

## Faktor-faktor yang berpengaruh dalam pembebasan lahan terhadap kinerja biaya pada proyek perumahan sederhana di kota Pekalongan dan sekitarnya

Gunawan Wahyu Priyadi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=87987&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Permintaan akan ketersediaan perumahan semakin hari semakin meningkat seiring pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia. Dengan adanya permintaan itu maka pemerintah daerah dari masing-masing kota memerlukan ketersediaan lahan yang cukup untuk membangun perumahan. Langkah-langkah yang diambil yaitu dengan pembebasan lahan berupa tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya. Hal ini tidaklah mudah karena pembebasan tanah (pengadaan tanah) yang akan digunakan untuk kepentingan umum maupun komersial banyak menimbulkan masalah. Masalah tersebut timbul terutama bila tanah tersebut dimiliki oleh lebih dari satu orang, ketidakcocokan harga tanah yang ditetapkan oleh instansi yang terkait berupa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) dengan harga tanah yang ada di lapangan, perbedaan luas tanah yang ada di bukti hak dengan yang ada di lapangan, minimnya bukti hak atas tanah dari tanah yang dimilikinya, adanya pihak ketiga yang mempengaruhi harga tanah yang akan dibebaskan (preman maupun spekulan tanah).

Maksud dari penulisan ini adalah untuk dapat mengidentifikasi resiko terhadap masalah-masalah (faktor-faktor) yang ada dalam pembebasan lahan (pengadaan tanah) tersebut. Sedangkan untuk tujuannya adalah untuk mengetahui faktor apa saja pada pembebasan lahan yang berpengaruh terhadap kinerja biaya pada perumahan sederhana. Pengumpulan data dilakukan berdasarkan observasi, pengumpulan data primer dengan kuisisioner atau wawancara, data sekunder yang merupakan data primer yang dikompilasi ataupun data yang diperoleh dari instansi-instansi yang terkait dengan pembebasan lahan (pengadaan tanah).

Dari beberapa variabel yang berkorelasi, hanya terdapat 3 faktor dominan yaitu kestrategisan letak lokasi tanah yang akan dibebaskan, keterlambatan proses pembayaran uang ganti kerugian, dan lamanya proses pendataan fisik tanah. Selain itu, terdapat variabel penentu lainnya yaitu lamanya proses pendataan kepemilikan tanah.

<hr>

The demand on housing facilities in Indonesia is growing larger as the population growth. These needs insist every state government to provide available land for housing. The policy which taken is land acquisition with everything on it. This is not going to be easy, because the land that being acquired for public or commercial use usually caused several problems. The problems primary exist if the land owned by more than one person, the incompatibility of land price between which issued by related institution (NJOP) with the real one, the difference of land size from the certificate, the inadequate owning evidences, and the presence of third party (broker/speculator) that influence the land price.

The point of this thesis is to identify the risk on the problems (factors) which exist on the land acquisition. While the purpose is to found which factors on land acquisition that heavily influenced the cost performance

on mass housing.

Data collecting done based on observation, primary data collecting with questioner or interview, secondary data that yielded from compilation of primary data or even data from related institutions.

From several correlated data, there are three dominating factors, which are the strategic location of the land that will be acquired, delay of the compensatory money payment, and long process of land physical recognition. There is also another influential variable, the long process of registering land ownership.