



UNIVERSITAS INDONESIA

**IDENTIFIKASI FAKTOR RISIKO PROSES PEMBEBASAN
TANAH DALAM UPAYA MENINGKATKAN KINERJA
WAKTU PADA PROYEK BANJIR KANAL TIMUR
DKI JAKARTA**

TESIS

**NOVI MEKANISARI
07 06 17 2626**

**PROGRAM PASCASARJANA BIDANG ILMU TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
DEPOK
JULI 2009**

145/FT.01/TESIS/07/2009



UNIVERSITAS INDONESIA

**IDENTIFIKASI FAKTOR RISIKO PROSES PEMBEBASAN
TANAH DALAM UPAYA MENINGKATKAN KINERJA
WAKTU PADA PROYEK BANJIR KANAL TIMUR DKI
JAKARTA**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Teknik**

**NOVI MEKANISARI
07 06 17 2626**

**PROGRAM PASCASARJANA BIDANG ILMU TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
KEKHUSUSAN MANAJEMEN KONSTRUKSI
DEPOK
JULI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Novi Mekanisari

NPM : 07 06 17 2626

Tanda Tangan :

Tanggal : 13 Juli 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Novi Mekanisari
NPM : 07 06 17 2626
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tesis : Identifikasi Faktor Risiko Proses Pembebasan
Tanah Dalam Upaya Meningkatkan Kinerja
Waktu Pada Proyek Banjir Kanal Timur DKI
Jakarta

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Teknik pada Program Studi Teknik Sipil, Program Pascasarjana Bidang Ilmu Teknik, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing I : Ir. Herr Soeryantono, M.Sc, Ph.D ()
Pembimbing II : Dr. Ir. Ismeth.S.Abidin ()
Penguji : Dr. Ir. Yusuf Latief, MT ()
Penguji : Ir. Setyo Suprijadi, MT ()
Penguji : Dr. Ir. Djoko M. Hartono, M.Eng ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 13 Juli 2009

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Teknik Program Studi Teknik Sipil pada Program Pascasarjana Bidang Ilmu Teknik Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Ir. Herr Soeryantono, M.Sc, Ph.D, selaku dosen pembimbing I yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Dr. Ir. Ismeth.S.Abidin, selaku dosen pembimbing II yang dengan baik dan sabar serta mengagumkan telah membimbing saya, mahasiswanya dalam menyelesaikan tesis ini;
- (3) Dr. Ir. Yusuf latief, MT, selaku Koordinator Pascasarjana Teknik UI & penguji, serta atas bahan kajian untuk penelitian ini, terima kasih banyak ya Pak...
- (4) Ir. Setyo Suprijadi, MT & Dr.Ir.Djoko M.Hartono,M.Eng, selaku penguji sidang tesis untuk waktu, saran, nasihat dan pertanyaan-pertanyaan sidangnya;
- (5) Ir. Eddy Sudrajat, M.Sc, selaku Kasie Pengadaan & Pengamanan Lahan Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta atas waktu, informasi, data, masukan serta saran yang telah diberikan berkaitan dengan proyek yang penulis jadikan penelitian;
- (6) Ibu I'is, Mas Rahman, Pak Arsudin, Mba I'ie serta staf-staf Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas bantuannya dalam memberikan informasi dan data berkaitan dengan penelitian ini;

- (7) Terima kasih saya kepada semua dosen FT-UI, “Pahlawan tanpa tanda jasa”, atas wawasan pengetahuan yang telah diberikan;
- (8) Terima kasih juga kepada para staf akademik dan para karyawan, khususnya di Departemen Sipil FT-UI (Jali, Pak Kasim, Mba Wati, Mba Dian, Hamid dll) atas bantuan dan kerjasamanya selama ini;
- (9) Para staf perpustakaan, yang telah membantu segalanya dengan tulus ikhlas selama saya kuliah di FT-UI, baik ketika saya S1 maupun S2;
- (10) Teman-teman MK'07 (Eva, Bu Amel, Bu Maya, Pak Untoro, Dirga, Leo, Indra, Yudho, Pak Sule, Pak Robert), teman seangkatan dan seperjuangan, terima kasih atas kebersamaannya, saling mengingatkan dalam suka maupun duka, saling bercerita hingga tanpa terasa semuanya berubah dan berlalu dengan cepat, semoga jalinan persahabatan ini tidak lekang oleh waktu sampai kapanpun;
- (11) Teman-teman MP 2006 & 2007 (Bu Ida, Pak Rully, Yuni, Andre, Daniel, Dihe, Tirta), terima kasih atas “Kebaikan, bantuan dan keceriannya”, saat-saat berkumpul bersama di kampus menjadi penawar stress yang manjur, semoga persahabatan kita semua menjadi langgeng adanya;
- (12) Terima kasih yang tidak terhingga saya haturkan untuk kedua orangtua saya, Mama tersayang dan Bapak atas doa, nasihat, bimbingan, motivasi dan segala “jerih payahnya” selama ini, serta Bowo, adik satu-satunya, dengan keluarga ini dunia terlihat semakin indah, penuh dengan rasa optimis untuk menjalaninya.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 13 Juli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Novi Mekanisari
NPM : 07 06 17 2626
Program Studi : Kekhususan Manajemen Konstruksi
Departemen : Teknik Sipil
Fakultas : Program Pascasarjana Bidang Ilmu Teknik
Jenis Karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Identifikasi Faktor Risiko Proses Pembebasan Tanah Dalam Upaya Meningkatkan Kinerja Waktu Pada Proyek Banjir Kanal Timur DKI Jakarta

Berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 13 Juli 2009
Yang menyatakan

(Novi Mekanisari)

ABSTRAK

Nama : Novi Mekanisari
Program Studi : Teknik Sipil
Judul : Identifikasi Faktor Risiko Proses Pembebasan Tanah
Dalam Upaya Meningkatkan Kinerja Waktu Pada Proyek
Banjir Kanal Timur DKI Jakarta

Tesis ini membahas faktor-faktor risiko pada proses pembebasan tanah dengan studi kasus pada Proyek Banjir Kanal Timur DKI Jakarta dalam hubungannya dengan kinerja waktu proyek. Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan desain eksploratif dan menggunakan pendekatan risiko serta analisa statistik (korelasi dan regresi berganda). Untuk menentukan biaya penanganan risiko yang optimal digunakan program crystal ball. Hasil penelitian menyebutkan bahwa faktor risiko dominan dalam pembebasan tanah Proyek BKT adalah akibat warga yang menuntut uang ganti kerugian lebih tinggi dari harga NJOP serta adanya perbedaan harga tanah karena kedekatan dengan lokasi bisnis.

Kata kunci :
Risiko, Pembebasan Tanah, Kinerja Waktu, Banjir Kanal Timur

ABSTRACT

Name : Novi Mekanisari
Study Program : Civil Engineering
Thesis Entitled : The Identification of Factors in Land Acquisition that
Risking Lag in Project Completion Time : Study Case of
East Jakarta-Flood Way Project

The focus of this study is the identification of factors in land acquisition of East Jakarta-Flood Way Project that risking lag in project completion time. This study is quantitative, explorative, using risk approach and also statistical analyze (correlation and multiple regression). To optimize risk cost then using the crystal ball model. The result found risk factors that influencing project significantly are the compensation problems and also differences of land price due to near with central business district.

Key words : Risk, Land Acquisition, Project Completion Time, East Jakarta-Flood Way Project

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR RUMUS	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.2.1 Deskripsi Masalah	3
1.2.2 Signifikansi Masalah	4
1.2.3 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Batasan Penelitian	5
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6 Keaslian Penelitian	6
1.7 Metodologi	8
1.8 Sistematika Penulisan	9
2. FAKTOR RISIKO PEMBEBASAN TANAH YANG MEMPENGARUHI KINERJA WAKTU PROYEK	11
2.1 Proyek Banjir Kanal Timur (BKT) DKI Jakarta	11
2.1.1 Latar Belakang Pembangunan BKT	11
2.1.2 Dasar Hukum Pembangunan BKT	16
2.1.3 Tujuan Pembangunan BKT	16
2.1.4 Deskripsi Proyek BKT	18
2.2 Pembebasan Tanah Proyek Banjir Kanal Timur DKI Jakarta	19
2.2.1 Landasan Hukum Pelaksanaan Pembebasan Tanah	19
2.2.1.1 Definisi Pembebasan Tanah	19
2.2.1.2 Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	24
2.2.2 Mekanisme dan Tata Cara Pelaksanaan	25
2.2.2.1 Langkah-langkah Kegiatan Pembebasan Tanah	25
2.2.2.2 Tugas Pokok dan Fungsi Panitia Pengadaan Tanah	31
2.2.2.3 Pendaftaran dan Pendataan Tanah	34
2.2.2.4 Musyawarah Ganti Rugi	38
2.2.2.5 Penetapan Besarnya Ganti Rugi	41
2.2.2.6 Pembayaran Ganti Rugi	42
2.2.2.7 Pengadministrasian Hasil Pembebasan	42
2.3 Pengendalian Kinerja Waktu	43

2.3.1 Faktor Internal	44
2.3.2 Faktor Eksternal	51
2.4 Pendekatan Risiko	59
2.4.1 Pendahuluan	59
2.4.2 Konteks Risiko.....	60
2.4.3 Identifikasi Risiko.....	61
2.4.4 Analisa dan Evaluasi Risiko Kualitatif.....	62
2.4.5 Rencana Tanggapan Terhadap Risiko.....	64
2.4.6 Simulasi Model dengan Monte Carlo	66
2.5 Kerangka Berpikir	68
3. METODE PENELITIAN	71
3.1 Pendahuluan	71
3.2 Rumusan Masalah & Strategi Penelitian	71
3.2.1 Rumusan Masalah.....	71
3.2.2 Strategi Penelitian	72
3.3 Proses Penelitian Studi Kasus	73
3.4 Metode Analisa.....	77
3.4.1 Metode Analisa Tahap I.....	77
3.4.2 Metode Analisa Tahap II	86
3.4.3 Metode Analisa Tahap III	87
3.5 Instrumen Penelitian.....	87
3.6 Pengumpulan Data	88
3.6.1 Pengumpulan Data Tahap I.....	88
3.6.2 Pengumpulan Data Tahap II	89
3.6.3 Pengumpulan Data Tahap III	90
3.7 Variabel Penelitian	91
3.8 Uji Validitas dan Reliabilitas	102
3.7.1 Uji Validitas	102
3.7.2 Uji Reliabilitas.....	102
3.9 Kesimpulan.....	102
4. PENGUMPULAN DAN ANALISA DATA	103
4.1 Pendahuluan	103
4.2 Uji Validitas dan Reliabilitas	104
4.3 Pengumpulan Data Tahap Pertama	107
4.4 Pengumpulan Data Tahap Kedua	108
4.5 Pengolahan Data dengan SPSS 15	110
4.5.1 Uji Normalitas Data	111
4.5.2 Analisa Korelasi.....	111
4.5.3 Analisa Faktor	113
4.5.4 Analisa Variabel Penentu dan Regresi Berganda	115
4.5.5 Uji Model	118
4.5.5.1 Analisa Determinasi (R^2)	118
4.5.5.2 Uji F / ANOVA.....	119
4.5.5.3 Uji t	120
4.5.5.4 Uji Durbin Watson	122

4.6 Pengumpulan Data Tahap Ketiga	123
4.7 Simulasi dengan Crystal Ball.....	124
4.8 Kesimpulan	127
5. TEMUAN DAN PEMBAHASAN	129
5.1 Pendahuluan	129
5.2 Temuan	129
5.2.1 Tahap Verifikasi, Klarifikasi dan Validasi Variabel	129
5.2.2 Analisa Korelasi dan Regresi	131
5.2.3 Identifikasi Dampak, Penyebab dan Tindakan Penanganan	133
5.2.4 Simulasi Crystal Ball	133
5.3 Kesimpulan	134
6. KESIMPULAN DAN SARAN	135
6.1 Kesimpulan	135
6.2 Saran	135
DAFTAR ACUAN.....	137
DAFTAR REFERENSI	142
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Kebutuhan Lahan Banjir Kanal Timur DKI Jakarta	19
Tabel 2.2	Langkah Kegiatan Pembebasan Tanah s/d inventaris	30
Tabel 2.3	Inventaris s/d Pensertifikatan Tanah	30
Tabel 2.4	Referensi Variabel Faktor Internal Pembebasan Tanah	45
Tabel 2.5	Referensi Variabel Faktor Eksternal Pembebasan Tanah	52
Tabel 3.1	Situasi Relevan untuk Strategi Penelitian yang Berbeda	72
Tabel 3.2	Skala Penilaian Pengaruh/Dampak Risiko Kualitatif	77
Tabel 3.3	Skala Penilaian Frekuensi Risiko	78
Tabel 3.4	Indeks Level Risiko	79
Tabel 3.5	Matriks Tingkat Risiko Secara Kualitatif	79
Tabel 3.6	Dampak, Penyebab dan Penanganan Risiko	86
Tabel 3.7	Faktor Internal Pembebasan Tanah	91
Tabel 3.8	Faktor Eksternal Pembebasan Tanah	97
Tabel 4.1	Tingkat Reliabilitas Berdasarkan Nilai Alpha	104
Tabel 4.2	Hasil Output Item-Total Statistics dengan SPSS	106
Tabel 4.3	Profil Responden Tahap Satu	108
Tabel 4.4	Profil Responden Tahap Kedua	110
Tabel 4.5	Hasil Analisa Korelasi Pearson	112
Tabel 4.6	Matriks Korelasi	113
Tabel 4.7	Eigenvalues Initial (Analisa Faktor)	114
Tabel 4.8	Hasil Analisa Regresi Berganda (<i>Stepwise</i>)	115
Tabel 4.9	Excluded Variables	116
Tabel 4.10	Koefisien Persamaan Regresi	117
Tabel 4.11	Tabel R <i>Square</i>	118
Tabel 4.12	Tabel ANOVA (<i>Analysis of Variance</i>)	119
Tabel 4.13	Tabel nilai t hitung	120
Tabel 4.14	Tabel Nilai Durbin-Watson	122
Tabel 4.15	Profil Responden Tahap Ketiga	124
Tabel 4.16	Input Crystal Ball (Kombinasi 1)	125

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Peta Persoalan Lingkungan di Jakarta	12
Gambar 2.2	Peta Sebaran Lokasi Rawan Banjir DKI Jakarta	13
Gambar 2.3	Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi DKI Jakarta 2010	15
Gambar 2.4	Konsep Pengembangan Wilayah BKT DKI Jakarta	18
Gambar 2.5	Bagan Alir Pelaksanaan Pengadaan Tanah	29
Gambar 2.6	RBS yang Mempengaruhi Kinerja Waktu	56
Gambar 2.7	RBS Faktor Internal yang Mempengaruhi Kinerja Waktu	57
Gambar 2.8	RBS Faktor Eksternal yang Mempengaruhi Kinerja Waktu	58
Gambar 2.9	Probability and Impact Matrix	64
Gambar 2.10	Kerangka Berpikir Penelitian	70
Gambar 3.1	Diagram Alir Proses Penelitian Studi Kasus	76
Gambar 3.2	Grafik Hub Kualitas Pembebasan Tanah dg Kinerja Waktu	71
Gambar 3.3	Diagram Alir Analisa Statistik Dgn Bantuan SPSS 15.0	81
Gambar 4.1	Daerah Penerimaan pada Uji <i>Durbin-Watson</i>	123
Gambar 4.2	Grafik Overlay Chart	125
Gambar 4.3	Grafik Performance Risk Cost	126
Gambar 4.4	Grafik Current Decision Variables	127

DAFTAR RUMUS

Rumus 2.1	Rumus Fungsi Pembebasan Tanah dengan Kinerja Waktu	44
Rumus 3.1	Rumus Mencari Jumlah Sample yang Representatif	89
Rumus 4.1	Rumus Persamaan Regresi Berganda	117



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Prinsip Dasar Pengendalian Banjir DKI Jakarta
- Lampiran 2 Sistem Tata Air di Propinsi DKI Jakarta
- Lampiran 3 Skala Prioritas Lokasi Pembebasan Tanah BKT
- Lampiran 4 Kuesioner Pakar (Tahap 1)
- Lampiran 5 Kuesioner *Stakeholder* (Tahap 2)
- Lampiran 6 Tabulasi Data Hasil Kuesioner *Stakeholder*
- Lampiran 7 Tabel Hasil *Test of Normality* dari SPSS
- Lampiran 8 Tabel Hasil Analisa Korelasi Pearson dari SPSS
- Lampiran 9 Tabel nilai F
- Lampiran 10 Tabel nilai t
- Lampiran 11 Tabel nilai DW (Durbin Watson)
- Lampiran 12 Tabel nilai r (*Pearson Product Momen*)
- Lampiran 13 Tabel Identifikasi Dampak, Penyebab, Tindakan Penanganan serta Biaya Risiko
- Lampiran 14 Pembahasan Variabel yang Tidak Relevan Menurut pakar