

BAB I PENDAHULUAN

Menjadi tugas dan tanggung jawab Pemerintah dalam rangka mensejahterakan seluruh rakyatnya, baik di wilayah perkotaan maupun dipedesaan. Peran ini hanya dimiliki oleh Pemerintah yang diatur di UUD 1945 dan turunannya di Peraturan Pemerintah dan peraturan-peraturan lainnya.

1.1. Latar Belakang

Sebagai daerah otonomi baru yang masih yang belum lama disahkan menjadi satu daerah otonomi baru, Kabupaten Nias Selatan masih melakukan banyak pembenahan, di segala bidang. Sesuai dengan amanat yang tertuang didalam undang undang dasar 1945, bahwa pemerintah mempunyai tujuan utama untuk mensejahterakan seluruh rakyatnya, Kabupaten Nias Selatan sebagai Kabupaten baru juga mempunyai program-program dalam rangka mensejahterakan atau meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan program kegiatan yang dilaksanakan tiap tahunnya, baik dibidang pendidikan, kesehatan, pertanian perikanan, serta di bidang konstruksi.

Usaha untuk mewujudkan proyek diawali dari tahap ide/gagasan hingga tahap pelaksanaan bahkan hingga masa operasional dan pemeliharaan (Saputra et al., 2016). Dalam pelaksanaannya kegiatan/program pemerintah, sering kali menghadapi banyak kendala ataupun persoalan baik itu keteknikan, persoalan sosial maupun persoalan cuaca yang kadang tidak menentu dan persoalan-persoalan lainnya, yang sering kali menghambat ataupun bahkan bisa mengakibatkan terhentinya kegiatan-kegiatan tersebut, dan ini adalah merupakan persoalan klasik yang sering kali muncul, dan sudah berlangsung lama, dan terjadi diberbagai

daerah. Dari ketepatan biaya, waktu dan mutu keberhasilan pelaksanaan suatu proyek dapat dilihat (Lepar, 2018).

Setiap penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi selalu berekspektasi agar proyek yang dikerjakan dapat diselesaikan dengan baik dan dapat memenuhi tujuan akhir proyek (Agung et al., 2020). Beberapa kejadian di lapangan, masyarakat kecewa karena merasa kurang dilibatkan dalam proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan proyek. Masyarakat juga sering mengalami kesalahpahaman karena informasi yang diterima kurang akurat dan tidak sesuai yang berasal dari orang-orang yang tidak bertanggung jawab, serta masyarakat hanya sebagai objek pembangunan dan kurang diberi ruang aspirasi. Persoalan yang sering kali muncul ini, dan mengganggu proses konstruksi adalah persoalan sosial atau socio engineering (Saputra et al., 2016), persoalan ini timbul bisa pada saat konstruksi belum dimulai atau bahkan pada saat proses konstruksi sedang berlangsung. Pemicu dari persoalan sosial ini paling sering timbul salah satunya adalah akibat lahan yang dihibahkan, dimana penghibah lahan menginginkan penghargaan dan pengakuan (reward system) (Saputra et al., 2016). Sikap (attitude) dari pemilik lahan ini yang menimbulkan persoalan pada saat proses konstruksi. Namun demikian lokasi dimana pemilik lahan dan masyarakat sekitar tingkat pemahamannya tinggi, hal tersebut kurang terjadi atau bahkan tidak terjadi. Oleh karena pemerintah daerah tidak menganggarkan biaya untuk pembebasan lahan, maka pemerintah sangat mengharapkan dukungan dari masyarakat dengan menghibahkan lahan untuk digunakan sebagai lahan untuk konstruksi maupun untuk kegiatan lainnya yang telah diprogramkan oleh Pemerintah Daerah.

Pemangku kepentingan yang terlibat dalam proyek konstruksi dari tahap perencanaan sampai tahap pelaksanaan dapat dikelompokkan menjadi tiga pihak, yaitu pihak pemilik proyek (Owner) atau principal (employer/client/bouwheer), pihak perencana (designer) dan pihak Penyedia Jasa Pemborongan (aannemer) (Saputra et al., 2016). Kegiatan proyek konstruksi, tentunya akan terlaksana mulai dari perencanaan sampai pada pelaksanaan apabila lahan telah tersedia, partisipasi serta dukungan dari masyarakat untuk menghibahkan lahannya sangat dibutuhkan.

Pelaksanaan konstruksi ini memakan waktu yang lama dan kompleks sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian kondisi-kondisi di lapangan yang menimbulkan berbagai macam risiko, diantaranya persoalan sosial ataupun socio engineering yang dapat terjadi pada pelaksanaan proyek tersebut. Beberapa pemicu penolakan masyarakat seperti pemanfaatan kepemilikan tanah, kerusakan lingkungan akibat konstruksi, perubahan fungsi lahan, ketergantungan mata pencaharian, serta perpecahan sosial budaya, dan dampak dari penolakan tersebut dapat menyebabkan proyek batal, tertunda atau keterlambatan, serta biaya yang dikeluarkan oleh kontraktor bertambah.

Sebelum kegiatan konstruksi dimulai, Pemerintah daerah melalui PPK, telah terlebih dahulu menyiapkan lahan untuk lokasi proyek konstruksi dikerjakan, pada tahapan ini, peran dan dukungan dari masyarakat sangat diperlukan, mengingat pemerintah daerah tidak menganggarkan biaya untuk pembebasan lahan. Lahan yang dimaksud adalah berupa hibah dari masyarakat dimana proyek konstruksi akan dikerjakan. Proses untuk mendapatkan hibah lahan yang sering kali terjadi adalah tidak dengan melalui rapat atau musyawarah pemerintah daerah dalam hal ini dinas terkait pelaksana kegiatan dengan pemerintahan desa dan

pemilik lahan, namun yang terjadi adalah PPK langsung ke lokasi di desa dimana proyek konstruksi akan dikerjakan dan mengadakan komunikasi langsung dengan pemilik lahan untuk menghibahkan lahannya. Proses ini ditempuh oleh PPK untuk mempercepat proses penghibahan lahan, dan pengurusan hibah lahan dilaksanakan pada tahun bersamaan dengan tahun pelaksanaan kegiatan konstruksi.

Suatu proyek akan dikatakan berhasil apabila pada pelaksanaannya memenuhi tiga kriteria, yaitu tepat waktu, tepat mutu dan tepat biaya. Secara garis besar manajemen proyek mencakup proyek konstruksi, proses tender, kontrak, dan penjadwalan proyek konstruksi (Rani, 2016). Unsur-unsur dalam proyek konstruksi di antaranya pemilik, konsultan perencana, konsultan pengawas, dan kontraktor sebagai pelaksana.

Dalam keputusan harus diambil dengan cepat dan tanpa data serta informasi yang lengkap terjadi pada sebagian besar usaha jasa konstruksi, yang dapat menimbulkan ketidakpastian yang identik dengan risiko atas keputusannya (Labombang, 2011). Selain durasi pekerjaan dan biaya pelaksanaan, lahan juga merupakan salah satu faktor penting yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan proyek konstruksi, masalah pembebasan lahan menjadi salah satu penyebab tertundanya pelaksanaan pekerjaan (Diah Listyaningsih dan Christiono Utomo, 2014), dan hal-hal yang menjadi pertimbangan dalam analisis proyek, di antaranya dampak ekonomi, lingkungan, sosial, dan keberlanjutan proyek konstruksi.

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa sebelum kontrak kerja dimulai, lahan proyek yang akan dikerjakan sudah harus betul-betul diselesaikan, jika tidak maka hal ini dapat berdampak pada risiko perubahan desain, penambahan durasi pelaksanaan dan peningkatan biaya proyek dan risiko lain yang mungkin

akan terjadi pada saat proses konstruksi. Oleh karena itu, penelitian ini menarik dan perlu dilakukan dengan harapan dapat meningkatkan manajemen risiko baik di tingkat pelaksana proyek maupun pemilik proyek konstruksi.

1.2. Pemasalahan Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah yang akan dijawab dalam penelitian ini adalah:

1. Apa variabel yang menjadi masalah pada lahan hibah ?
2. Bagaimana tahapan penyelesaian konstruksi akibat dari socio engineering terkait lahan yang dihibahkan?
3. Instrument apa saja yang harus terlibat pada penyelesaian masalah lahan tersebut?
4. Bagaimana mitigasi risiko akibat lahan yang dihibahkan untuk diterapkan pada proyek konstruksi di Kabupaten Nias Selatan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mendapatkan variabel yang menjadi masalah pada lahan hibah proyek konstruksi.
2. Mengidentifikasi risiko lahan hibah sebagai salah satu faktor pada manajemen risiko dan dampaknya pada kinerja proyek konstruksi.
3. Menentukan risiko yang paling berpengaruh/berdampak.

4. Untuk mendapatkan cara memitigasi risiko dari lahan hibah pada proyek konstruksi serta instrumen apa yang terlibat pada mitigasi risiko tersebut.

1.4. Batasan Penelitian

Batasan pada penelitian adalah membatasi ruang lingkup yang tidak terlalu luas sehingga penelitian lebih terfokus, adapun batasan masalahnya adalah:

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kabupaten Nias Selatan dengan mengambil beberapa sampel dari proyek konstruksi di Dinas Kesehatan dan Dinas Pendidikan pada lahan yang dihibahkan.

1.5. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan pertimbangan atau menjadi referensi kepada pemilik (dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Nias Selatan melalui Pejabat Pembuat Komitmen) dalam melaksanakan konstruksi pada lahan yang dihibahkan oleh masyarakat.

1.6. Kerangka Berpikir

Pendekatan pemecahan masalah diuraikan sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data-data pekerjaan konstruksi yang telah selesai dan sedang berjalan di Kabupaten Nias Selatan lengkap dengan kontraknya masing-masing.

2. Melakukan pengamatan langsung di lokasi dan wawancara untuk mengetahui persoalan yang terjadi di lokasi proyek konstruksi yang sedang berjalan.
3. Menganalisis durasi pelaksanaan dan biaya riil sesuai dengan pelaksanaan yang sebenarnya.
4. Menganalisis kemungkinan dampak pelaksanaan yang tidak relevan dengan kontrak awal akibat dari lahan yang dihibahkan.
5. Memodelkan langkah-langkah respon terhadap jalur risiko dan mengusulkan manajemen risiko baik di tingkat pelaksana maupun pemangku kepentingan.

