



PENGARUH KETERLAMBATAN PROSES PENGADAAN TANAH TERHADAP PENCAPAIAN WAKTU PROYEK

M. Arif Nugraha^a, Cut Zukhrina Oktaviani^b, Alfa Taras Bulba^{b,*}

^aMagister Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh

^bJurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh

*Corresponding author, email address: alfatarasbulba@unsyiah.ac.id

ARTICLE INFO	ABSTRACT
<p><i>Article History:</i> Received 28 February 2022 Accepted 25 March 2022 Online 31 March 2022</p> <p><i>Keywords:</i> Land acquisition Project time Correlation</p>	<p>Land acquisition for the Jambo Aye Kanan Irrigation Network of ± 35 kilometers was started in 2010 and is currently around 28 kilometers or $\pm 70\%$ of the total land acquisition. The Lhok Guci irrigation network of ± 90 kilometers was started in 2007 and is currently around 45 kilometers or $\pm 50\%$ of the total land acquisition. It can be concluded that if the land acquisition has not been completed, the project work will be carried out as an addendum. In general, a contract addendum is an addition to the main agreement. Additions or changes that are attached cannot be separated from the main agreement, must remain in accordance with the unity of the agreement. Addendum to this contract can be made even though the term of the agreement has not ended, as long as all parties agree. Based on the description above, the problems identified are what factors are causing delays in land acquisition and the impact of the land acquisition process on the project time. This study aims to identify the effect of the land acquisition process on the achievement of project time performance. The results of this study are expected to be one of the references and information to overcome the problems that have resulted in delays in the completion of the Jambo Aye Kanan irrigation network project and the Lhok Guci irrigation network. The method used in this research is correlation analysis. The results of the correlation analysis using the SPSS application that have a relationship with the land acquisition process on the achievement of time performance are funds/funding, coordination and price. The result of the highest correlation analysis of the factors that influence land acquisition on time performance is the price variable. The correlation of the variables that affect land acquisition with laws and regulations on the time performance variable has a high correlation.</p> <p>©2022 Magister Teknik Sipil USK. All rights reserved</p>

1. PENDAHULUAN

Permasalahan pembangunan di Indonesia dibagi menjadi dua bagian besar yaitu masalah obyek Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA (Marlijanto, 2010). Kebutuhan akan lahan infrastruktur tidak mungkin hanya didapatkan dari satu sumber kepemilikan (Listyaningsih, 2014).

Pada pembangunan irigasi produktifitas pekerjaan sangat didominasi oleh ketersediaan lahan. Fenomena pembebasan lahan tidak semudah regulasinya (Hermawan, 2011). Kendala yang dialami pada

proses pembebasan tanah bukan hanya mengenai besaran dari biaya tanah saja tetapi juga mengenai waktu pelaksanaannya (Dharmawan, 2012). Salah satu permasalahan yang dapat mempengaruhi waktu proyek adalah masalah pembebasan tanah karena merupakan langkah awal pelaksanaan pengerjaan fisik lapangan (Mekanisari, 2009).

Masih adanya lahan yang belum bebas saat pelaksanaan pekerjaan masih berjalan merupakan salah satu respon risiko dominan yang berdampak terhadap waktu dan biaya (Santoso, 2017). Bahkan Jasa Marga yang merupakan investor terbesar di bidang penyediaan infrastruktur jalan tol menyebutkan bahwa risiko investasi jalan tol tertinggi adalah terletak pada tahapan pembebasan lahan dan konstruksi (Firmanto, 2010). Proses pembebasan tanah yang cukup memerlukan waktu sangat berpengaruh pada proses pengerjaan pembangunan dan masalah subyek yang akan melakukan pembangunan. Permasalahan yang berasal dari subyek pembangunan yaitu dalam hal pengadaan tanah (Musra, 2014).

Kamaruzzaman (2012) menyebutkan kendala utama dalam kebutuhan infrastruktur untuk menopang pertumbuhan ekonomi adalah pengadaan tanah (Ade-Surya, 2011). Kasus keterlambatan pembangunan jalan tol akibat pembebasan lahan terjadi pada proyek pembangunan jalan tol Pemalang-Batang. Perkembangan mengenai sulitnya pembebasan lahan mendorong dilakukannya kajian terhadap kelayakan pembangunan tol ruas Pemalang-Batang (Hasani, 2016). Permasalahan pengadaan tanah yang dilakukan dengan pembebasan tanah tersebut pada gilirannya secara signifikan berdampak pada pembiayaan pembangunan jalan, jadwal pekerjaan dan desain fisik jalan tol (Hutabarat, 2008).

Penelitian ini penting karena proses pembebasan tanah berkaitan dengan produktivitas proyek yang menyebabkan konstruksi jalan tol belum bias beroperasi. Penelitian ini menggunakan variabel faktor dalam, faktor luar, serta faktor tahapan dan teknis pelaksanaan pengadaan tanah. Faktor tahapan dan teknis pelaksanaan pengadaan tanah penting ditinjau karena berhubungan dengan faktor dalam dan faktor luar. Penggunaan input faktor tahapan dan teknis pelaksanaan pengadaan tanah inilah yang membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya. zPengadaan tanah merupakan salah satu tahap yang dilakukan dalam melaksanakan proyek pengairan. Proses pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur sering kali menimbulkan konflik pada saat proses pengadaannya. Mekanisme penyelesaian konflik pun harus berakhir di jalur hukum melalui skema konsinyasi atau penitipan uang di pengadilan. Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, mengatur tahapan pengadaan tanah.

Pada proyek pembangunan Jaringan Irigasi Lhok Guci dan Jarigan Jrigasi Jambo Aye kanan yang merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) di Provinsi Aceh juga terdapat kendala dalam pengadaan tanah. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah perlu dilakukan penetapan lokasi, yaitu Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan yang ditetapkan dengan keputusan Gubernur atau Bupati/Walikota yang mendapat delegasi dari Gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah. Saat penetapan lokasi pengadaan tanah Jaringan Irigasi Jambo Aye Kanan di awal tahun 2018 sampai 2021 dan waktu penetapan Jaringan Irigasi Lhok Guci dari tahun 2019 sampai 2022

Pengadaan lahan untuk Jaringan Irigasi Jambo Aye Kanan sepanjang ± 35 kilometer dimulai pada tahun 2010 dan saat ini sudah sekitar 28 kilometer atau $\pm 70\%$ dari total pembebasan lahan. Jaringan irigasi Lhok Guci sepanjang ± 90 kilometer dimulai pada tahun 2007 dan saat ini sekitar 45 kilometer atau $\pm 50\%$ dari total pembebasan lahan. Dapat disimpulkan bahwa jika pembebasan lahan belum selesai, Berdasarkan uraian di atas, maka diidentifikasi permasalahannya faktor-faktor apa saja yang penyebab keterlambatan pengadaan tanah dan dampak proses pengadaan tanah terhadap waktu Proyek.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pengaruh proses pengadaan tanah terhadap pencapaian waktu proyek. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu referensi dan informasi untuk mengatasi permasalahan yang mengakibatkan tertundanya penyelesaian proyek jaringan irigasi Jambo Aye Kanan dan jaringan irigasi Lhok Guci.

2. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Pengadaan Tanah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, disebutkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 19 Tahun 2021 merupakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah dan penyerahan hasil. Sedangkan menurut Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, disebutkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar masyarakat, dan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang meliputi :Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (diatas tanah, diruang atas tanah, ataupun diruang bawah tanah), saluran air minum/ air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.

2.2 Waktu Proyek

Menurut Khofiyah (2019), proyek adalah upaya atau aktivitas yang diorganisasikan untuk mencapai tujuan, sasaran dan harapan-harapan penting dengan menggunakan anggaran dana serta sumber daya yang tersedia, yang harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu. Agar proyek dapat terlaksana sesuai dengan sasaran, maka perlu diperhatikan waktu dari proyek tersebut. Produk atau hasil kegiatan harus memenuhi spesifikasi dan kriteria yang syaratkan. Jadi, memenuhi persyaratan mutu berarti mampu memenuhi tugas yang dimaksudkan. Dari semua uraian diatas, Manajemen proyek adalah penerapan ilmu pengetahuan, keahlian dan keterampilan dan cara teknis dengan sumber daya yang terbatas, untuk mencapai sasaran dan tujuan proyek yang telah ditentukan agar mendapatkan hasil yang optimal dalam hal kinerja biaya, mutu dan waktu.

A Guide To The Project Management Body Of Knowledge (PMBOK GUIDE) Standar untuk Manajemen Proyek memberikan dasar untuk memahami manajemen proyek dan bagaimana hal itu memungkinkan hasil yang diinginkan. Standar ini berlaku terlepas dari industri, lokasi, ukuran, atau pendekatan pengiriman, misalnya prediktif, hibrida, atau adaptif. Ini menggambarkan sistem di mana proyek beroperasi, termasuk tata kelola, kemungkinan fungsi, lingkungan proyek, dan pertimbangan untuk hubungan antara manajemen proyek dan manajemen produk.

Menurut Nurjaman (2014), setiap proyek akan dibatasi dengan ruang lingkup (scope), waktu (time) dan biaya (cost). Batasan-batasan ini seringkali digunakan ke dalam manajemen proyek sebagai tiga batasan utama. Agar proyek berhasil, manajer proyek harus mempertimbangkan hal berikut. Pertama, ruang lingkup pekerjaan yang akan dilakukan sebagai bagian dari proyek tersebut, serta produk dan layanan atau hasil yang diinginkan oleh pelanggan (sponsor) yang dapat dihasilkan dalam suatu proyek.

Kedua, waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan suatu proyek. Ketiga, biaya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan suatu proyek. Tepat waktu, yang di maksud dengan waktu ialah berapa lama waktu yang di butuhkan untuk melaksanakan suatu proyek serta apa itu jadwal proyek. salah satu komponen yang menjadi target utama dalam sebuah proyek. Pada intinya faktor waktu ini adalah bagaimana kita menentukan lamanya waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan sebuah proyek. Komponen waktu begitu berarti, terutama pada saat-saat yang memang sangat krusial. Terkadang suatu proyek dipaksa untuk selesai pada waktu tertentu, walaupun berdampak pada membengkaknya biaya.

3. METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan pada Provinsi Aceh, tepatnya di Desa Paya Pasi Kecamatan Julok Kabupaten Aceh Timur yang menjadi salah satu wilayah Pembangunan Jaringan Irigasi Jambo Aye Kanan. Sedangkan untuk Jaringan Irigasi Lhok Guci dilakukan tepatnya di Desa Penia Kecamatan Johan Pahlawan Kabupaten Aceh Barat.

Penelitian ini akan dilakukan pada Provinsi Aceh, tepatnya di Desa Paya Pasi Kecamatan Julok Kabupaten Aceh Timur yang menjadi salah satu wilayah Pembangunan Jaringan Irigasi Jambo Aye Kanan memiliki Panjang ±35 Kilometer. Desa ini dipilih dikarenakan sekitar 17% permasalahan pengadaan tanah daerah irigasi terletak di desa tersebut. Pengadaan tanah untuk tahun 2021 Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan luasan ± 24 Hektar atau 237 Bidang/Persil yang dibagi menjadi 3 Kecamatan dan direncanakan akan selesai pada tahun 2021 pada penetapan lokasi tahun 2018.

Sedangkan untuk Jaringan Irigasi Lhok Guci dilakukan tepatnya di Desa Penia Kecamatan Johan Pahlawan Kabupaten Aceh Barat. Desa ini dipilih dikarenakan sekitar 19% permasalahan pengadaan tanah daerah irigasi terletak di desa tersebut yang menjadi salah satu wilayah Pembangunan Jaringan Irigasi Lhok Guci yang memiliki Panjang ± 74 Kilometer. Pengadaan tanah untuk tahun 2021 Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan luasan ± 30 Hektar atau 393 Bidang/Persil yang dibagi menjadi 3 Kecamatan dan direncanakan akan selesai pada tahun 2022 pada penetapan lokasi tahun 2019.

3.2 Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan data primer yang terdiri hasil data kuesioner yang dibagikan pada pihak yang memiliki tanggung jawab dalam pelaksanaan pengadaan tanah berupa karakteristik responden dan persepsi responden terhadap pengaruh keterlambatan proses pengadaan tanah terhadap pencapaian Waktu proyek infrastruktur pengairan di Aceh.

3.3 Populasi dan Sampel

Populasi pada penelitian ini adalah pihak yang memiliki tanggung jawab dalam pengadaan tanah Pembangunan Jaringan Irigasi Jambo Aye Kanan Kabupaten Aceh Timur dan pengadaan tanah Pembangunan Jaringan Irigasi Lhok Guci. Teknik penentuan sampel yang digunakan pada penelitian ini adalah metode non probability sampling dengan menggunakan pendekatan purposive sampling. Metode ini digunakan karena tidak semua sampel memiliki kriteria sesuai dengan yang telah ditentukan. Oleh karena itu, sampel yang dipilih sengaja ditentukan berdasarkan kriteria tertentu yang telah ditentukan untuk mendapatkan sampel yang representatif.

3.4 Variabel Penelitian

Variabel dalam penelitian ini adalah variabel terikat yaitu waktu proyek, variabel bebas yaitu faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pengadaan tanah dan waktu proyek dengan peraturan perundang – undangan sebagai variabel intervening. Variabel dalam penelitian ini terdiri dari 1 variabel terikat, 5 variabel bebas dan 1 variabel antara. Variabel penelitian dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Variabel Penelitian

No	Faktor	Variabel Independen		Sumber
		Kode	Indikator	
1	Dana/Pendanaan	X101	Kemampuan pendanaan (APBN/APBD)	PP No 19 Tahun 2021
		X102	Tidak adanya alokasi penambahan dana (baik akibat kurs/bunga bank/kenaikan harga tanah)	
2	Dokumen Pengadaan Tanah	X201	Data fisik tanah kurang lengkap	Nova Mekanisari, 2009
		X202	Data kepemilikan tanah kurang lengkap	

No	Faktor			Sumber
		Kode	Indikator	
3	Sumber Daya Manusia	X301	Kemampuan Verifikasi kelengkapan berkas pembebasan tanah sebelum dilakukan pembayaran Uang Ganti Kerugian [UGK]	Nova Mekanisari, 2009
		X302	Adanya data kepemilikan tanah yang tidak sesuai	
4	Koordinasi	X401	Pelaksanaan musyawarah warga tidak berjalan lancar	Ovie Lativatul Khofiyah, 2019
		X402	Proses pengambilan keputusan akibat kenaikan harga tanah	
5	Harga	X501	Adanya masalah dalam penentuan tanah sisa	Ovie Lativatul Khofiyah, 2019
		X502	Kesepakatan harga	
Variabel Dependen				
1	Kinerja Proyek	Y101	Penjadwalan kegiatan pembebasan tanah yang kurang baik	Handry Anom Eriyanto, 2017
		Y102	Kinerja dalam pelaksanaan konstruksi kurang optimal	
		Y103	Mekanisme pembiayaan terkait pengadaan tanah	
		Y104	Perhitungan pekerjaan pengadaan tanah sisa	
		Y105	Pengalaman kinerja terhadap tim pengadaan tanah	
		Y106	Hasil pekerjaan saat pelaksanaan konstruksi sesuai dengan perencanaan	
Variabel Intervening				
1	Peraturan Perundang-Undangan	Z101	Proses penyelesaian perubahan status atas Objek Pengadaan Tanah yang berstatus kawasan hutan atau izin alih status penggunaan/pelepasan aset atas tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa	PP No 19 Tahun 2021
		Z102	Mekanisme proses pengadaan tanah masyarakat umum	

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer. Data primer penelitian ini adalah hasil data kuesioner yang dibagikan pada pihak yang memiliki tanggung jawab dalam pelaksanaan pengadaan tanah berupa karakteristik responden dan persepsi responden terhadap pengaruh keterlambatan proses pengadaan tanah terhadap pencapaian kinerja proyek infrastruktur pengairan di aceh. Hasil survey data primer kepada masyarakat pemilik tanah yang dilakukan terhadap 115 orang responden pemilik tanah didapatkan bahwa 8 responden meninggal dunia, 21 responden sedang berada di luar kota. Sehingga dari

data berikut didapat data karakteristik responden yang terdiri dari pihak masyarakat sebanyak 86 responden, pihak konsultan KJPP sebanyak 2 responden, pihak Kementerian PUPR sebanyak 5 responden dan pihak praktisi sebanyak 5 responden.

Kuesioner disebarakan kepada pihak yang memiliki tanggung jawab dalam pengadaan tanah Pembangunan Jaringan Irigasi Jambo Aye Kanan Kabupaten Aceh Timur dan pengadaan tanah Pembangunan Jaringan Irigasi Lhok Guci. Pengumpulan data dilakukan dengan cara memberikan kuesioner yang telah dibuat.

3.6 Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain (Sugiyono, 2013). Analisis data yang dilakukan dengan bantuan dari program SPSS sebagai alat untuk meregresikan model yang telah dirumuskan. Teknik analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah analisis korelasi.

Menurut Sugiyono (2017) koefisien korelasi merupakan angka hubungan kuatnya antara dua variabel atau lebih. Menurut Sugiyono (2017) Koefisien korelasi product moment merupakan teknik korelasi yang digunakan untuk mencari hubungan dan membuktikan hipotesis hubungan dua variabel bila data dari dua variabel atau tersebut adalah sama. Analisis faktor menemukan suatu cara meringkas (summarize) informasi yang ada dalam variabel asli (awal) menjadi satu set dimensi baru atau variate (factor atau component) (Ghozali, 2013).

Analisis korelasi digunakan untuk menunjukkan adanya hubungan linear antara satu variabel (Y) dengan variabel lain (X). Ukuran untuk menunjukkan hubungan tersebut disebut sebagai koefisien korelasi (*coefficient of correlation* atau disebut juga *the Pearson correlation coefficient*). Rumus menghitung koefisien korelasi dapat dilihat pada persamaan 1 dibawah ini:

$$r = \frac{[\sum XY - \frac{\sum X \sum Y}{n}]}{\sqrt{[\sum X^2 - \frac{\sum X^2}{n}]}} \sqrt{[\sum Y^2 - \frac{\sum Y^2}{n}]} \quad (1)$$

Keterangan :

r = Koefisien korelasi antara variabel X dan variabel Y
 X dan Y = Variabel yang akan di ukur hubungannya

Tabel 2. Tabel Penafsiran Koefisien Korelasi

No	Nilai Interval	Tingkat Hubungan
1.	< 0,20	Hubungan dianggap tidak ada
2.	0,20 - 0,40	Hubungan ada tapi rendah
3.	> 0,40 – 0,70	Hubungan cukup
4.	> 0,70 -0, 90	Hubungan tinggi
5.	> 0,90 – 1,00	Hubungan sangat tinggi

Sumber : Sarwono, 2006

Hubungan atau korelasi antara variabel X dan variabel Y memungkinkan beberapa kejadian. Pertama variabel X dan variabel Y tidak mempunyai hubungan atau korelasi sama sekali. Hal ini dicerminkan oleh nilai koefisien korelasi yang mempunyai nilai 0 atau $r = 0$. Kedua, variabel X berpengaruh positif sempurna terhadap variabel Y atau dengan kata lain bila nilai variabel X meningkat 100 persen maka nilai variabel Y juga meningkat 100 persen. Hal tersebut dicerminkan oleh nilai koefisien korelasi yang sama dengan + 1 atau $r = +1$. Ketiga, variabel X berpengaruh negatif sempurna terhadap variabel Y atau dengan kata lain bila nilai variabel X meningkat 100 persen maka nilai variabel Y akan turun 100 persen. Hal tersebut dicerminkan oleh nilai koefisien korelasi yang sama dengan - 1 atau $r = -1$. Namun dalam kenyataannya,

koefisien korelasi r jarang sekali mempunyai nilai $0, -1, +1$, tetapi pada umumnya berada dalam kisaran $-1 < r < +1$.

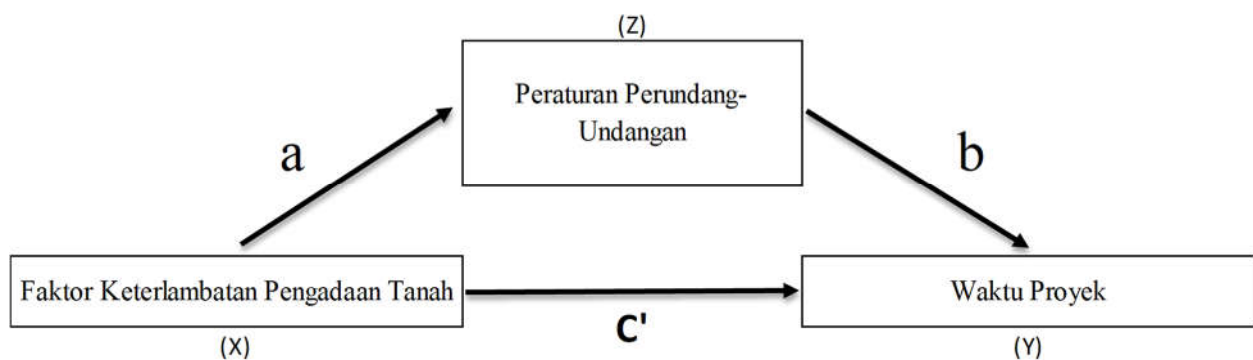
Teknik analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah analisis korelasi parsial dan korelasi penuh yang merupakan angka hubungan kuatnya antara dua variabel atau lebih. Besarnya korelasi adalah 0 sampai 1 dengan patokan koefisien korelasi dapat dilihat pada Tabel 2.

3.7 Model Penelitian

Pengolahan data adalah kegiatan awal analisis data yang dilakukan saat data telah terkumpul. Data pada penelitian ini akan diolah dengan menggunakan analisis statistik deskriptif, analisis regresi dan korelasi pearson product moment. Analisis regresi dengan variabel intervening bertujuan untuk mengidentifikasi pengaruh tidak langsung antara satu variabel terhadap variabel yang lainnya. Untuk menguji pengaruh variabel intervening digunakan metode analisis jalur (*Path Analysis*).

Analisis jalur bertujuan untuk mengetahui pengaruh langsung maupun tidak langsung variabel independen terhadap variabel dependen. Perhitungan pengaruh secara langsung dan tidak langsung dihitung dari nilai *unstandardized coefficients* regresi masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen. Kuesioner yang digunakan telah diuji pada penelitian sebelumnya sehingga tidak diharuskan melakukan pengujian ulang.

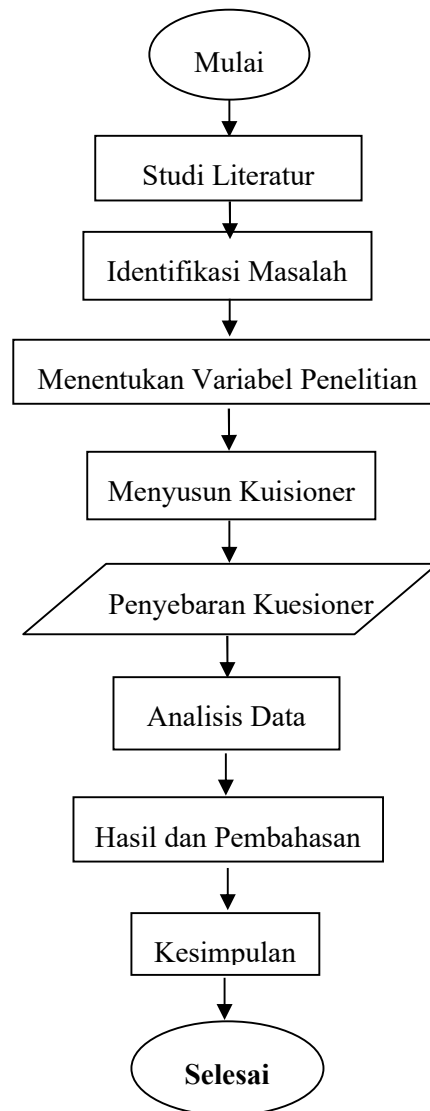
Pengolahan data adalah kegiatan awal analisis data yang dilakukan saat data telah terkumpul. Data pada penelitian ini akan diolah dengan menggunakan analisis statistik deskriptif, analisis regresi dan korelasi pearson product moment. Analisis regresi dengan variabel intervening bertujuan untuk mengidentifikasi pengaruh tidak langsung antara satu variabel terhadap variabel yang lainnya. Model penelitian menggunakan variabel mediasi dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Model Penelitian

Gambar di atas menunjukkan pengaruh tidak langsung variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y) melalui variabel mediasi (Z). Huruf a merupakan koefisien regresi dari pengaruh variabel bebas (X) terhadap variabel mediasi (Z) secara langsung. Huruf b merupakan koefisien regresi dari pengaruh variabel mediasi (Z) terhadap variabel terikat (Y) secara langsung. Sedangkan huruf c' merupakan koefisien regresi dari pengaruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y) secara tidak langsung melalui variabel mediasi (Z).

Data yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian adalah data hasil kuesioner. Kuesioner disebarkan kepada pihak yang memiliki tanggung jawab dalam pengadaan tanah Pembangunan Jaringan Irigasi Jambo Aye Kanan Kabupaten Aceh Timur dan pengadaan tanah Pembangunan Jaringan Irigasi Lhok Guci. Peneliti akan menjumpai responden secara langsung dan memberikan kuesioner yang telah dibuat. Penyebaran kuesioner secara langsung ini menghasilkan jawaban yang lebih valid dikarenakan responden dapat mengisi kuesioner secara langsung dan berbagai kendala ketidakjelasan pertanyaan dapat langsung ditanyakan pada peneliti. Metode penelitian disajikan dalam flowchart pada Gambar 2.



Gambar 2. Flowchart Penelitian

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil

Hasil survey data primer dilakukan terhadap 127 orang responden didapatkan bahwa 8 responden meninggal dunia, 21 responden sedang berada di luar kota. Dari hasil yang didapat maka data karakteristik responden yang melakukan pengisian kuesioner adalah 98 responden yang terdiri dari pihak masyarakat 86 responden, pihak Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) selaku konsultan penilai 2 responden, pihak Kementerian PUPR 5 responden dan pihak praktisi 5 responden. Karakteristik responden berdasarkan jenis kelamin diperoleh responden dominan laki-laki yaitu sebesar 71% dari total responden. Berdasarkan rekapitulasi karakteristik responden berdasarkan umur diperoleh responden dominan berumur 45-60 tahun yaitu sebesar 44% dari total responden.

Analisis korelasi dilakukan untuk melihat hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya, sehingga dengan analisis korelasi dapat melihat seberapa besar hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya dan dapat mengkategorikannya sesuai dengan penafsiran koefisien korelasi pada tabel 2. Pada penelitian ini dilihat korelasi antara variabel bebas langsung terhadap variabel terikat (X_1 , X_2 , X_3 , X_4 dan X_5 terhadap Y), variabel bebas X melalui variabel antara terhadap variabel terikat (X dan Z terhadap Y). Hasil analisis korelasi diperoleh dari output aplikasi SPSS Sebagaimana pada Tabel 3.

Tabel 3. Rekapitulasi Hasil Analisis Korelasi Variabel Terikat

No	Variabel	Nilai R	Keterangan
1	X1 Dana/Pendanaan	0,25	Hubungan ada tapi rendah
2	X2 Dokumen Pengadaan Tanah	0,19	Hubungan dianggap tidak ada
3	X3 Sumber Daya Manusia	0,18	Hubungan dianggap tidak ada
4	X4 Koordinasi	0,40	Hubungan cukup
5	X5 Harga	0,48	Hubungan cukup
6	X dan Z Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pengadaan tanah dengan peraturan perundang – undangan	0,67	Hubungan cukup

4.2 Pembahasan

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pengadaan tanah dengan peraturan perundang – undangan berpengaruh terhadap variabel kinerja proyek. Terdapat tiga faktor keterlambatan teridentifikasi, yaitu sumber daya manusia, koordinasi dan harga. Koordinasi dan ketentuan harga pada proses pengadaan tanah terhadap pencapaian kinerja proyek memiliki hubungan yang cukup. Hal ini berarti bahwa proses pengadaan tanah tergantung terhadap sumber daya manusia, koordinasi dan harga yang baik agar proses pengadaan tanah berjalan lancar dan penyelesaian proyek semakin baik dan sesuai rencana.

Variabel harga sangat berpengaruh terhadap pengadaan tanah, harga yang diberikan oleh pemerintah harus dapat disepakati dengan masyarakat yang bersangkutan dengan sesegera mungkin. Teridentifikasinya masalah harga yang timbul terhadap pengadaan tanah tidak hanya mempersulit proses pengadaan tanah, tapi juga berdampak pada waktu proyek. Hal ini dapat disimpulkan semakin tinggi permasalahan terhadap penetapan harga pembebasan tanah, maka semakin sedikit luas lahan yang akan dibebaskan sehingga kinerja proyek tidak sesuai dengan yang telah ditentukan. Diperlukan penyelesaian terhadap permasalahan-permasalahan harga ini agar memperbaiki kinerja proyek dan dapat menyelesaikan proyek sesuai waktu yang sudah ditentukan.

Persoalan ganti rugi dalam pengadaan tanah adalah menjadi masalah yang biasanya dapat menghambat pengadaan tanah, rakyat sering tidak dapat menerima harga tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah karena dianggap terlalu rendah dan tidak dapat menjamin kesejahteraan kehidupan lebih lanjut. Untuk mengantisipasi permasalahan yang timbul, pemerintah memberikan program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Masyarakat yang berminat untuk mengikuti program dari pemerintah ini juga memiliki kendala terkait Pajak Bumi Bangunan yang tidak ada. Sehingga Kantor Pertanahan memberikan arahan untuk mengurus Pajak Bumi dan Bangunan terlebih dahulu. Penilaian harga yang didasari dengan perhitungan NJOP terhadap tanah yang akan dijadikan tempat pembangunan adalah sangat relatif rendah tidak sesuai dengan harga pasar. NJOP juga sebagai awal masalah dalam penetapan harga. Pelaksanaan pengadaan tanah maka pemerintah harus mengantisipasi terhadap pengadaan tanah yang sangat rawan terhadap konflik maka proses pengadaan tanah harus tetap memperhatikan asas-asas untuk melakukan pengadaan tanah.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pengolahan data dan pembahasan, variabel faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pengadaan tanah dengan peraturan perundang – undangan berpengaruh terhadap variabel kinerja proyek. Terdapat tiga faktor keterlambatan teridentifikasi, yaitu sumber daya manusia, koordinasi dan harga. Koordinasi dan ketentuan harga pada proses pengadaan tanah terhadap waktu proyek memiliki hubungan yang cukup. Hal ini berarti bahwa proses pengadaan tanah tergantung terhadap sumber daya manusia, koordinasi dan harga yang baik agar proses pengadaan tanah berjalan lancar dan penyelesaian proyek semakin baik dan sesuai rencana.

DAFTAR PUSTAKA

- Ade-Surya, T., Wirabrata, A. 2011. Masalah kebijakan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 2(2), pp.729-751.
- Listyaningsih, D., Utomo, C. 2014. Pengaruh keterlambatan pembebasan lahan terhadap keputusan investasi proyek jalan tol Surabaya-Mojokerto. *Jurnal Teknik Pomits*, 3(2), pp. E43-E46.
- Dharmawan, Y. 2012. *Dampak ketidakpastian waktu pembebasan tanah terhadap besaran tarif awal pada proyek investasi jalan Tol*. Tesis, Universitas Indonesia.
- Ervianto, H. A., Handayani, F. S., Setiono, S. 2017. Analisis biaya dan waktu menggunakan metode regresi linier. *Matriks Teknik Sipil*, 5(3), pp. 999-1006.
- Hermawan, F., Kistiani, F., Santoso, T.D. 2011. Pengaruh pembebasan lahan terhadap risiko proyek konstruksi (Studi kasus social engineering proyek jalan tol ruas Semarang Bawen). *Teknik*, 32(2), pp. 87-94.
- Firmanto, Z., Haryono, Wiguna P. A. 2010. Pengaruh partisipasi masyarakat dan peran serta pemerintah dalam proses pembebasan lahan untuk proyek pembangunan jalan tol di Surabaya (Studi kasus jalan tol Waru-Bandara Juanda). *Seminar Nasional Manajemen Teknologi XI (B-9-1-B-9-9)*. Program Studi MMT, Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Surabaya, Indonesia.
- Ghozali, I. 2013. *Aplikasi analisis multivariete dengan program IBM SPSS 23* (edisi 8). Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Hasani, F. A., Kushardjoko, W., Purwanto, D., Rahmalia, A. 2016. Analisa kelayakan pembangunan jalan tol Pemalang Batang. *Jurnal Karya Teknik Sipil*, 5(1), pp. 11-24.
- Hutabarat, S. 2008. *Kajian pengadaan lahan pembangunan jalan studi kasus: Flyover Amplas Medan*. Tesis, Universitas Sumatera Utara.
- Jonathan Sarwono. 2006. *Metode penelitian kuantitatif dan kualitatif*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Kamaruzzaman, F. 2012. Studi keterlambatan penyelesaian proyek konstruksi. *Jurnal Teknik Sipil Untan*, 12(2), pp. 175-190.
- Marlijanto, S. D. 2010. *Konsinyasi ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Studi pengadaan tanah untuk pembangunan proyek jalan tol Semarang-Solo di Kabupaten Semarang)*, Tesis, Universitas Diponegoro.
- Musra, A. 2014. Faktor-faktor penentu keterlambatan pembangunan jalan lingkar utara kota Solok. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 10(1), pp.70-82.
- N. Mekanisari. 2009. *Identifikasi faktor risiko proses pembebasan tanah dalam upaya meningkatkan waktu waktu pada proyek banjir kanal timur DKI Jakarta*. Universitas Indonesia, Depok.
- Nurjaman, Kadar. 2014. *Manajemen personalia*. CV Pustaka Setia, Bandung.
- Khofiyah., O. L., Angreni, I. A. A. 2019. Pengaruh pembebasan tanah terhadap keterlambatan proyek pembangunan jalan tol. *Media Komunikasi Teknik Sipil*, 25(2), pp. 191-198.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 19 Tahun 2021 tentang pengadaan tanah untuk bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Pusat, P. 2012. *Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Indonesia: LN, (22).
- Santoso, N. B., Mochamad Solikin, S. T., Sahid, I. M. N. 2017. *Analisis manajemen risiko pada proyek pembangunan jalan tol (studi kasus proyek pembangunan jalan tol Solo-Ngawi-Kertosono ruas Ngawi-Kertosono paket 3)*. Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245 dan Nomor Tambahan Lembar Negara 6673).