

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Infrastruktur pada umumnya merujuk pada pembangunan secara fisik untuk fasilitas umum, misalnya jalan raya, pelabuhan, sekolah, rumah sakit, pengolahan limbah, air bersih, bandar udara, dan masih banyak lagi. Selain itu, infrastruktur juga bisa merujuk pada hal-hal yang teknis seperti mendukung kegiatan ekonomi dengan cara menyediakan moda transportasi, distribusi barang dan juga jasa, dan lain sebagainya. Menurut Neil S. Grigg, infrastruktur adalah sebuah sistem fisik yang menyediakan sarana pengairan, drainase, transportasi, bangunan gedung, dan fasilitas fisik yang diperlukan untuk bisa memenuhi berbagai keperluan dasar manusia, baik kebutuhan ekonomi maupun kebutuhan sosial.¹

Infrastruktur sumber daya air dengan segala manfaatnya menjadi masa depan bangsa untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan air terpadu oleh infrastruktur sumber daya air memengaruhi kualitas kehidupan masyarakat, mengingat peran penting air di setiap sektor kehidupan makhluk hidup, termasuk manusia, mulai dari kebutuhan sehari-hari hingga industri. Indonesia yang termasuk ke dalam 10 negara kaya air dengan cadangan air tawar terbesar di dunia terancam krisis air bersih akibat lemahnya sistem pengelolaan air ditambah adanya variasi musim dan ketimpangan ketersediaan air.

Selain itu, ancaman krisis air bersih juga disebabkan oleh perusakan lingkungan yang menyebabkan penurunan kapasitas penyerapan air dan peningkatan jumlah penduduk yang disertai peningkatan konsumsi air. Hal

¹ Rosyda, "Pengertian Infrastruktur: Jenis, Fungsi, Manfaat, dan Peranannya", https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-infrastruktur/#google_vignette, dikunjungi pada tanggal 05 Januari 2024 jam 10.15 WIB.

tersebut menjadikan beberapa daerah mengalami kelimpahan air dan kemudahan dalam mengakses air disertai risiko banjir yang tinggi, sedangkan beberapa daerah lainnya mengalami kekeringan yang menyebabkan kekurangan air dan kesulitan dalam mengakses air.

Semua makhluk, kecuali manusia, mempergunakan air sebatas yang dibutuhkan untuk hidupnya. Hewan ternak menggunakan air tidak ada yang melebihi batas. Namun manusia untuk mengejar kemajuan ekonomi, telah membuat kerusakan lingkungan serta mematikan sumber-sumber air. Air dalam jumlah sedikit akan merisaukan kehidupan manusia, membahayakan kehidupan. Pada daerah bagian hilir, banjir dan penurunan kualitas air menjadi masalah utama, pada saat itu air lebih banyak mudratnya dari pada manfaatnya. Masalah air mencakup multi sektoral dan multi dimensional yang menjangkau semua sektor kehidupan, karena itu air menjadi isu yang strategis dan merupakan masukan penting dalam proses pembangunan.

Persoalan air yang dihadapi sekarang, lebih kepada persoalan pengelolaan sumberdaya air, yaitu bagaimana mengalokasikan (manajemen), menggunakan air untuk berbagai keperluan (permintaan), dan melestarikan (ketersediaan) sumberdaya air itu sendiri. Selama ini kecenderungannya adalah perhatian sangat terfokus pada aspek penggunaan air untuk berbagai keperluan dilihat dari sisi permintaan air, sementara aspek yang berkaitan dengan pengalokasian dan pelestarian sumber air belum mendapatkan perhatian yang memadai.²

Menurut Direktur Jenderal Sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Hari Suprayogi, tampungan air yang ideal bagi suatu negara adalah 1900 meter kubik per kapita per tahun, sedangkan Indonesia

²Bambang Istijono, 2021, *Sepenuh Hati Membangun Negeri Sebuah Otobiografi*. Padang: Universitas Andalas, hlm. 110.

baru memiliki 53 meter kubik per kapita per tahun. Jumlah tersebut baru sekitar 2% dari jumlah ideal tampungan air suatu negara.

Data Informasi Statistik Infrastruktur PUPR 2020 menunjukkan bahwa pada awal tahun 2020, Indonesia memiliki 201 bendungan dan direncanakan akan terus bertambah dengan target 46 bendungan selesai pada tahun 2024. Jika jumlah bendungan tersebut dibandingkan dengan negara lain misalnya Jepang yang memiliki 3000 bendungan dengan luas wilayahnya yang tidak lebih dari seperempat wilayah Indonesia, maka Indonesia dapat dikatakan kalah jauh. Minimnya jumlah infrastruktur sumber daya air membuat penambahannya dibutuhkan untuk mengimbangi laju kebutuhan dan ketersediaan air serta memanfaatkan potensi sumber daya air yang bisa dieksplorasi dan dimanfaatkan.

Penambahan infrastruktur sumber daya air memberikan manfaat-manfaat di berbagai sektor yang kemudian bisa meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Manfaat-manfaat infrastruktur sumber daya air antara lain adalah penyedia air baku atau air minum, irigasi, pembangkit listrik, dan pengendali banjir. Tak hanya itu, infrastruktur sumber daya air, seperti waduk dan bendungan, juga bisa dimanfaatkan dalam sektor perikanan dengan menjadi nelayan tangkap dan pengembangan wisata dengan dijadikan tempat berwisata.³ Namun pembangunan infrastruktur sumber daya air di Indonesia tidak selalu berjalan lancar, banyak kendala yang dihadapi baik dari faktor internal maupun eksternal. Isu pembebasan lahan menjadi faktor penghambat terbesar dalam pembangunan

³Diva Kezia Calista. “Infrastruktur Sumber Daya Air, Penunjang Kesejahteraan Masyarakat”, <https://kumparan.com/diva-kezia-calista/infrastruktur-sumber-daya-air-penunjang-kesejahteraan-masyarakat-1wS99HUyG2x/full>, Dikunjungi pada tanggal 05 Januari 2024 jam 10.30 WIB

infrastruktur, menyumbang sebesar 30% dari seluruh masalah pembangunan infrastruktur.⁴

Berdasarkan sebuah studi yang dilakukan oleh Fertilia dan Ayuningtias (2020) menunjukkan lima penyebab utama amandemen perpanjangan waktu kontrak pada pekerjaan bendungan kering (*drydam*), yaitu: pembebasan lahan (53,33%), kondisi cuaca yang ekstrem (52,19%), penolakan masyarakat (48,84%), kurangnya perencanaan desain (42,12%), dan kekeliruan dalam estimasi durasi pelaksanaan pekerjaan yang terlalu singkat (40,28%).⁵ Terlihat dari data tersebut bahwa pembebasan lahan selalu menjadi masalah yang dominan dalam menghambat terlaksananya kontrak yang tepat waktu.

Masalah pembebasan lahan juga masih menjadi kendala paling utama dalam penyelesaian proyek strategis nasional. Diketahui dari data Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPIP) diketahui bahwa sampai dengan Desember 2019, terdapat 189 isu yang dilaporkan dalam penyediaan 223 proyek dan 3 program. Dari total isu yang dilaporkan, sebanyak 26 persen diantaranya merupakan isu perencanaan dan penyiapan. Kemudian, isu pembebasan lahan sebesar 31 persen, isu pendanaan 13 persen, isu pelaksanaan konstruksi 17 persen, dan isu perizinan sebanyak 13 persen. Berdasarkan pada Catatan Akhir Tahun Konsorsium Pembaruan Agraria (Catahu KPA), pada 2022 telah terjadi sekurang-kurangnya 32 letusan konflik agraria dan 11 di antaranya terkait dengan PSN. Adapun luasan konflik mencapai 102.752 hektare dan berdampak pada 28.795 KK.

⁴Rizki Okta Sriwahyuni, 2021, "Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pada Proyek Pembangunan Jaringan Irigasi Batang Bayang Di Kabupaten Pasaman Barat," *Diploma thesis, Universitas Andalas*, Hlm. 3.

⁵Fertilia, N. C., & Ayuningtias, H. S., 2020, "Cause Analysis of Contract Amendment in the X Dry Dam Construction Project in Indonesia", *Neutron*, Nomor 20(1), hlm. 33-40.

Kendala yang dihadapi biasanya dalam masalah penyiapan rencana pembebasan lahan dari kementerian terkait yang membutuhkan lahan tersebut dan kapasitas dari rekan-rekan di kantor BPN setempat mengingat banyaknya program-program pertanahan yang juga jadi tanggung jawab mereka dalam penyediaan lahan seperti adanya PTSL, dan program – program reforma agraria lainnya.

Kementerian PUPR Mengusulkan 52 Proyek Strategis Nasional ke KPPIP sebanyak 208 usulan Proyek Strategis Nasional (PSN) dan belum termasuk IKN. KPPIP mendorong penyelesaian seluruh PSN hingga 2024 dengan melakukan upaya monitoring dan evaluasi secara menyeluruh ke seluruh proyek strategis nasional. Daftar PSN pertama kali ditetapkan melalui Perpres 3/2016 meliputi 225 Proyek dan 1 Program, lalu direvisi pada tahun 2017 melalui Perpres 58/2017 hingga meliputi 245 Proyek dan 2 Program, dan terakhir direvisi kembali pada tahun 2018 melalui Perpres 56/2018 hingga meliputi 223 Proyek dan 3 Program.⁶

Pembangunan infrastruktur proyek strategis nasional (PSN) tersebut dilakukan pemerintah di berbagai sektor. Mulai dari jalan tol, waduk, bendungan, kereta api, bandara, pelabuhan, hunian, hingga sistem penyediaan air minum (SPAM). Pembangunan tersebut dirasakan manfaatnya oleh masyarakat. Namun untuk memulai proyek pembangunan, tentu membutuhkan pengadaan tanah yang tidak sedikit. Pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur dilakukan melalui pembebasan lahan warga.

Sebagaimana diutarakan Presiden Joko Widodo, pembebasan lahan untuk pembangunan PSN masih menjadi kendala. Pernyataan Presiden Joko Widodo itu disampaikan ketika memberikan kata sambutan menghadiri acara Sewindu PSN

⁶Agne Yasa. “Pembebasan Lahan Jadi Kendala Utama Proyek Strategis Nasional” <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200219/45/1203014/pembebasan-lahan-jadi-kendala-utama-proyek-strategis-nasional>, dikunjungi pada tanggal 05 Januari 2024 jam 09.15 WIB

Infrastructure Forum di Kasablanka Hall, Mal Kota Kasablanka, Jakarta, Rabu (13/9/2023). Pembebasan lahan untuk pembangunan infrastruktur PSN bukan perkara mudah. Selama ini publik hanya melihat di sisi hilir ketika infrastuktur sudah rampung terbangun. Padahal, terdapat masalah pelik di sisi hulu dalam upaya pembebasan lahan tersebut.⁷

Permasalahan lahan menjadi faktor penting untuk diselesaikan sebelum dimulainya suatu pekerjaan konstruksi. Tanah yang belum bebas akan dapat menghambat pelaksanaan pekerjaan, bahkan menyebabkan pekerjaan tidak dapat diselesaikan sesuai jadwal kontrak. Sebagian besar permasalahan tanah yang terjadi adalah karena tidak tercapainya kesepakatan harga antara pemilik tanah dan Pemerintah, dimana Pemerintah mengacu kepada NJOP dan nilai apraisal harga tanah. Dalam membuat nilai apraisal tanah oleh tim independen, disarankan agar harga tanah tidak hanya mempertimbangkan harga saat ini tetapi juga harga saat pembangunan selesai dan dimanfaatkan.⁸

Dalam pembangunan untuk kepentingan umum, lahan terlebih dahulu harus benar-benar sudah dibebaskan secara *Clean and Clear*, yaitu tidak ada masalah secara legalitas, karena ada potensi resiko hukum di dalamnya. Bukan hanya dengan bukti berupa surat pernyataan bahwa warga akan rela dilakukan pembangunan, surat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Seiring berjalannya waktu, pernyataan warga yang tidak memiliki kekuatan hukum tersebut hanya menjadi selembar kertas yang tidak berarti. Warga bisa jadi berubah pikiran karena berbagai hal.

⁷Dwitri Waluyo. "Memahami Mekanisme Pembebasan Tanah Proyek Nasional". <https://indonesia.go.id/kategori/editorial/7667/memahami-mekanisme-pembebasan-tanah-proyek-nasional?lang=1>, dikunjungi pada tanggal 05 Januari 2024 jam 09.30 WIB

⁸Bambang Istijono, 2014, "Lahan Menjadi Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Rekayasa Sipil*, Volume 10 No. 2, hlm. 52.

Untuk itu harus sudah dilakukan pencatatan aset, sehingga sudah ada tahapan pembebasan lahan, dimana sertifikat pemilik lama sudah berkurang dan bagian tanah yang mau dibangun infrastruktur oleh pemerintah nantinya itu sudah tidak termasuk dalam akta tanah warga dan kemudian tanah yang terbebas tersebut dicatatkan sebagai aset pemerintah, artinya sudah ada dokumen yang berlandaskan hukum bahwa tanah tersebut milik pemerintah (*das sollen*).

Namun pada kenyataannya (*das sein*), banyak pekerjaan konstruksi yang lolos untuk ditenderkan sebelum lahan dibebaskan, minimal 50% dari yang telah direncanakan. Hal ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi pasal 3 yang berbunyi:

“Apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai maka:

- a. Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun, apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai sekurang-kurangnya 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi;*
- b. Izin Lokasi tidak dapat diperpanjang apabila jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir dan perolehan tanah kurang dari 50%”*

Dalam kenyataannya, masih ada proyek – proyek pemerintah yang menabrak aturan tersebut dengan alasan urgensitas/mendesaknya suatu proyek. Seperti contohnya pada kasus yang diteliti dalam penelitian ini, yaitu urgensitas proyek dalam hal penanggulangan banjir DKI Jakarta dengan membuat Sudetan Kali Ciliwung ke Kanal Banjir Timur. Contoh lainnya seperti pada saat penganggaran proyek dalam penyusunan DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran), ada sebuah proses pengadaan pembangunan jalan, dimana seharusnya sebagai obyek dimasukkan dalam Belanja Modal karena masa manfaatnya lebih dari satu tahun

anggaran. Namun dalam proses penganggarannya diusahakan agar dapat dimasukkan dalam belanja Barang/Jasa biasa.

Ternyata hal ini dilakukan karena pengadaannya dilakukan diatas lahan warga, tidak bisa dicatat sebagai belanja modal karena dibangun jalan diatas jalanan yang tanahnya milik warga. Seandainya memang dipaksakan dianggarkan bukan sebagai belanja modal, kemudian Tim penyetuju anggaran luput atau kurang cermat sehingga anggaran berhasil menjadi DIPA, ketika dilaksanakan dan sudah ada pemenang tender, apabila masyarakat mendadak berubah pikiran, maka proses tersebut menjadikan pekerjaan sangat beresiko hingga tidak dapat dilaksanakan.⁹

Hal yang sama pernah diutarakan oleh mantan Menteri Agraria dan Tata Ruang, Ferry Mursyidan Baldan pada Tahun 2015 yang mengatakan bahwa pemerintah tidak lagi membatasi jumlah lahan yang harus dibebaskan oleh perusahaan sebelum memulai proyek untuk kepentingan umum, pemerintah berharap perusahaan dapat mempercepat proses pembangunan fasilitas umum dengan menghilangkan batasan lahan yang harus dibebaskan sebelum memulai proyeknya. Dulu perusahaan harus membebaskan 75% lahan yang dibutuhkan sebelum memulai proyeknya, tetapi sekarang berapapun lahan yang sudah dibebaskan perusahaan dapat memulai proyeknya.

Menurutnya, penghapusan batasan tersebut tidak akan memperbesar risiko mangkrak atau tertundanya pelaksanaan proyek fasilitas umum. Pasalnya, selama ini perusahaan kerap meninggalkan proyek yang diberikan pemerintah, meskipun sudah ada lahan yang disiapkan. Pada saat itu, Kementerian Agraria juga berencana membuat aturan yang dapat membekukan penjualan lahan milik

⁹Christian Gamas, “*Mengapa Penting dilakukan Pembebasan Lahan sebelum Pekerjaan Konstruksi Dilakukan?*”, <https://christiangamas.net/mengapa-penting-dilakukan-pembebasan-lahan-sebelum-pekerjaan-konstruksi-dilakukan>, dikunjungi pada tanggal 05 Januari 2024 jam 09.35 WIB

masyarakat ke pihak lain. Aturan itu akan diberlakukan pada wilayah yang masuk ke dalam rencana pembangunan fasilitas umum, seperti pelabuhan, jalan tol, dan pembangkit listrik.¹⁰

Tentu saja peraturan seperti itu tidak dapat diakomodir karena didalamnya mengandung eksistensi atau kehadiran hak milik pribadi (hak milik atas tanah) yang dalam dunia hukum harus tetap dihormati dan dilindungi serta tidak boleh diganggu atau ditiadakan semena-mena. Pencabutan hak sesuai UU No. 20 Tahun 1961 memang dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai ganti kerugian yang layak. Hal ini sesuai dengan pasal 18 Undang – undang Pokok Agraria yang menyatakan,

“untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”

Secara logika hukum, pengadaan tanah untuk pembangunan sangat dibutuhkan terutama bila berandil dalam mensejahterakan masyarakat (das sollen). Namun dalam realita (das sein), pengadaan tanah untuk pembangunan justru menimbulkan konflik. Konflik dipicu terutama pemberian ganti rugi yang tidak layak ataupun pembangunan yang tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Dari sini peneliti melihat bahwa *das sollen* (harapan) tidak sesuai dengan *das sein* (kenyataan).

Untuk itu penelitian ini mengambil isu hukum terkait masalah pembebasan lahan yang terjadi pada pembangunan infrastruktur sumber daya air oleh Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane, Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Infrastruktur sumber daya

¹⁰Lili Sunardi, “Proyek Publik Bisa Jalan Meski Lahan Belum Dibebaskan”, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20150401/45/418541/proyek-publik-bisa-jalan-meski-lahan-belum-dibebaskan>, dikunjungi pada tanggal 05 Januari 2024 jam 09.45 WIB

air yang menjadi obyek penelitian adalah proyek pembangunan Sudetan Kali Ciliwung ke Kanal Banjir Timur yang dalam proses pembangunannya mengalami keterlambatan yang diakibatkan oleh masalah pembebasan lahan.

Proyek Sudetan Kali Ciliwung dibangun untuk memecah air di kali Ciliwung ke Kanal Banjir Timur (KBT) agar tidak banjir. Proyek ini memiliki dua terowongan dengan diameter masing-masing 3,5 meter. Kehadiran Sudetan tersebut akan mengurangi debit air hingga 33 meter kubik per detik pada saat status banjir siaga empat dan 63 meter kubik per detik pada saat status banjir siaga satu.

Sekitar 50% kawasan DKI Jakarta tumbuh dan berkembang di dataran banjir 13 sungai, termasuk Kali Ciliwung, sehingga genangan akibat luapan sungai telah menimbulkan masalah banjir sejak dahulu. Adanya fakta debit air yang mengalir di Kanal Banjir Timur (KBT) saat banjir, kapasitasnya masih di bawah kemampuannya, sementara untuk Kanal Banjir Barat (KBB) sudah berlebih. Oleh karena itu, muncullah pemikiran bagaimana jika beban debit air Kali Ciliwung juga dialihkan ke KBT.

Untuk proyek Sudetan Kali Ciliwung, pemerintah telah menggelontorkan Rp1,2 triliun hingga akhirnya proyek ini bisa selesai pada bulan April 2023. Sebelumnya, proyek ini sempat mangkrak atau tertunda selama 6 tahun. Pada tahun 2015, pembangunan Sudetan Kali Ciliwung telah tuntas sepanjang 550 meter. Kemudian setelah itu harus berhenti karena terganjal masalah pembebasan lahan.

Masalah keterlambatan pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung ke Kanal Banjir Timur disebabkan oleh adanya sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanahnya, dimana pada akhirnya masalah ini mampu terselesaikan dengan sukses

oleh pihak – pihak terkait. Kesuksesan ini diharapkan dapat diaplikasikan pada pembangunan lainnya dengan masalah yang sama.

Untuk itu penelitian ini ingin memotret dan menganalisa tentang strategi penyelesaiannya, bagaimana bentuk perjanjian konstruksi dan pengadaan tanah, faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya keterlambatan pengadaan tanah serta penyelesaian masalah pengadaan tanah tersebut ditinjau dari teori keadilan, kepastian hukum dan hukum kontrak konstruksi, dalam rangka upaya *sharing knowledge* atau berbagi pengalaman bagi semua yang membutuhkan informasi mengenai penyelesaian masalah pengadaan tanah, baik bagi para pembuat kebijakan, para pejabat pembuat komitmen, akademisi dan masyarakat luas.

Atas dasar deskripsi di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam tesis dengan judul **“Penyelesaian kontrak konstruksi dalam hal terjadi keterlambatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Studi Pada Pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat beberapa hal yang menjadi rumusan masalah dari penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana mekanisme pengadaan tanah pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur?
2. Faktor apa yang menyebabkan kendala pengadaan tanah pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur?
3. Bagaimana penyelesaian kontrak konstruksi dalam hal terjadi keterlambatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur?

C. Tujuan Penelitian

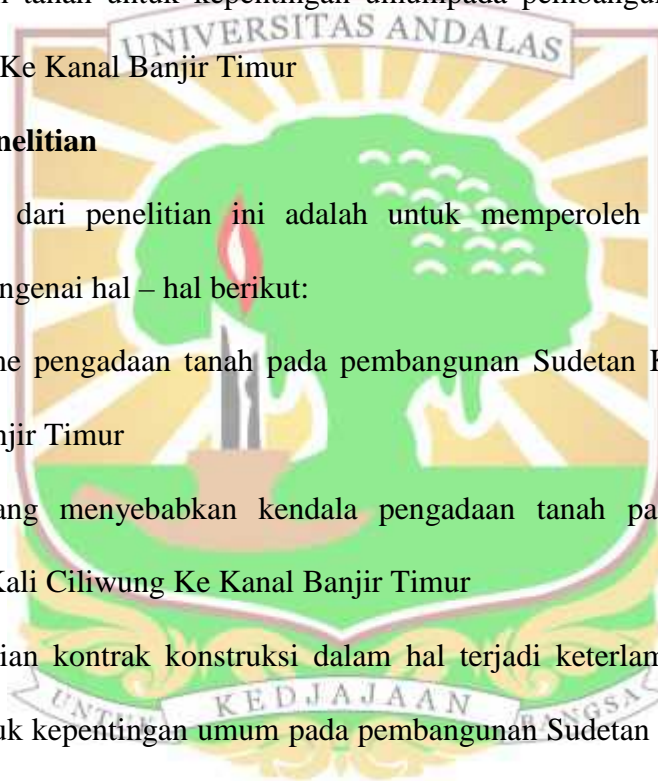
Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melaksanakan hal – hal berikut:

1. Mendeskripsikan mekanisme pengadaan tanah pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur
2. Menganalisis faktor yang menyebabkan kendala pengadaan tanah pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur
3. Menganalisa penyelesaian kontrak konstruksi dalam hal terjadi keterlambatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah untuk memperoleh pengetahuan dan wawasan mengenai hal – hal berikut:

1. Mekanisme pengadaan tanah pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur
2. Faktor yang menyebabkan kendala pengadaan tanah pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur
3. Penyelesaian kontrak konstruksi dalam hal terjadi keterlambatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur
4. Mitigasi resiko hukum untuk mengantisipasi kontrak konstruksi terjadi keterlambatan dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum.



E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori dalam penelitian berfungsi untuk membuat penemuan-penemuan menjadi sistematis, membuat ramalan atau prediksi atas dasapenemuan dan menyajikan penjelasan yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta empiris agar dapat diyakini kebenarannya.¹¹ Teori-teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian dan temuan, untuk selanjutnya disusun secara sistematis dalam kerangka teoritis.

Kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi perbandingan dan pegangan teoritis. Kerangka teori berisi pilihan terhadap satu atau beberapa teori yang secara argumentatif dipandang cocok untuk digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Teori yang digunakan dalam membedah permasalahan dalam penelitian ini adalah:

a. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut kamus bahasa Indonesia adil adalah tidaksewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung artibahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana

¹¹Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hlm. 6

suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.¹²

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul *Etika Nichomachea* menjelaskan pemikiran pemikirannya tentang keadilan. Bagi Aristoteles, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.¹³

Tentang keadilan hukum, John Rawls menyebutkan bahwa keadilan merupakan suatu nilai yang mewujudkan keseimbangan antara bagian-bagian dalam kesatuan, antara tujuan – tujuan pribadi dan tujuan bersama.¹⁴ Konsep hukum sebagai asas moral keadilan adalah konsep yang terbilang tua. Konsep ini berasal mula dari masa kejayaan kekuasaan gereja dengan hukum kanonik atau *ius novum-nya*. Asas-asas keadilan ini berada pada ranah moral yang

¹² M. Agus Santoso, 2015, *Hukum, Moral & Keadilan: Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 85

¹³ Hyronimus Rhiti, 2015, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap : dari klasik sampai postmodern*, Yogyakarta : Universitas Atma Jaya

¹⁴ John Rawls, 1973, *A Theory of Justice*, London: Oxford University press, hlm. 100

pada umumnya terumus amat umum. Dalam arti hukum tidak selalu tampil dalam makna tunggal (monolitik). Hukum ditujukan untuk mengatur perilaku, namun perilaku tersebut tidak pernah berdiri sendiri. Hampir semua perilaku yang dilakukan secara sadar, merupakan pengejawantahan dari sikap mental para pelakunya. Sikap mental ini adalah suatu moralitas. Dengan demikian hukum dapat diidentikkan dengan moralitas, yaitu moralitas manusia yang beradab. Semua umat manusia yang mengaku beradab diasumsikan memiliki asas-asas moralitas yang sama tentang apa yang mereka pandang benar dan adil. Adapun wujud hukum, semua harus dikembalikan kepada asas-asas moralitas tersebut.

Pernyataan ST. Agustinus (354-430) *Unjust law is no law*, merupakan penegasan yang tepat mengenai faset hukum yang satu ini. Sebagai konsekwensi dari pandangan ini, maka hukum yang paling hakiki itu senantiasa objektif untuk menguraikan kebenaran dan keadilan bagi siapa saja, di mana saja, dan kapan saja. Pandangan ini menyiratkan adanya ukuran-ukuran yang universal dalam moralitas, termasuk di dalamnya tentang apa yang disebut benar dan adil.¹⁵

Lebih lanjut John Rawls dalam bukunya, *A Theory of Justice* menyebutkan bahwa keadilan dapat diartikan sebagai berikut:¹⁶

- a) Keadilan ini juga merupakan suatu hasil dari pilihan yang adil. Ini berasal dari anggapan Rawls bahwa sebenarnya manusia dalam masyarakat itu tidak tahu posisinya yang asli, tidak tahu tujuan dan rencana hidup mereka, dan mereka juga tidak tahu mereka milik dari masyarakat apa dan dari generasi mana (*veil of ignorance*). Dengan kata

¹⁵Sulisyowati Irianto dan Shidarta, 2011, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, hlm. 153

¹⁶John Rawls, 1973, *A Theory of Justice*, London: Oxford University press, hlm. 64

lain, individu dalam masyarakat itu adalah entitas yang tidak jelas. Karena itu orang lalu memilih prinsip keadilan.

b) Keadilan sebagai fairness menghasilkan keadilan prosedural murni.

Dalam keadilan prosedural murni tidak ada standar untuk menentukan apa yang disebut “adil” terpisah dari prosedur itu sendiri. Keadilan tidak dilihat dari hasilnya, melainkan dari sistem (atau juga proses) itu sendiri.

c) Dua prinsip keadilan. Pertama, adalah prinsip kebebasan yang sama sebesar – besarnya (principle of greatest equal liberty). Prinsip ini mencakup:

- 1) Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan);
- 2) Kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers);
- 3) Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama);
- 4) Kebebasan menjadi diri sendiri (person)
- 5) Hak untuk mempertahankan milik pribadi.

Kedua, prinsip keduanya ini terdiri dari dua bagian, yaitu prinsip perbedaan (the difference principle) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (the principle of fair equality of opportunity). Inti prinsip pertama adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah perbedaan sosioekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas. Sedang istilah yang paling kurang beruntung (paling kurang diuntungkan) menunjuk pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek

kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Dengan demikian prinsip perbedaan menurut diaturnya struktur dasar masyarakat adalah sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang diuntungkan.¹⁷

Teori keadilan dalam tesis ini akan digunakan untuk menganalisa bagaimana keadilan hukum yang diterima baik bagi pemerintah maupun masyarakat yang terdampak oleh proses pembebasan lahan dalam pembangunan untuk kepentingan umum.

b. Teori Kepastian Hukum

Tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum, seperti yang dinyatakan dalam teori gabungan etis dan utilitas oleh Gustav Radbruch. Dalam konteks kontrak konstruksi, kepastian hukum diperlukan untuk memastikan bahwa para pihak yang terikat dalam kontrak harus mematuhi isi perjanjiannya dan ketentuan pengaturan pembangunan infrastruktur.

Dalam teori tujuan hukum, keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan harus dipertimbangkan dalam hubungannya satu sama lain, sehingga meskipun isinya kurang adil, hukum positif harus selalu ditaati untuk menjaga keamanan dalam negara. Oleh karena itu, pengaturan kontrak konstruksi sangat penting untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh

¹⁷Zulfahmi Nur, 2023, "Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibî). *Misykat Al-Anwar*", *Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat* Volume 06 No. 2, hlm. 6.

haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.¹⁸

Teori kepastian hukum memastikan bahwa hukum harus ditetapkan secara terbuka dan dapat diakses oleh semua orang, sehingga orang dapat memahami apa yang diharapkan dari mereka dan bagaimana mereka harus bertindak. Selain itu, hukum harus diterapkan secara konsisten dan tanpa diskriminasi sehingga setiap orang, tanpa memandang status atau kekayaan mereka, dapat dihukum atau dilindungi oleh hukum.

Dalam teori kepastian hukum, hakim dan pejabat pemerintah tidak boleh bertindak sesuai dengan kebijaksanaan mereka sendiri, tetapi harus bertindak sesuai dengan hukum yang ditetapkan. Prinsip ini mencegah pemerintah dan hakim dari tindakan sewenang-wenang, serta membantu menjaga integritas dan otoritas hukum. Prinsip kepastian hukum sangat penting dalam menjaga perdamaian dan ketertiban masyarakat, serta menjamin perlindungan hak asasi manusia dan keadilan sosial. Tanpa kepastian hukum, masyarakat akan hidup dalam ketidakpastian dan ketidakadilan, yang dapat mengakibatkan ketidakstabilan dan konflik.

Teori kepastian hukum dalam tesis ini akan digunakan untuk menganalisa bagaimana kepastian hukum pada putusan pengadilan dalam menyelesaikan sengketa lahan yang mengakibatkan keterlambatan konstruksi pada pembangunan untuk kepentingan umum.

¹⁸Sudikno Mertokusumo, 2021, *Teori Hukum*, Yogyakarta: Maha Karya Pustaka, hlm 160.

c. Teori Hukum Kontrak Konstruksi

Hukum Kontrak Konstruksi merupakan bagian dari hukum perikatan yang berlaku di Indonesia. Hukum perikatan adalah sekumpulan kaidah-kaidah hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasari dengan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁹ Kontrak atau perjanjian adalah sumber dari perikatan. Kontrak adalah istilah lain dari perjanjian, yang hanya meliputi dalam bentuk tertulis saja.²⁰

Hukum perikatan di Indonesia diatur dalam buku III KUH Perdata yang terdiri dari 18 Bab dan 631 pasal, mulai dari pasal 1233 hingga 1864 KUH Perdata. Di dalamnya terdapat perjanjian *Nominaat* atau perjanjian yang sudah dikenal dalam KUH Perdata. Sedangkan diluar KUH Perdata dikenal sebagai perjanjian *Innominaat*, yaitu perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup dan berkembang dalam praktik kehidupan masyarakat.²¹ Dimana salah satu contohnya adalah perjanjian Kontrak Konstruksi.

Buku III KUH Perdata menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa

“segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dari peraturan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan peraturan ini memberikan keleluasaan untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum serta kesusilaan. Tidak saja memberikan keleluasaan, tetapi pada umumnya juga

¹⁹Salim H.S., 2021, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 4.

²⁰I Ketut Oka Setiawan, 2020, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 6

²¹Bambang Sutiyoso, 2020, *Hukum Kontrak, Interpretasi dan Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 19.

dibolehkan mengenyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam buku III tersebut. Dengan kata lain, peraturan-peraturan dalam buku III KUH Perdata tersebut pada umumnya hanya merupakan hukum pelengkap (aanvullend recht), bukan hukum keras atau hukum yang bersifat memaksa. Hal inilah yang dikenal umum sebagai sistem terbuka.²²

Terdapat 4 (empat) asas hukum kontrak yang berlaku diIndonesia, yang merupakan sistem terbuka, yang dianggap sebagai “saka guru hukum kontrak”, yaitu:

a) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini disimpulkan dalam pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dengan menekankan pada perkataan semua, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja atau apa saja dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku apabila kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.

b) Asas Konsensualitas

Perkataan ini berasal dari perkataan latin consensus yang berarti sepakat. Arti asas konsensualitas ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila

²²Subekti, 2005, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, hal.127

sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas. Asas Konsensualitas tersebut lazimnya disimpulkan dalam pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi :

“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat : (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat sesuatu perjanjian; (3) Suatu hal tertentu; (4) suatu sebab yang halal.”

Adanya kesepakatan kehendak (Consensus, Agreement) dapat dicapai jika tidak ada paksaan, penipuan, dan kesilapan. Kecakapan atau wewenang untuk bertindak berdasarkan hukum (Capacity) adalah bahwa setiap orang cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang ditentukan tidak cakap menurut hukum, meliputi orang yang belum dewasa dan orang yang berada di bawah pengampunan. Perihal atau objek tertentu adalah bahwa suatu perikatan mesti berkaitan dengan suatu hal tertentu yang jelas dan benar berdasarkan hukum. Klausula yang legal, diperbolehkan, atau halal artinya kontrak tidak boleh dibuat untuk melakukan hal-hal yang melawan hukum. Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai itu, disimpulkan setiap perjanjian itu sudah sah (dalam arti mengikat) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Terhadap asas konsensualitas itu ada juga kekecualiannya, yaitu yang oleh undang-undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian seperti perjanjian penghibahan benda tidak bergerak, perjanjian perdamaian, dll. Ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila

tidak menuruti bentuk cara yang dimaksud. Perjanjian-perjanjian yang ditetapkan suatu formalitas tertentu, dinamakan perjanjian formil.²³

c) Asas Pacta Sunt Servanda (Mengikat Sebagai Undang-Undang)

Asas pacta sunt servanda berasal dari Bahasa Latin yang maknanya adalah harus ditepati, sehingga dalam hukum positif rumusan normanya berarti setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal perjanjian, asas pacta sunt servanda dapat ditemukan dalam Pasal 1388 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”

Adapun sebuah perjanjian baru dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat di dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum para pihak, objek yang diperjanjikan, dan sebab yang halal.²⁴

d) Asas Iktikad Baik

Terkait asas ini, merujuk ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam melaksanakan perjanjian, kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Patut diperhatikan, pemahaman substansi iktikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata tidak harus diinterpretasikan secara gramatikal, bahwa iktikad baik hanya muncul sebatas pada tahap pelaksanaan kontrak. Iktikad baik ini harus dimaknai

²³Iwan E. Joesoef, 2006, *Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Sebagai Kontrak Bisnis Berdimensi Publik Antara Pemerintah Dengan Investor (swasta) Dalam Proyek Infrastruktur*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hal.19-20

²⁴ Ahmadi Miru, 2020, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Depok: Raja Grafindo Persada, hal. 4.

dalam keseluruhan proses kontraktual. Artinya, iktikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra kontraktual, kontraktual, dan pelaksanaan kontraktual.²⁵

Asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata menjadi satu-satunya asas dalam penyusunan kontrak konstruksi, hingga pada tahun 1999 lahir peraturan perundang-undangan yang baku untuk mengatur hak-hak dan kewajiban para pelaku jasa konstruksi, yaitu UU No.19 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi. Pada peraturan ini umumnya posisi penyedia jasa selalu lebih lemah daripada posisi pengguna jasa. Dengan kata lain, posisi pengguna jasa lebih dominan dari pada posisi penyedia jasa. Hal ini diakibatkan karena terbatasnya pekerjaan konstruksi/proyek dan banyaknya penyedia jasa konstruksi pada saat itu.

Kemudian lahir Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang menetapkan jenis-jenis Usaha Jasa Konstruksi dan Pelaku Jasa Konstruksi. Yang dimaksud Pelaku Usaha Jasa Konstruksi disini adalah para pihak yang melakukan pengikatan. Dalam Pasal 1 Ayat (8) Undang – undang ini mengatur sebagai berikut:

“Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi”.

Sedangkan ahli manajemen konstruksi, Iman Soehanto mendefinisikan kontrak konstruksi sebagai suatu proses dimana pemilik proyek membuat suatu ikatan dengan agen dengan tugas mengkoordinasikan seluruh kegiatan penyelenggaraan proyek termasuk studi kelayakan, desain, perencanaan,

²⁵Agus Yudha Hernoko,2014, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial (Cet. 4)*. Jakarta: Prenamedia Group, hlm. 139.

persiapan kontrak konstruksi dan lain-lain, kegiatan proyek dengan tujuan meminimalkan biaya dan jadwal serta menjaga mutu proyek.²⁶

Sehingga dari pengertian tersebut, secara sederhana Hukum Kontrak Konstruksi dapat kita artikan sebagai sekumpulan kaidah-kaidah hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Pihak-pihak atau peserta yang terlibat dalam Pengadaan Barang/Jasa oleh Pemerintah berdasarkan Pasal 7 dan 19 Perpres No. 12 Tahun 2021 adalah sebagai berikut : (i) Pengguna Anggaran/Kuasa Pengguna Anggaran; (ii) Pejabat Pembuat Komitmen; (iii) ULP/Pejabat Pengadaan; (iv) Panitia/Pejabat Penerima Hasil Pekerjaan adalah panitia/pejabat yang ditetapkan oleh PA/KPA yang bertugas memeriksa dan menerima hasil pekerjaan.

Lingkup pengaturan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi menurut Peraturan Pemerintah no. 29/2000 sebagaimana sudah diubah, yang terakhir PP no. Nomor 54 Tahun 2016 meliputi pemilihan penyedia jasa, kontrak kerja konstruksi, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, kegagalan bangunan, penyelesaian sengketa, larangan persekongkolan, hingga sanksi administratif. Bidang hukum yang terkait dengan pengadaan barang dan jasa adalah:

- a) Hubungan antara penyedia jasa dan pengguna jasa pada proses persiapan sampai dengan proses penerbitan surat penetapan penyedia jasa konstruksi diatur menurut Hukum Administrasi Negara (HAN)/Hukum Tata Usaha Negara

²⁶Iman Soeharto, 2001, *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*, Jakarta: Erlangga, hlm. 552.

- b) Hubungan antara penyedia jasa dan pengguna jasa sejak penandatanganan kontrak sampai dengan berakhirnya kontrak kerja konstruksi diatur menurut Hukum Perdata
- c) Hubungan antara penyedia jasa dan pengguna jasa sejak proses pengadaan sampai dengan selesainya kontrak konstruksi Hukum Pidana.

Prinsip Hukum Kontrak Konstruksi dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi berdasarkan pada asas-asas Kejujuran dan keadilan, Asas manfaat, asas keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, asas keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat dan negara serta yang paling penting adalah asas kesepakatan atau konsensualisme. Suatu kontrak dikatakan telah sah atau legal apabila telah memenuhi mufakat dari para pihaknya. Jika kedua belah pihak telah secara suka rela (ikhlas) dalam melaksanakan apa yang tertera dalam kontrak, saat itu juga timbul hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Maka perlu adanya kerjasama untuk saling menjalankan prestasi serta hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan pokok-pokok yang diperjanjikan dalam kontrak tersebut.²⁷

Teori hukum kontrak konstruksi dalam tesis ini akan digunakan untuk menganalisa bagaimana penerapan penyelesaian masalah pengadaan tanah yang mengakibatkan keterlambatan konstruksi ditinjau dari sisi kontrak.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian merupakan penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam tesis. Kerangka konseptual dalam penulisan

²⁷Lukman Santoso Az, 2017, *Dinamika Hukum Hontrak di Indonesia*, Yogyakarta: Trussmedia Grafika, hlm. 138.

tesis hukum mencakup 5 (lima) ciri, yaitu memuat tentang Konstitusi, Undang-undang sampai ke aturan yang lebih rendah, Traktat, Yurisprudensi, dan Definisi operasional.²⁸ Sebagai antisipasi kesalahan dalam pemahaman konsep yang digunakan dalam penelitian, maka dijelaskan beberapa definisi sebagai berikut:

a. Kontrak Konstruksi

Terdapat dua istilah yang sering digunakan dalam penulisan ilmiah, yaitu Kontrak Konstruksi dan Kontrak Kerja Konstruksi. Terdapat dua pendapat yang berbeda pula atas kedua istilah tersebut. Yang pertama bahwa kedua istilah tersebut memiliki perbedaan makna. Menurut Pasal 1 Ayat (5) UUJasa Konstruksi no. 2 Tahun 2017, kontrak kerja konstruksi merupakan:

“Keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi”

Istilah kontrak kerja konstruksi merupakan terjemahan dari *Construction Contract*. Kontrak kerja konstruksi merupakan kontrak yang dikenal dalam pelaksanaan konstruksi bangunan, baik yang dilaksanakan oleh Pemerintah maupun pihak swasta.²⁹ Sedangkan ahli ilmu konstruksi Ir. Iman Soeharto memakai istilah kontrak konstruksi yang didefinisikan sebagai suatu proses dimana pemilik proyek membuat suatu ikatan dengan agen dengan tugas mengkoordinasikan seluruh kegiatan penyelenggaraan proyek termasuk studi kelayakan, desain, perencanaan, persiapan kontrak konstruksi dan lain-lain, kegiatan proyek dengan tujuan meminimalkan biaya dan jadwal serta menjaga mutu proyek.³⁰ Sehingga terlihat bahwa istilah kontrak kerja konstruksi lebih

²⁸Gunarto, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dan Sosiologis*, Semarang: Unissula Press, hlm. 14.

²⁹Salim H.S., 2021, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 90.

³⁰Iman Soeharto, 2001, *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*. Jakarta: Erlangga, hlm. 552.

merujuk kepada dokumen perjanjiannya sedangkan istilah kontrak konstruksi lebih merujuk kepada proses pelaksanaannya.

Pendapat kedua menyatakan bahwa kedua istilah tersebut memiliki makna yang sama, apakah akan digunakan untuk merujuk dokumen perjanjian ataukah proses pelaksanaannya. Perbedaan cara penulisan hanya dimaksudkan untuk mempersingkat kalimat. Dalam hal ini peneliti memilih menggunakan pendapat kedua yang menyatakan kedua istilah tersebut adalah sama, yang digunakan dengan maksud untuk mempersingkat kalimat.

b. Keterlambatan Proyek

Parameter penting dalam penyelenggaraan pekerjaan jasa konstruksi, yang sering dijadikan sebagai sasaran proyek adalah anggaran, jadwal, dan mutu. Keberhasilan dalam menjalankan proyek tepat waktu, biaya, serta mutu yang telah direncanakan adalah salah satu tujuan terpenting bagi pemilik dan kontraktor. Pelaksanaan proyek yang tidak sesuai dengan rencana, dapat mengakibatkan keterlambatan proyek. Pada pelaksanaan pekerjaan jasa konstruksi, keterlambatan proyek seringkali terjadi, yang dapat menyebabkan berbagai bentuk kerugian bagi penyedia jasa dan pengguna jasa.

Bagi kontraktor, keterlambatan selain dapat menyebabkan pembengkakan biaya proyek akibat bertambahnya waktu pelaksanaan proyek, dapat pula mengakibatkan menurunnya kredibilitas kontraktor untuk waktu yang akan datang. Sedangkan bagi pemilik, keterlambatan penggunaan atau pengoperasian hasil pekerjaan jasa konstruksi seringkali berpotensi menyebabkan timbulnya perselisihan dan klaim antara pemilik dan kontraktor.³¹

³¹*Ibid*, hlm. 89

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang keterlambatan proyek konstruksi sudah diatur dalam Undang-undang No.2 Tahun 2017 Pasal 54 ayat (1) dan (2) yang menyatakan bahwa,

“Dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia Jasa wajib menyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu sebagaimana tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia Jasa yang tidak menyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat biaya, tepat mutu, dan/atau tepat waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.”

Sehingga dari peraturan tersebut dapat disimpulkan bahwa keterlambatan proyek konstruksi adalah peristiwa ketika penyedia jasa konstruksi tidak dapat menyerahkan pekerjaan secara tepat waktu sebagaimana tercantum dalam kontrak.

Sedangkan menurut para ahli ilmu konstruksi, keterlambatan proyek konstruksi berarti bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian proyek yang telah direncanakan dan tercantum di dalam kontrak (Kusjadmikahadi, 1999). Keterlambatan pelaksanaan proyek umumnya selalu menimbulkan akibat yang merugikan bagi pemilik pekerjaan maupun kontraktor karena dampak keterlambatan adalah konflik dan perdebatan tentang apa dan siapa yang menjadi penyebab, juga tuntutan waktu, dan biaya tambah (Praboyo, 1999). Sebagian ahli konstruksi juga ada yang menyebut keterlambatan konstruksi sebagai Penundaan Konstruksi/*Construction Delay*. Namun peneliti lebih setuju dengan istilah Keterlambatan Konstruksi karena lebih memotivasi pihak – pihak terkait agar segera mempercepat penyelesaiannya.

c. Pengadaan Tanah

Pengertian pengadaan tanah berubah-ubah mengikuti peraturan perundang – undangan yang berlaku, antara lain:

- a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- b) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- c) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- d) Peraturan Kepala BPN – RI Nomor 3 Tahun 2007, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dari peraturan – peraturan tersebut diketahui bahwa pengertian istilah “pengadaan tanah” mengalami beberapa kali perubahan. Pada Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pertama kali istilah “pengadaan tanah” disebutkan. Dalam peraturan ini, pengadaan tanah adalah:

“Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”

Selanjutnya di dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah:

“Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”

Kemudian terdapat peraturan baru lagi yang memberikan pengertian baru tentang pengadaan tanah yaitu Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pada Pasal I Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Pasal 1 huruf 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 diubah menjadi pengadaan tanah adalah:

“Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”

Perubahan terakhir pada perihal pengertian “Pengadaan Tanah” ini yaitu pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Selanjutnya pada peraturan pelaksanaannya yaitu pada Pasal 1 angka 2 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah:

“Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”

d. Kepentingan Umum

Istilah “Kepentingan Umum” secara umum merujuk pada kepentingan atau kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan, daripada kepentingan individu atau kelompok tertentu. Ini mencakup beragam aspek kehidupan sosial, ekonomi, politik, dan lingkungan yang memengaruhi kesejahteraan dan keberlangsungan hidup seluruh komunitas.

Dalam UU NO 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 ayat (6), menyatakan definisi dari Kepentingan Umum yaitu:

“kepentingan umumdiberi pengertian sebagai kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Dengan bertumpu pada rumusan tersebut, maka kreteria kepentingan umum adalah :

- a) Kepentingan bangsa, negara dan masyarakat.
- b) Harus diwujudkan oleh pemerintah
- c) Digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Disamping itu, jika dicermati Pasal 11 UU No 2 Tahun 2012, maka kriteria yang lain adalah bahwa tanah hasil pengadaan tanah untuk kepentingan umum akan dimiliki oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah/Badan Usaha Milik Negara. Dalam mewujudkan kepentingan umum ini, maka Pemerintah dapat bekerjasama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah ataupun Badan Usaha Swasta.

Selanjutnya Pasal 10 UU No 2 Tahun 2012, merumuskan secara limitatif penggunaan tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan:

- a) Pertahanan dan keamanan nasional;
- b) Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi dan bangunan pengairanlainnya;
- d) Pelabuhan, bandar udara dan terminal;
- e) Infrastruktur minyak , gas dan panas bumi;

- f) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik;
- g) Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i) Rumah sakit Pemerintah / Pemerintah Daerah;
- j) Fasilitas keselamatan umum;
- k) Tempat pemakaman umum Pemerintah / Pemerintah Daerah;
- l) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau;
- m) Cagar alam dan cagar budaya;
- n) Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa penataan pemukiman kumuh perkotaan dan /atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- o) Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- p) Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah ; dan
- q) Pasar umum dan lapangan parkir

Kriteria jelas tentang kepentingan umum sangat diperlukan, mengingat dalam praktek tidak dapat dihindarkan benturan antara kepentingan umum dan kepentingan individu. Hal tersebut sangat penting guna mencegah agar supaya tidak ada pemaksaan kepentingan umum sesuai kebutuhan masing-masing. Jika hal demikian terjadi, maka kemungkinan pengadaan tanah yang hanya menyangkut sedikit kepentingan umum, dapat dimanipulasi dengan menggunakan konsep kepentingan umum untuk memenuhi kebutuhan akan tanah.³²

Dalam memaknai pembangunan untuk kepentingan umum yang unsur-unsur kepentingan umumnya telah jelas disebut dalam Pasal 1 ayat (6)

³²Christiana Tri Budhayati, 2012, "Kriteria Kepentingan Umum Dalam Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum REFLEKSI HUKUM Edisi April 2012*, hlm. 59.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tetap harus memperhatikan unsur kepentingan umum di dalam Pasal 5 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yang menyatakan bahwa,

“pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.....”.

Dengan demikian konsep kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memiliki makna yang luas, yakni dengan tidak memberikan batasan kriteria kepentingan umum apakah pengadaan tanah bagi pembangunan murni untuk kepentingan umum, dimiliki dan dikuasai oleh pemerintah, seharusnya tidak digunakan untuk mencari keuntungan (*non profit oriented*). Maria SW. Sumardjono mengusulkan agar dalam hal menafsirkan pengertian kepentingan umum di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, konsep kepentingan umum tidak boleh diselewengkan dalam praktiknya, selain harus memenuhi peruntukannya juga harus dapat dirasakan kemanfaatannya oleh masyarakat (*socially profitable atau for public use atau actual used by the public*).³³

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.³⁴

³³Maria SW. Soemardjono, 1991, “Kriteria Penentuan Kepentingan Umum dan anti Rugi dalam kaitannya dengan Penggunaan Tanah”, *Artikel dalam Bhumi bhakti Adhiguna*, Nomor 2 Tahun I. hlm 13.

³⁴Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2014, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Rineka Cipta. Hal 6.

Mengutamakan kepentingan umum adalah esensial dalam membangun masyarakat yang adil, inklusif, dan berkelanjutan. Hal ini melibatkan pengambilan keputusan yang berfokus pada kebutuhan dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan, serta memastikan bahwa hak-hak dan kepentingan individu, masyarakat adat ataupun kelompok minoritas juga diakui dan dilindungi.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah melakukan sesuatu dengan melakukan pemikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis, menyusun hasil analisis, hingga menarik suatu kesimpulan atau hasil analisis.³⁵

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Penelitian dengan metode pendekatan yuridis empiris ini memiliki pengertian yang sama dengan penelitian normatif-empiris, yaitu penelitian hukum yang didukung dan dilengkapi dengan data empirik.³⁶ Penelitian ini dapat disebut sebagai penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan-ketentuan hukum yang menjadi landasan dalam penyelesaian masalah, yang dalam tesis ini adalah keterlambatan konstruksi akibat masalah pembebasan lahan pada pembangunan infrastruktur sumber daya air, serta kebijakan-kebijakan yang dilakukan oleh para pihak di dalam upaya penyelesaian masalah tersebut.

³⁵Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2016, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, hlm. 1.

³⁶Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm 42

Pengamatan dilakukan dengan melihat efektivitas implementasi hukum normatif, dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Lembaran Negara RI No. 11 Tahun 2017 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai rujukan dalam penyelesaian masalah.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang ditujukan untuk menggambarkan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia. Dalam penelitian deskriptif, peneliti akan mengumpulkan data-data yang akan digunakan untuk menghasilkan deskripsi tentang fenomena sosial yang diteliti. Melalui data-data deskriptif yang dikumpulkan, peneliti akan mampu mengidentifikasi mengapa, apa dan bagaimana fenomena sosial itu terjadi.³⁷

Teknik pengambilan sampel dilakukan secara *Purposive sampling* (juga dikenal sebagai *judgement, selective* atau *subyektif sampling*), yaitu teknik pengambilan sampel di mana peneliti mengandalkan penilaian atau dasar pertimbangannya sendiri ketika memilih anggota populasi untuk berpartisipasi dalam penelitian.³⁸ Dasar pertimbangan kasus pembangunan Sudetan Kali Ciliwung ke Kanal Banjir Timur dipilih peneliti karena mengalami keterlambatan dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Sebagai tambahan dalam menganalisis masalah pembebasan lahan ini, adalah melalui *Statue Approach* (pendekatan perundang – undangan) dan *Case*

³⁷*Ibid*, hlm. 38

³⁸Ayu Rifka Sitoresmi, “*Purposive Sampling Adalah Teknik Pengambilan Sampel, Ketahui Definisi dan Tujuannya*”, <https://www.liputan6.com/hot/read/5284704/purposive-sampling-adalah-teknik-pengambilan-sampel-ketahui-definisi-dan-tujuannya?page=6>, dikunjungi pada tanggal 05 Januari 2024 jam 10.30 WIB.

Approach (pendekatan kasus).³⁹ Dalam hal ini, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan rujukan hukum yang paling mendasar dan menjadi tema sentral dalam penelitian. Case Approach atau pendekatan kasus dilakukan dengan mengkaji kasus keterlambatan konstruksi akibat masalah pembebasan lahan pada pembangunan infrastruktur sumber daya air yang dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Sumber Daya Air kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

3. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, peneliti menggunakan 2 (dua) sumber data yaitu:

- a. Data Primer, yang merupakan suatu data yang telah diperoleh langsung dari sumber pertama atau sumber asal dari lapangan, atau data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara terhadap narasumber yang sangat berkompeten di bidangnya. Data ini diperoleh melalui penelitian lapangan (Field Research), yaitu data yang diperoleh dari sumber pertama.⁴⁰ Dalam hal ini, telah dilakukan wawancara terstruktur dengan pihak berkompeten di lingkungan Direktorat Jenderal Sumber Daya Air kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pada bagian Hukum dan Komunikasi Publik serta Balai Besar Wilayah Kali Ciliwung Cisadane, dimana narasumber ini merupakan orang yang terlibat langsung dalam upaya penanganan masalah pengadaan tanah pada pembangunan infrastruktur sumber daya air.

³⁹Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 96

⁴⁰Amirudin dan Zainal Asikin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 30.

- b. Data sekunder, yaitu data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.⁴¹ Library research adalah salah satu proses yang ditempuh dalam memperoleh data ini. Bahan pustaka dari data tersebut dapat dikelompokkan:⁴²
- a) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, antara lain :
- 1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
 - 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
 - 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 21/PMK.06/2017 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Dan Pengelolaan Aset Hasil Pengadaan Tanah Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara.
 - 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan kasus keterlambatan konstruksi yang diakibatkan oleh masalah pembebasan lahan.

⁴¹*Ibid.*

⁴²*Ibid.*, hlm. 118.

- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedi maupun dokumenter kasus keterlambatan konstruksi yang diakibatkan oleh masalah pembebasan lahan melalui aplikasi digital.

G. Teknik Pengumpulan Data

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, dimana penelitian yang menghasilkan data-data deskriptif baik berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari para individu maupun fenomena yang diamati.⁴³ Dengan desain pendekatan penelitian ini, topik permasalahan yang diteliti dapat dieksplorasi dengan menggunakan berbagai data, yang dianalisis secara runut sehingga diharapkan mampu menyajikan data dan fakta yang sesuai dengan hukum internasional dengan lebih komprehensif. Kemudian data yang diperoleh mampu menjawab rumusan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini antara lain:

1. Teknik Wawancara

Wawancara adalah situasi peran antara personal bertemu, ketika seseorang sebagai pewawancara yang mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang secara terstruktur untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan rumusan permasalahan penelitian kepada responden.⁴⁴ Teknik ini dilakukan untuk memperoleh data primer berupa hasil wawancara langsung dari informan atau pihak berkompeten terkait pembahasan penelitian, yaitu wawancara dengan staf pada bagian Hukum dan Komunikasi Publik Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, staf pada Dinas Sumber Daya Air Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, staf pada Balai Besar

⁴³Lexy J. Moelong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, hlm.13

⁴⁴Amiruddin dan Zainal Asikin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 30

Wilayah Kali Ciliwung Cisadane, khususnya Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) pelaksana pekerjaan infrastruktur sumber daya air dan pengadaan tanah, serta para warga yang terdampak dari adanya proyek.

Narasumber tersebut merupakan pihak – pihak yang terlibat langsung dalam upaya penyelesaian masalah pengadaan tanah atas proyek yang diteliti. Sebelum melakukan wawancara secara pribadi dan terstruktur, narasumber meminta agar data pribadi disimpan dan disebutkan sebagai *anonymous* dalam penulisan tesis ini, yang kemudian dilanjutkan dengan mengajukan pertanyaan yang telah disiapkan sesuai dengan materi pembahasan dalam penelitian secara mendalam.

2. Studi Kepustakaan

Teknik pengumpulan sumber data selanjutnya adalah studi kepustakaan dengan buku-buku yang relevan dengan rumusan permasalahan pada penelitian. Hasil dari studi kepustakaan yang telah peneliti lakukan, baik itu berupa *softcopy* maupun dalam bentuk buku, kemudian dibaca dan dianalisa sesuai dengan temuan pembahasan masalah dalam penelitian ini. Studi kepustakaan ini kemudian dijadikan rujukan dan materi yang menguatkan dari data yang telah diperoleh sebelumnya dari hasil wawancara.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penelitian adalah langkah-langkah atau tahapan-tahapan yang harus dilakukan dalam sebuah penelitian untuk memastikan bahwa penelitian dilaksanakan secara terstruktur, terencana, dan sistematis. Sistematika penelitian mencakup beberapa tahapan penting, seperti perumusan masalah, penentuan tujuan dan tujuan penelitian, penentuan kerangka teoritis, penentuan metode penelitian, pengumpulan dan analisis data, serta pembuatan kesimpulan dan rekomendasi. Dengan menggunakan sistematika penelitian yang tepat, peneliti

dapat memastikan bahwa penelitian dilaksanakan secara terorganisir dan efektif. Hal ini akan membantu peneliti untuk mencapai tujuan penelitian dengan lebih mudah, menghindari kesalahan dalam pengumpulan dan analisis data, serta menghasilkan laporan penelitian yang sistematis dan jelas.⁴⁵ Berkaitan dengan hal tersebut, pembahasan tesis ini terdiri dari beberapa bab sebagai berikut:

Bab I PENDAHULUAN

Bab kesatu menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teoritis dan kerangka konseptual serta metode penelitian.

Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Bab kedua mengkaji secara mendalam tentang tinjauan pustaka. Adapun kajian pustaka yang disajikan mengenai teori Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Keterlambatan Proyek dalam hal Pengadaan Tanah.

Bab III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga berisi hasil penelitian dan pembahasan sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan yaitu pertama mengenai bagaimana bentuk kontrak dan pengadaan tanah pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur. Kedua mengenai faktor penyebab keterlambatan pengadaan tanah pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur. Dan ketiga mengenai bagaimana penyelesaian kontrak konstruksi dalam hal terjadi keterlambatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada

⁴⁵Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm 19

pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur.

Bab IV PENUTUP

Bab kelima berisikan kesimpulan dan saran

I. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang telah dilakukan pada beberapa tinjauan kepustakaan, untuk melanjutkan penelitian ini, maka penelitian dengan judul **“Penyelesaian kontrak konstruksi dalam hal terjadi keterlambatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Studi Pada Pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur”** belum pernah dilakukan oleh peneliti lainnya, sehingga dengandemikian penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah. Terkait dengan judul tesis ini, penulis menemukan adanya beberapa penelitian sebelumnya, di antaranya:

1. Dwi Setianingsih, Tesis Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Indonesia, 2012, dengan judul **“Dampak Sosial Pembebasan Tanah Proyek Pembangunan Infrastruktur Untuk Kepentingan Umum, Studi Kasus Proyek Banjir Kanal Timur, di Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur”**. Penelitian ini fokus pada penggambaran dampak sosial negatif apa saja yang terjadi akibat kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum, pada kasus Proyek Banjir Kanal Timur (BKT), di Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur, yang telah dilaksanakan sampai akhir tahun 2009, dan bagaimana relasi yang terjadi diantara aktor-aktor yang mewakili Negara, Masyarakat, dan Pasar. Dampak sosial yang terjadi akibat kegiatan pembebasan tanah terdiri atas Dampak Dalam Konteks Kepastian Hukum dan Keadilan, Dampak Sosial, Dampak Ekonomi dan Dampak Psikologis.

2. Muhammad Zidny Havniansyah, Skripsi Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016, dengan judul “Analisa Penjadwalan Ulang Waktu Pelaksanaan Konstruksi Pada Proyek Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur Setelah Diputuskan Amandemen III Tentang Perpanjangan Waktu Pelaksanaan Konstruksi”. Penelitian ini fokus pada keterlambatan proyek pembangunan Sudetan Ciliwung yang menyebabkan kerugian dalam hal waktu dan biaya, maka perlu dilakukan penelitian untuk melakukan analisa perkembangan dan pengendalian waktu dan biaya. Hasil analisa perkembangan proyek selama 20 bulan telah mengalami keterlambatan. 5 bulan pertama terlaksana sesuai rencana, setelah masuk pada bulan ke-12 mulai mengalami keterlambatan hingga bulan ke-20 dan juga mengalami pembengkakan biaya. Peneliti membuat tujuh alternatif percepatan waktu pelaksanaan pekerjaan yang telah dijadwalkan ulang hingga mendapatkan alternatif dengan pertambahan biaya yang paling sedikit dari total biaya awal.
3. Prof. Bambang Istijono, Firdaus, dan Benny Hidayat, Jurnal Rekayasa Sipil (JRS-UNAND) Fakultas Teknik Universitas Andalas, Vol. 16 No. 2, Hal. 132 – 141, Juli 2020, dengan judul “Identifikasi Faktor Penyebab Keterlambatan Pelaksanaan Proyek Infrastruktur Sumberdaya Air Di Kabupaten Solok”. Penelitian ini fokus pada proyek sumberdaya air di Kabupaten Solok Sumatera Barat yang merupakan daerah pertanian dan lumbung penghasil beras di Provinsi Sumatera Barat. Hasil penelitian ini memperlihatkan perlunya adanya perencanaan yang lebih baik untuk proyek sumberdaya air, khususnya dalam hal lokasi yang sulit dijangkau, lahan yang sulit dibebaskan, dan pengaruh cuaca menjadi faktor utama penyebab keterlambatan proyek, sehingga hal ini memerlukan persiapan dan perencanaan yang lebih lama.