

## BAB 4

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Penyelesaian Kontrak Konstruksi Dalam Hal Terjadi Keterlambatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Studi Pada Pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme pengadaan tanah pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur dilaksanakan melalui Pelepasan Hak Atas Tanah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta tentang Panitia Pengadaan Tanah yang mengacu pada Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006, dengan petunjuk pelaksanaannya pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2007.
2. Faktor penyebab kendala pengadaan tanah yang menyebabkan terjadinya keterlambatan pembangunan Sudetan Kali Ciliwung ke Kanal Banjir Timur yaitu karena adanya sengketa lahan antara warga terdampak proyek dengan pemilik tanah yang sah. Warga terdampak menggugat penetapan lokasi Gubernur DKI Jakarta ke PTUN dengan putusan Nomor 59/G/2016/PTUN-JKT pada tanggal 15 Maret 2016. Di sisi warga, hal ini disebabkan karena warga terdampak merasa sosialisasi atas proyek yang dilakukan pemerintah kurang memenuhi keinginan mereka sehingga tidak tercapai kesepakatan nilai ganti rugi yang layak. Di sisi pemerintah, terhambatnya proses pengadaan tanah saat itu disebabkan oleh kekurangan dana dan proses administrasi penyelesaian pembayaran ganti rugi yang belum selesai 100%.

3. Penyelesaian kontrak konstruksi terjadi keterlambatan dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada pembangunan Sudetan Kali Ciliwung Ke Kanal Banjir Timur dilaksanakan pemerintah dari segi penyelesaian sengketa, pengadaan tanah dan kontraknya. Dari segi penyelesaian sengketa, Gubernur DKI Jakarta mengajukan kasasi atas gugatan warga dengan putusan Nomor 267 K/TUN/2016 pada tanggal 23 Agustus 2016. Gugatan warga dapat dibatalkan karena warga yang menggugat tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanah yang sah. Dari segi pengadaan tanah, penyelesaian masalah dilakukan dengan merubah desain inlet sudetan, menggesernya ke lokasi yang baru agar seminimum mungkin menghindari rumah warga. Karena kebutuhan lahan yang baru kurang dari 5 ha, maka pelaksanaan pembebasan lahan akibat perubahan desain tersebut dilakukan secara langsung melalui Pengadaan Tanah Skala Kecil. Metode ini dapat dilakukan tanpa penetapan lokasi dari Gubernur DKI Jakarta sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa. Dari segi kontrak, penyelesaian masalah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) pelaksana proyek Sudetan Kali Ciliwung ke KBT dengan membuat Amandemen Perpanjangan Waktu pelaksanaan kontrak sesuai klausula Perpanjangan Waktu dalam Syarat – Syarat Umum Kontrak (SSUK).

## **B. Saran**

Sebagai langkah mitigasi resiko hukum terjadinya kendala pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan proyek pemerintah selanjutnya, peneliti dapat memberikan saran bahwa:

1. Urgensitas proyek pemerintah seharusnya tidak menabrak aturan bahwa lahan harus sudah dibebaskan minimal 50% dari yang telah direncanakan sebelum pekerjaan konstruksi dapat ditenderkan.

2. 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. Tanah yang belum bebas akan dapat menghambat pelaksanaan pekerjaan, bahkan menyebabkan pekerjaan tidak dapat diselesaikan sesuai jadwal kontrak. Proses tersebut menjadikan pekerjaan sangat beresiko hingga tidak dapat dilaksanakan.
3. Sebagian besar kendala pengadaan tanah yang terjadi adalah karena tidak tercapainya kesepakatan harga antara pemilik tanah dan Pemerintah, dimana Pemerintah mengacu kepada NJOP dan nilai appraisal harga tanah. Dalam membuat nilai appraisal tanah oleh tim independen, disarankan agar harga tanah tidak hanya mempertimbangkan harga saat ini tetapi juga harga saat pembangunan selesai dan dimanfaatkan.

