

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisa dalam penelitian ini maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi penyedia jasa konstruksi dalam kontrak konstruksi pada kasus lahan belum bersih dan bebas (*Clear And Clean*) secara eksplisit belum ditentukan dalam dokumen kontrak. Namun dalam pelaksanaannya kedua belah pihak sepakat untuk melakukan addendum kontrak ke 1-3 tentang perubahan pekerjaan tambah/kurang (*Contract Change Order/CCO*), perubahan lingkup pekerjaan dan perubahan syarat-syarat khusus kontrak dan juga addendum kontrak ke 4 tentang pemberian kesempatan dengan denda. Pejabat penandatanganan kontrak dan Penyedia dengan ini bersepakat dan meyetujui untuk membuat perjanjian pelaksanaan paket pekerjaan konstruksi Pembangunan Polder/ Pompa KBN, Sunter C, Greenvil (RW 13), dan IKPN Bintaro. Dalam hal telah dilaksanakannya addendum kontrak sebagaimana yang dijelaskan tersebut merupakan wujud dari perlindungan hukum terhadap penyedia jasa. Adapun bentuk perlindungan hukum yang sedang diupayakan pada Proyek Pembangunan Polder/ Pompa KBN, Sunter C, Greenvil (RW 13), dan IKPN Bintaro dengan berkolaborasi dengan instansi terkait yaitu Biro Hukum Provinsi DKI Jakarta dan pihak terkait lainnya dalam menghadapi gugatan warga yang bersifat reaktif karena terdampak kegiatan pembangunan. Namun didalam dokumen kontrak tidak menjelaskan secara eksplisit terkait perlindungan hukum terhadap penyedia jasa yang seharusnya ditata dalam klausul kontrak. Artinya, penyedia jasa tetap berada dalam posisi lemah secara

hukum, karena tidak ada pengakuan eksplisit dalam dokumen kontrak bahwa tanggung jawab atas keterlambatan akibat lahan belum *clear and clean* bukan berada di pundak mereka. Upaya dalam mengatasi kendala perlindungan hukum bagi penyedia jasa dengan penguatan klausul kontrak terkait status lahan serta menyusun mekanisme kompensasi dan klaim apabila terjadi keterlambatan pekerjaan akibat lahan belum bebas dan bersih. Cara mengurangi resiko sengketa dalam pelaksanaan di lapangan dengan koordinasi yang konsisten dan terstruktur kepada setiap *stakeholder* serta melakukan monitoring evaluasi untuk mengurangi potensi akibat sengketa dalam pelaksanaan pekerjaan di lapangan;

2. Tanggungjawab pengguna jasa dalam hal ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terhadap penyedia jasa konstruksi akibat lahan belum bersih dan bebas (*clear And clean*) pada Proyek Pembangunan Polder/ Pompa KBN, Sunter C, Greenvil (RW 13), dan IKPN Bintaro yaitu membantu dalam hal memfasilitasi agar lokasi dapat dikosongkan serta dilaksanakan pembangunan rumah pompa. Setelah melakukan tanda tangan kontrak pihak penyedia jasa, konsultan pengawas dan pengguna jasa melakukan survey investigasi terhadap kondisi eksisting serta pihak penyedia jasa mengetahui bahwa kondisi di lapangan secara asset sudah menjadi milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pengguna jasa memiliki tanggung jawab berdasarkan doktrin asas kepatutan dan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara) dan ketentuan dalam Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 serta Peraturan Presiden No 46 Tahun 2025 tentang kewajiban kesiapan lokasi proyek. Dalam kasus ini, meskipun Pemprov DKI telah memiliki status kepemilikan hukum atas lahan, ternyata penguasaan fisik oleh pihak ketiga

belum tuntas, yaitu dengan masih berdirinya bangunan liar sehingga diperlukan relokasi. sebagaimana diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2017, Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2020, dan SSUK Pasal 64.1.e. Kegagalan memenuhi kewajiban ini merupakan *negligence* (kelalaian) menurut teori tanggung jawab Hans Kelsen dan Abdulkadir Muhammad, yang seharusnya memicu tanggung jawab (*liability*) berupa kompensasi bagi PT Nindya Karya. Namun, mekanisme kontraktual saat ini, seperti prosedur klaim dalam SSUK Pasal 66.1.d, tidak cukup efektif, sementara penalti keterlambatan (SSKK Pasal 70.4.c) membebankan tanggung jawab mutlak (*strict liability*) yang tidak adil pada penyedia jasa. Untuk mencapai keadilan kontraktual, diperlukan penguatan klausul kontrak, agar tanggung jawab pengguna jasa seimbang dengan kewenangannya, tidak adanya jaminan tertulis (*contractual waiver*) terhadap denda atau ketentuan *force majeure* khusus terkait lahan belum bersih dan bebas memperlemah posisi penyedia jasa secara hukum. Ketiadaan perlindungan hukum eksplisit dalam kontrak terhadap risiko lahan yang belum bersih dan bebas (*clear and clean*) menimbulkan beban risiko kontraktual dan hukum yang tidak proporsional bagi penyedia jasa. Dalam konstruksi hukum pengadaan publik yang adil dan efisien, pemerintah sebagai pengguna jasa harus menjamin bahwa lahan telah siap secara hukum dan fisik sebelum kontrak ditandatangani. Prinsip "*risk allocation*" dalam kontrak pengadaan seharusnya menempatkan risiko lahan secara penuh di tangan pemilik proyek, bukan pada pelaksana konstruksi.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan dalam penelitian ini, ada beberapa saran yang dapat diberikan, antara lain:

1. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pengguna jasa wajib memastikan bahwa setiap pelaksanaan proyek konstruksi diawali dengan penyerahan lahan yang benar-benar bersih dan bebas (*clear and clean*) sebelum penandatanganan kontrak dilakukan. Hal ini harus dibuktikan secara hukum melalui dokumen berita acara serah terima lahan dan pemetaan yang sah secara administrasi maupun fisik. Penyedia jasa tidak dapat diminta bertanggung jawab atas hambatan yang bersumber dari kelalaian penyediaan lahan oleh pengguna jasa;
2. Dokumen kontrak konstruksi harus dimutakhirkan dengan menyertakan klausul kontrak yang secara eksplisit mengatur terkait keterlambatan pekerjaan akibat lahan belum bersih dan bebas (*clear and clean*) sebagai bagian dari keadaan kahar (*force majeure*) atau peristiwa kompensasi. Klausul ini penting agar penyedia jasa dapat memperoleh perlindungan hukum berupa perpanjangan waktu tanpa dikenai sanksi atau denda keterlambatan.