



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEDIA JASA DALAM KONTRAK
KONSTRUKSI PADA KASUS LAHAN BELUM BERSIH DAN BEBAS
(*CLEAR AND CLEAN*)**

**(Studi Kasus Pada Proyek Pembangunan Polder/ Pompa KBN, Sunter C, Greenvil
(RW 13), dan IKPN Bintaro)**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Hukum**

OLEH:

**JULIANTO, S.T
NIM. 2320119003**

PEMBIMBING :

1. DR. REMBRANDT, S.H., M.Pd.

2. DR. YASNIWATI, S.H., M.H

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

TAHUN 2025

Perlindungan Hukum Bagi Penyedia Jasa Dalam Kontrak Konstruksi Pada Kasus Lahan Belum Bersih Dan Bebas (*Clear And Clean*) (Studi Kasus Pada Proyek Pembangunan Polder/ Pompa KBN, Sunter C, Greenvil (RW 13), dan IKPN Bintaro)

Oleh: Julianto, 2320119003, Program Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum
Universitas Andalas

ABSTRAK

Proyek pembangunan polder dan rumah pompa di Kelapa Gading Barat Utara (KBN), Sunter C, Greenville (RW 13), dan IKPN Bintaro, Jakarta Utara, dirancang untuk mengurangi dampak banjir yang menyebabkan kerugian ekonomi signifikan. Namun, pelaksanaan proyek terhambat oleh sengketa lahan akibat bangunan liar dan klaim warga yang tidak berdasar, sebagaimana tercatat dalam perkara 464/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status hukum lahan, mekanisme perlindungan hukum bagi penyedia jasa konstruksi, tanggung jawab Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pemilik proyek, serta upaya penyelesaian sengketa lahan yang belum *clear and clean*, guna merumuskan solusi yang mendukung keadilan kontraktual dan efisiensi proyek. Pendekatan yuridis normatif dan empiris diterapkan melalui analisis dokumen kontrak Nomor 20822/KR.01.06 tanggal 28 Maret 2024, wawancara dengan Pemprov DKI Jakarta dan PT Nindya Karya, serta observasi lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lahan proyek tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A milik Pemprov DKI Jakarta dengan status hukum yang jelas, sementara klaim warga atas badan air tidak memiliki dasar yuridis. Namun, kontrak tidak memuat klausul perlindungan hukum yang memadai, sehingga penyedia jasa menanggung risiko keterlambatan akibat hambatan di luar kendali mereka, seperti sengketa lahan yang memerlukan penertiban bangunan liar. Pemprov DKI Jakarta, sebagai pengguna jasa, kurang memastikan kesiapan lahan sebelum pelaksanaan proyek, hanya memberikan respons reaktif melalui mediasi dan sosialisasi terbatas pada 2 Mei 2024, serta koordinasi antarinstansi yang lemah. Upaya penyelesaian, seperti penertiban dan perpanjangan waktu hingga 27 Maret 2025, kurang efektif karena ketergantungan pada litigasi dan keterbatasan anggaran. Penelitian ini merekomendasikan penguatan klausul *force majeure* dalam kontrak, mediasi preventif yang melibatkan warga sejak awal, verifikasi lahan proaktif sebelum kontrak, pengawasan ketat terhadap aset daerah, pelatihan literasi kontraktual bagi pejabat pengadaan, dan pengembangan regulasi nasional tentang kesiapan lahan. Solusi ini diharapkan dapat melindungi penyedia jasa, memastikan kelancaran proyek, dan mendukung pengendalian banjir di Jakarta Utara.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Penyedia Jasa, Kontrak Konstruksi, *Clear and Clean*, Sengketa Lahan

Legal Protection for Service Providers in Construction Contracts in Cases of Land Not Clear And Clean (Case Study on KBN Polder / Pump Development Project, Sunter C, Greenvil (RW 13), and IKPN Bintaro)

By: Julianto, 2320119003, Master of Law Program, Faculty of Law, Andalas University

ABSTRACT

The polder and pump house construction projects in Kelapa Gading Barat Utara (KBN), Sunter C, Greenville (RW 13), and IKPN Bintaro, North Jakarta, were designed to reduce the impact of flooding that caused significant economic losses. However, project implementation has been hampered by land disputes due to illegal structures and unsubstantiated claims by residents, as recorded in case 464/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr. This research aims to analyze the legal status of land, legal protection mechanisms for construction service providers, the responsibility of the DKI Jakarta Provincial Government as the project service users, and efforts to resolve land disputes that are not yet clear and clean, so that solutions can be formulated that support contractual justice and project efficiency. The normative juridical and empirical juridical approaches were carried out through analysis of contract documents Number 20822/KR.01.06 dated March 28, 2024, interviews with the DKI Jakarta Provincial Government and PT Nindya Karya, and field observations. The results showed that the project land was recorded in the Goods Inventory Card (KIB) A belonging to the DKI Jakarta Provincial Government with clear legal status, while residents' claims to water bodies had no juridical basis. However, the contract does not contain adequate legal protection clauses, so the service provider bears the risk of delays due to obstacles beyond their control, such as land disputes that require the demolition of illegal buildings. The Provincial Government of DKI Jakarta, as the service user, did not ensure land readiness prior to project implementation, only provided a reactive response through mediation and limited socialization on 2 May 2024, and coordination between agencies was weak. Settlement efforts such as curbing and extension of time until March 27, 2025 were less effective due to reliance on litigation and budget constraints. The research recommends strengthening force majeure clauses in contracts, preventive mediation involving citizens from the outset, proactive land verification prior to contracting, close monitoring of local assets, contract literacy training for procurement officials, and development of national regulations on land readiness. These solutions are expected to protect the service provider, ensure the smooth running of the project, and support flood control in North Jakarta.

Keywords: *Legal Protection, Service Provider, Construction Contract, Clear and Clean, Land Dispute*