

UNDANG-UNDANG NOMOR 18 TAHUN 1999

TENTANG

JASA KONSTRUKSI

ABSTRAK

I. Pendahuluan

Pembangunan nasional ditujukan untuk meraih cita-cita perjuangan kemerdekaan Indonesia guna meningkatkan taraf kehidupan masyarakat secara keseluruhan.

Dalam mengisi cita-cita perjuangan tersebut maka perlu dilakukan program yang terencana dan terarah untuk melaksanakan proses pembangunan agar tujuan nasional dapat dicapai sesuai dengan falsafah yang mendasari perjuangan tersebut yakni Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Suatu kenyataan yang dihadapi oleh pemerintah dalam Pelaksanaan pembangunan ini adalah masalah untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, dan dapat dilakukan apabila sistem produksi dapat digiatkan, yang meliputi pengolahan/ pemanfaatan sumber daya alam yang dimiliki negara.

Dengan dapat diciptakannya sistem produksi, maka kesempatan kerja dan pendapatan dari masyarakat dapat ditingkatkan, karena dengan pendapatan yang lebih baik masyarakat dimungkinkan mengembangkan keahlian dan keterampilan dirinya masing-masing ketingkat yang lebih mapan yang pada akhirnya akan disumbangkan pada pembangunan itu sendiri.

Apabila proses ini berjalan terus menerus maka negara akan sampai pada kondisi dimana perekonomian dapat tumbuh dengan baik dan masyarakat ikut berperan besar di dalamnya.

Oleh sebab itu agar sistem produksi dapat berjalan dengan baik maka prasyarat yang berupa masukan (input) untuk penyediaan prasarana dan sarana fisik harus dapat disediakan dalam waktu yang tepat yang berupa masukan teknologi, keahlian dan keterampilan kerja serta kemampuan tatalaksana serta pengalaman kerja.

Pengalaman bangsa kita memperlihatkan bahwa masukan tersebut di atas kurang memadai untuk menunjang sistem produksi yang mendorong pertumbuhan tingkat ekonomi yang ditargetkan.

Permasalahan yang dihadapi diatas jelas terlihat pada *sektor* jasa konstruksi, seperti diketahui sektor ini mempunyai karakteristik spesifik yaitu selain sifatnya dari sisi "supply dan demand" sangat dinamis juga melibatkan berbagai institusi - pemerintah dan swasta yang membuatnya menjadi kegiatan lintas *sektoral*.

Sektor jasa konstruksi mempunyai peranan yang penting dalam pertumbuhan ekonomi negara sehingga menyadari akan hal tersebut maka sudah selayaknya kehadiran

Undang-Undang Jasa Konstruksi sangat dibutuhkan guna mengatur dan memberdayakan jasa konstruksi nasional.

Hal inilah yang menyebabkan pemerintah berinisiatif menyusun konsep awal Undang-Undang Jasa Konstruksi pada tahun 1988 dan selanjutnya bersama asosiasi jasa konstruksi secara berkesinambungan meneruskan konsep awal Rancangan Undang-Undang Jasa Konstruksi yang selanjutnya diubah dan disempurnakan hingga akhirnya dapat dibahas di Dewan Perwakilan Rakyat dan selesai pada tanggal 22 April 1999.

II. Sejarah jasa konstruksi

Untuk mengetahui kondisi perkembangan jasa konstruksi nasional perlu dilihat dan dipelajari sejarah pertumbuhan industri konstruksi di Indonesia. Dengan mengetahui sejarahnya maka akan lebih mudah dipelajari keadaan yang ada sekarang.

1. Periode sebelum kemerdekaan

Selama pemerintahan Belanda di Indonesia semua bentuk kemajuan seperti teknologi dan sumber daya manusia, didatangkan dari Eropa Barat.

Perusahaan yang bergerak di bidang jasa konstruksi juga tidak begitu banyak sekitar 6 buah dan merupakan anak perusahaan dengan induknya berada di Netherlands.

Pada masa ini orang terdidik, peralatan, dan bahan-bahan bangunan seperti semen, baja, kaca adalah buatan Eropa dan telah memenuhi standar Eropa .

Standar-standar tertulis seperti konstruksi beton, spesifikasi umum dan dokumen pelelangan sudah ada. Pengaturan jasa konstruksi dilakukan dengan arbitrase teknik dan terdapatnya keseragaman baik bentuk maupun tingkatan harga.

Disamping keenam perusahaan kontraktor Belanda tersebut ada beberapa Perusahaan kontraktor kecil Indonesia yang berfungsi sebagai sub kontraktor dan pemasok.

2. Periode sebelum tahun 1965

Ketika Indonesia memperoleh kemerdekaan, banyak tenaga bangsa Belanda seperti tenaga teknik, profesor, guru, direktur perusahaan, arsitek, 'foreman" pulang kenegaranya. Dengan sendirinya posisi ini harus diisi oleh orang Indonesia. Pada saat yang sama banyak perusahaan Belanda yang dinasionalisasi.

Pada periode ini terjadi ketidak stabilan perekonomian Indonesia, tidak tersedia dana yang cukup untuk perkembangan, kecuali hanya untuk pekerjaan rehabilitasi dengan bantuan asing .

Dalam upaya mengisi kekosongan yang terjadi, setelah kepergian Belanda, Universitas diminta untuk menghasilkan sejumlah sarjana. Pada masa transisi ini bidang keteknikan, arsitektur dan konstruksi mengalami krisis karena terjadi

penurunan secara kuantitas dan kualitas dari ahli-ahli, pendidik, buku-buku, dan peralatan.

3. Periode sesudah tahun I 1965 sampai 1980

Pada masa ini telah dilakukan pemberahan dalam program pembangunan maupun dalam pelaksanaannya.

Hal ini dapat dimungkinkan karena adanya kestabilan di bidang politik, ekonomi dan keuangan.

Lembaga pemerintah mulai melaksanakan pembangunan yang memberikan titik awal kebangkitan jasa konstruksi nasional.

Pada saat Indonesia mulai membangun yaitu pada awal periode 1965 dialami beberapa kesulitan antara lain teknologi, manajemen, dan tenaga terampil serta ahli padahal pembangunan tidak mungkin ditunda-tunda lagi.

Saat itu terpaksa diambil jalan pintas untuk mengimport teknologi asing dan keadaan inilah yang menyebabkan jasa konstruksi di Indonesia diwarnai oleh peranan dominan dari kontraktor asing terutama untuk proyek dengan teknologi tinggi dan skala besar.

Modal asing dalam bentuk PMA dan PMDN menjadi sumber dana pembiayaan proyek yang tidak sedikit, dan peranan swasta mulai tumbuh.

Dalam pembangunan proyek-proyek banyak melibatkan kontktor Asing sehingga Kontraktor Indonesia sedikit banyak dapat memperoleh pengalaman untuk menerapkan teknologi maju

4. Periode setelah tahun 1980

Pada tahun 1980 mulailah dilakukan pemberahan dalam pengaturan mengenai pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja negara dengan keluarnya Keputusan Presiden No. 14/80 tentang Tatacara Pelaksanaan APBN, karena dimaklumi APBN merupakan sumber pembiayaan yang paling dominan.

Pada periode ini terjadi "booming" di sektor minyak sehingga kegiatan pekerjaan konstruksi banyak dilakukan dimana-mana dan oleh karenanya perlu pengaturan untuk menciptakan iklim usaha yang kondusif.

Pengaturan pelaksanaan APBN melalui Keppres 14/80 pun kemudian disempurnakan beberapa kali hingga sampai Keppres 29/84 yang terkenal tersebut yang mulai mengatur dunia usaha. Sejalan dengan hal tersebut pengaturan dunia usaha jasa konstruksi sendiri diwujudkan melalui Surat Keputusan Menteri/Sekretaris Negara selaku Ketua Tim Pengadaan Barang/Peralatan Pemerintah melalui keputusannya no 3547/TPPBPP/XII 1985 yang mengatur kualifikasi dan klasifikasi Perusahaan jasa konstruksi. Empat tahun kemudian lahirlah Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi yang

merupakan pelimpahan wewenang dari Menteri Perdagangan ke Menteri Pekerjaan Umum sebagai pengganti Surat Izin Usaha Perdagangan untuk bidang jasa konstruksi.

Keppres 2 9/84 paling lama bertahan sampai akhirnya disempurnakan dengan Keputusan Presiden 16/94 yang dalam petunjuk teknisnya mengatur secara rinci:

- a. tatacara pengadaan, dan
- b. prakualifikasi yang menilai klasifikasi dan kualifikasi Perusahaan

Peraturan ini merupakan salah satu produk hukum yang mengatur dunia usaha jasa konstruksi yang terkait dengan sumber dana dari pemerintah termasuk bidang pemborongan pekerjaan non konstruksi dan pengaduan barang/jasa lainnya.

Pada tahun 1994 mulai dikenal GATT dan GATS, kemudian WTO, APEC, dan AFEA yang membuat semua pihak mulai mengambil ancang-ancang akan adanya perubahan tata perekonomian dunia.

III. Kondisi jasa konstruksi nasional

Pertumbuhan jasa konstruksi yang tinggi sebelum krisis ekonomi ternyata belum diimbangi dengan tatanan penyelenggaraan yang maksimal sehingga menyebabkan munculnya berbagai masalah antara lain:

1. belum terwujudnya mutu produk, waktu Pelaksanaan, dan efisiensi pemanfaatan sumber daya.
2. rendahnya tingkat kepatuhan pengguna jasa dan penyedia jasa akan ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. belum terwujudnya kesejajaran antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hal hak dan kewajiban.
4. belum terwujudnya secara optimal kemitraan yang sinergis antar Badan Usaha Jasa Konstruksi (BUJK) dan antara BUJK dengan masyarakat.

IV. Beritik tolak dari kondisi tersebut maka dilakukanlah evaluasi kembali terhadap tatanan usaha di bidang jasa konstruksi yang memunculkan berbagai pertimbangan yakni:

1. Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
2. Jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.

3. Berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku belum berorientasi baik kepada kepentingan pengembangan jasa konstruksi sesuai dengan karakteristiknya yang mengakibatkan kurang berkembangnya iklim usaha yang mendukung peningkatan daya saing secara optimal maupun bagi kepentingan masyarakat.

Berpijak dari pertimbangan tersebut, maka dicanangkan pula cita-cita jasa konstruksi yang diinginkan di masa mendatang yakni:

1. Tertib usaha jasa konstruksi
2. Pemberdayaan jasa konstruksi nasional untuk
 - 1.) mengembangkan kemampuan
 - 2.) meningkatkan produktivitas
 - 3.) menumbuhkan daya saing
3. Kedudukan yang adil antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.
4. Kemitraan sinergis dalam usaha jasa konstruksi.

Untuk mencapai cita-cita tersebut maka pengaturan di bidang jasa konstruksi harus berdasarkan Azas;

- 1.) Kejujuran dan keadilan
- 2.) Manfaat
- 3.) Keserasian
- 4.) Keseimbangan
- 5.) Kemandirian
- 6.) Keterbuknan
- 7.) Kemitraan
- 8.) Keamanan dan keselamatan

Diharapkan dengan adanya Undang-Undang Jasa konstruksi ini dapat:

1. Memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi nasional untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas.
2. Mewujudkan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin :
 - a. kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hal hak dan kewajiban
 - b. dipenuhinya ketentuan yang berlaku
 - c. mewujudkan peran masyarakat di bidang jasa konstruksi.

V. Kandungan Undang-Undang Jasa Konstruksi

Undang-Undang Jasa konstruksi terdiri atas 12 Bab, 46 Pasal dan 117 Ayat disertai Penjelasannya.

Beberapa pengertian/istilah baru dan baku yang ditemui dalam UUJK antara lain

- 1.) jasa konstruksi
- 2.) pekerjaan konstruksi

- 3.) registrasi
- 4.) pengguna jasa dan penyedia jasa
- 5.) pemilihan penyedia jasa
- 6.) pengikatan
- 7.) kontrak kerja konstruksi
- 8.) sistem pertanggungan
- 9.) kegagalan bangunan
- 10.) penilai ahli
- 11.) masyarakat jasa konstruksi
- 12.) forum jasa konstruksi
- 13.) Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi

Vl. Usaha Jasa Konstruksi

Usaha jasa konstruksi terdiri atas jenis usaha, bentuk usaha, bidang usaha, persyaratan usaha serta tanggung jawab profesional dengan uraian sebagai berikut:

1. Jenis usaha

- a. usaha perencanaan konstruksi
- b. usaha Pelaksanaan konstruksi
- c. usaha pengawasan konstruksi

2. Bentuk usaha

- a. orang perseorangan
- b. badan usaha

3. Bidang usaha

- a. Arsitektural
- b. Sipil
- c. Mekanikal
- d. Elektrikal
- e. Tata Lingkungan

Persyaratan usaha

1. Usaha orang perseorangan dan badan usaha yang terdiri atas perencana, pelaksana dan pengawas konstruksi wajib mempunyai izin usaha dari pemerintah.
2. Badan usaha nasional dan asing yang terdiri atas perencana, pelaksana dan pengawas konstruksi harus mempunyai sertifikat registrasi badan usaha dari Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi.
3. Perencana konstruksi, pengawas konstruksi orang perseorangan atau orang perseorangan yang dipekerjakan oleh badan usaha sebagai perencana atau pengawas

konstruksi atau tenaga pelaksana konstruksi tertentu harus memiliki sertifikat keahlian.

4. Pelaksanaan konstruksi orang perseorangan atau tenaga kerja yang bekerja pada pelaksana konstruksi yang melaksanakan pekerjaan keteknikan harus memiliki sertifikat ketrampilan dan keahlian kerJa.

Tanggung jawab Profesional

Tanggungjawab perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi dilandasi oleh prinsip-prinsip keahlian sesuai kaidah keilmuan dan kejuran intelektual.

Pengembangan usaha jasa konstruksi dikembangkan untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh dan handal serta efisien melalui kemitraan yang sinergis antara usaha yang besar, menengah dan kecil serta antara usaha yang bersifat umum, spesialis, dan ketrampilan tertentu.

Pengembangan ini didukung dengan perluasan dan peningkatan akses terhadap sumber dana dan pengembangan jenis usaha pertanggungan.

VII. PENGIKATAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

Para pihak terdiri atas

1. pengguna jasa dan penyedia jasa
2. pengguna jasa harus dapat membuktikan kemampuan untuk membayar biaya pekerjaan konstruksi
3. penyedia jasa terdiri dari perencana, pelaksana dan pengawas konstruksi

Pengikatan Para Pihak Pengikatan dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara:

1. Pelelangan umum
2. Pelelangan terbatas dan hanya boleh diikuti oleh penyedia jasa yang telah lulus prakualifikasi
3. Dalam hal tertentu dapat dilakukan pemilihan langsung atau penunjukan langsung.

Kontrak Kerja Konstruksi Hak dan tanggung jawab para pihak harus dituang kan dalam kontrak kerja konstruksi (3K).

Dalam 3K harus dimuat sekurang-kurangnya hal-hal pokok sebagai berikut:

- a. para pihak
- b. rumusan pekerjaan
- c. masa pertanggungan
- d. tenaga ahli yang melaksanakan pekerjaan
- e. hak dan kewajiban para pihak
- f. cara pembayaran
- g. cidera janji

- h. penyelesian perselisihan
- i. pemutusan kontrak kerja
- j. keadaan memaksa
- k. kegagalan bangunan
- l. perlindungan pekerja
- m. aspek lingkungan

VIII. PENYELENGGARAAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

Untuk menyelenggarakan pekerjaan konstruksi harus memenuhi:

- a. ketentuan tentang keteknikan,
- b. ketenagakerjoan & tata pengelolaan lingkungan, serta
- c. keharusan untuk memenuhi kewajiban yang dipersyaratkan dalam menjamin tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Tahapan tersebut meliputi tahap perencanaan dan tahap Pelaksanaan beserta pengawasannya yang masing-masing tahap dilaksanakan melalui kegiatan persiapan, pengerjaan dan pengakhiran.

Dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi akan ditemui ketentuan mengenai:

1. Kegagalan bangunan

yakni mengatur tentang tanggung jawab baik penyedia jasa maupun pengguna jasa dalam hal terjadi kegagalan bangunan yang telah diserahkan yang disebabkan baik oleh karena kelalaian maupun kesengajaan.

2. Penilai Ahli

Kegagalan bangunan ditetapkan oleh penilai ahli independent yang mungkin terjadinya kegagalan bangunan tersebut disebabkan oleh penyedia jasa (perencana/pelaksana/ pengawas) atau oleh pengguna jasa dalam pemanfaatannya.

3. Masa Pertanggungan

Kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun sesudahnya, yang disepakati oleh pengguna jasa dan penyedia jasa yang tertuang dalam 3K.

IX. PERAN MASYARAKAT

Peran masyarakat umum maupun masyarakat jasa konstruksi diatur sebagai berikut:

1. Hak dan kewajiban masyarakat umum dalam rangka tertib jasa konstruksi

Hak masyarakat

- a. melakukan pengawasan untuk mewujudkan tertib Pelaksanaan jasa konstruksi

- b. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi

Kewajiban masyarakat

- a. Menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan yang berlaku di bidang pelaksanaan jasa konstruksi.
 - b. Turut mencegah terjadinya pekerjaan konstruksi yang membahayakan kepentingan umum.
2. Penyelenggaraan peran masyarakat jasa konstruksi (masyarakat yang mempunyai kepentingan dan/atau kegiatan yang berhubungan dengan usaha pekerja konstruksi) dikembangkan melalui suatu forum yang keanggotaannya meliputi unsur-unsur swasta (Asosiasi Jasa Konstruksi Asosiasi mitra usaha jasa Konstruksi, lembaga konsumen, dan organisasi kemasyarakatan yang terkait) serta unsur pemerintah yang berfungsi
- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan jasa konstruksi nasional
 - c. mendorong tumbuh dan berkembangnya peran pengawasan masyarakat
 - d. memberi masukan kepada pemerintah dalam merumuskan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan.
3. Pelaksanaan pengembangan jasa konstruksi dilakukan oleh suatu Lembaga yang independen dan mandiri, yang beranggotakan wakil-wakil asosiasi perusahaan, asosiasi profesi jasa konstruksi, pakar dan perguruan tinggi serta perwakilan yang mempunyai tugas
- a. melakukan penelitian dan pengembangan jasa konstruksi
 - b. menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan jasa konstruksi
 - c. memberikan sertifikat registrasi badan usaha
 - d. melakukan akreditasi sertifikat ketrampilan dan keahlian kerja
 - e. menyelenggarakan/meningkatkan peran arbitrase mediasi dan penilai ahli di bidang jasa konstruksi

X. PEMBINAAN

Pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah diwujudkan dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan,

- a. Pengaturan dilakukan dengan menerbitkan peraturan perundang-undangan dan standar-standar teknis
- b. Pemberdayaan dilakukan untuk menumbuhkembangkan kesadaran masyarakat atas hak, kewajiban, dan perannya dalam Pelaksanaan jasa konstruksi
- c. Pengawasan dilakukan untuk menjamin terwujudnya ketertiban jasa konstruksi

Sebagian tugas pembinaan tersebut dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah.

XI. PENYELESAIAN SENGKETA

Penyelesaian sengketa dapat ditempuh baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang tertuang di dalam 3K.

Gugatan dapat dinjukan oleh orang perseorangan, kelompok maupun anggota perwakilan/ "class action" ke pengadilan dalam hal yang bersangkutan dirugikan akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

XII. SANKSI

Pengguna dan penyedia jasa dapat dikenakan sanksi, baik sanksi administrasi maupun sanksi pidana atas pelanggaran Undang-Undang ini dan/atau peraturan Pelaksanaannya, dan untuk tindak pidana yang dilakukan penyedia jasa ditetapkan sanksi penjara paling lama 5 (lima) tahun sedangkan sanksi denda sebagai alternatif ditetapkan sebesar 10 % dari nilai kontrak .

XIII. KETENTUAN PERALIHAN

Penyedia jasa dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 7 Mei 1999 diberikan kesempatan untuk menyesuaikan dengan ketentuan Undang Undang ini.

XIV. KETENTUAN PENUTUP

Undang Undang ini berlaku 1 tahun sejak diundangkan yaitu nanti pada tanggal 7 Mei 2000, untuk memberi kesempatan bukan saja kepada penyedia jasa tetapi juga kepada LPJK untuk mempersiapkannya.

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 18 TAHUN 1999

TENTANG

JASA KONSTRUKSI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang:
- a. bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
 - b. bahwa jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial, dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional;
 - c. bahwa berbagai peraturan perundangundangan yang berlaku belum berorientasi baik kepada kepentingan pengembangan jasa konstruksi sesuai dengan karakteristiknya, yang mengakibatkan kurang berkembangnya iklim usaha yang mendukung peningkatan daya saing secara optimal, maupun bagi kepentingan masyarakat;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut pada huruf a, b, dan c diperlukan Undang-undang tentang Jasa Konstruksi;

Mengingat :

Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;

Dengan Persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK
INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG JASA KONSTRUKSI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultansi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultansi pengawasan pekerjaan konstruksi;
2. Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau Pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain;
3. Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi;
4. Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi;
5. Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi;
6. Kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan, yang setelah diserahterimakan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi baik sebagian atau secara keseluruhan dar,/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa;
7. Forum jasa konstruksi adalah sarana komunikasi dan konsultasi antara masyarakat jasa konstruksi dan Pemerintah mengenai hal-hal yang berkaitan dengan masalah jasa konstruksi nasional yang bersifat nasional, independen, dan mandiri;
- 8 Registrasi adalah suatu kegiatan untuk menentukan kompetensi profesi keahlian dan keterampilan tertentu, orang perseorangan dan badan usaha untuk menentukan izin usaha sesuai klasifikasi dan kualifikasi yang diwujudkan dalam sertifikat,
9. Perencanaan konstruksi adalah penyedia jasa orang perorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain;
10. Pelaksana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu

menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain;

11. Pengawas konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal Pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahterimakan.

BAB II

ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pengaturan jasa konstruksi berlandaskan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Pasal 3

Pengaturan jasa konstruksi bertujuan untuk:

- a. memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatahan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. mewujudkan peningkatan peran masyarakat di bidang jasa konstruksi.

BAB III

USAHA JASA KONSTRUKSI

Bagian Pertama

Jenis, Bentuk, dan Bidang Usaha

Pasal 4

- (1) Jenis usaha jasa konstruksi terdiri dari usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi dan usaha pengawasan konstruksi yang masing-masing

dilaksanakan oleh perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi.

- (2) Usaha perencanaan konstruksi memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi.
- (3) Usaha Pelaksanaan konstruksi memberikan layanan jasa Pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.
- (4) Usaha pengawasan konstruksi memberikan layanan jasa pengawasan baik sebagian atau keseluruhan pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi.

Pasal 5

- (1) Usaha jasa konstruksi dapat berbentuk orang perseorangan atau badan usaha.
- (2) Bentuk usaha yang dilakukan oleh orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selaku pelaksana konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi yang berisiko kecil, yang berteknologi sederhana, dan yang berbiaya kecil.
- (3) Bentuk usaha yang dilakukan oleh orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selaku perencana konstruksi atau pengawas konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan yang sesuai dengan bidang keahliannya.
- (4) Pekerjaan konstruksi yang berisiko besar dan/atau berteknologi tinggi dan/atau yang berbiaya besar hanya dapat dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas atau badan usaha asing yang dipersamakan.

Pasal 6

Bidang usaha jasa konstruksi mencakup pekerjaan arsitektural dan/atau sipil dan/atau mekanikal dan/atau elektrikal dan/atau tata lingkungan, masing-masing beserta kelengkapannya.

Pasal 7

Ketentuan tentang jenis usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), bentuk usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan bidang usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Kedua

Persyaratan Usaha, Keahlian, dan Keterampilan

Pasal 8

Perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi yang berbentuk badan usaha harus:

- a. Memenuhi ketentuan tentang perizinan usaha di bidang jasa konstruksi;
- b. memiliki sertifikat, klasifikasi, dan kualifikasi perusahaan jasa konstruksi.

Pasal 9

- (1) Perencana konstruksi dan pengawas konstruksi orang perseorangan harus memiliki sertifikat keahlian.
- (2) Pelaksana konstruksi orang perseorangan harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan sertifikat keahlian kerja.
- (3) Orang perseorangan yang dipekerjakan oleh badan usaha sebagai perencana konstruksi atau pengawas konstruksi atau tenaga tertentu dalam badan usaha pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Tenaga kerja yang melaksanakan pekerjaan keteknikan yang bekerja pada pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikat keterampilan dan keahlian kerja.

Pasal 10

Ketentuan mengenai penyelenggaraan perizinan usaha, klasifikasi usaha, kualifikasi usaha, sertifikasi keterampilan, dan sertifikasi keahlian kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 9 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Ketiga

Tanggung Jawab Profesional

Pasal 11

- (1) Badan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 harus bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya.

- (2) Tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilandasi prinsip-prinsip keahlian sesuai kaidah keilmuan, kepatutan, dan kejuran intelektual dalam menjalankan profesinya dengan tetap mengutamakan kepentingan umum.
- (3) Untuk mewujudkan terpenuhinya tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat ditempuh melalui mekanisme pertanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat

Pengembangan Usaha

Pasal 12

- (1) Usaha jasa konstruksi dikembangkan untuk mewujudkan struktur usaha yang *kokoh* dan efisien melalui kemitraan yang sinergis antara usaha yang besar, menengah, dan kecil serta antara usaha yang bersifat umum, spesialis, dan keterampilan tertentu.
- (2) Usaha perencanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi dikembangkan ke arah usaha yang bersifat umum dan spesialis.
- (3) Usaha pelaksanaan konstruksi dikembangkan ke arah:
 - a. usaha yang bersifat umum dan spesialis;
 - b. usaha orang perseorangan yang berketerampilan kerja.

Pasal 13

Untuk mengembangkan usaha jasa konstruksi diperlukan dukungan dari mitra usaha melalui:

- a. Perluasan dan peningkatan akses terhadap sumber pendanaan, serta kemudahan persyaratan dalam pendanaan,
- b. pengembangan jenis usaha pertanggungan untuk mengatasi risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi atau akibat dari kegagalan bangunan.

BAB IV
PENGIKATAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

Bagian Pertama

Para Pihak

Pasal 14

Para pihak dalam pekerjaan konstruksi terdiri atas:

- a. pengguna jasa;
- b. penyedia jasa.

Pasal 15

- (1) Pengguna jasa sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 huruf a, dapat menunjuk wakil untuk melaksanakan kepentingannya dalam pekerjaan konstruksi.
- (2) Pengguna jasa harus memiliki kemampuan membayar biaya pekerjaan konstruksi yang didukung dengan dokumen pembuktian dari Lembaga Perbankan dan atau Lembaga Keuangan bukan bank.
- (3) Bukti kemampuan membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwujudkan dalam bentuk lain yang disepakati dengan mempertimbangkan lokasi, tingkat kompleksitas, besaran biaya dan atau fungsi bangunan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis antara pengguna jasa dan penyedia jasa.
- (4) Jika pengguna jasa adalah Pemerintah, pembuktian kemampuan untuk membayar diwujudkan dalam dokumen tentang ketersedian anggaran.
- (5) Pengguna jasa harus memenuhi kelengkapan yang dipersyaratkan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.

Pasal 16

- (1) penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 Huruf b terdiri dari:
 - a. perencana konstruksi;
 - b. pelaksana konstruksi;
 - c. pengawas konstruksi.
- (2) Layanan jasa yang dilakukan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh tiap-tiap penyedia jasa secara terpisah dalam pekerjaan konstruksi.

- (3) Layanan jasa perencanaan, Pelaksanaan, dan pengawasan dapat dilakukan *secara* terintegrasi dengan memperhatikan besaran pekerjaan atau biaya, penggunaan teknologi canggih, serta risiko besar bagi para pihak ataupun kepentingan umum dalam satu pekerjaan konstruksi.

Bagian Kedua

Pengikatan Para Pihak

Pasal 17

- (1) Pengikatan dalam hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas.
- (2) Pelelangan terbatas hanya boleh diikuti oleh penyedia jasa yang dinyatakan telah lulus prakualifikasi.
- (3) Dalam keadaan tertentu, penetapan penyedia jasa dapat dilakukan dengan cara pemilihan langsung atau penunjukan langsung.
- (4) Pemilihan penyedia jasa harus mempertimbangkan kesesuaian bidang, keseimbangan antara kemampuan dan beban kerja, serta kinerja penyedia jasa.
- (5) Pemilihan penyedia jasa hanya boleh diikuti oleh penyedia jasa yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 9.
- (6) Badan-badan usaha *yang* dimiliki oleh satu atau kelompok orang yang sama atau berada pada kepengurusan yang sama tidak boleh mengikuti pelelangan untuk satu pekerjaan konstruksi secara bersamaan.

Pasal 18

- (1) Kewajiban pengguna jasa dalam pengikatan mencakup:
- menerbitkan dokumen tentang pemilihan penyedia jasa yang memuat ketentuan-ketentuan secara lengkap, jelas dan benar serta dapat dipahami.
 - menetapkan penyedia jasa secara tertulis sebagai hasil Pelaksanaan pemilihan.
- (2) Dalam pengikatan, penyedia jasa wajib menyusun dokumen penawaran berdasarkan prinsip keahlian untuk disampaikan kepada pengguna jasa.

- (3) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat mengikat bagi kedua pihak dan salah satu pihak tidak dapat mengubah dokumen tersebut secara sepihak sampai dengan penandatanganan kontrak kerja konstruksi.
- (4) Pengguna jasa dan penyedia jasa harus menindaklanjuti penetapan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan suatu kontrak kerja konstruksi untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak yang secara adil dan seimbang serta dilandasi dengan itikad baik dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pasal 19

Jika pengguna jasa mengubah atau membatalkan penetapan tertulis, atau penyedia jasa mengundurkan diri setelah diterbitkannya penetapan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, maka pihak yang mengubah atau membatalkan penetapan, atau mengundurkan diri wajib dikenakan ganti rugi atau bisa dituntut secara hukum.

Pasal 20

Pengguna jasa dilarang memberikan pekerjaan kepada penyedia jasa yang terafiliasi untuk mengerjakan satu pekerjaan konstruksi pada lokasi dan dalam kurun waktu yang sama tanpa melalui pelelangan umum ataupun pelelangan terbatas.

Pasal 21

- (1) Ketentuan mengenai pemilihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, dan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 berlaku juga dalam pengikatan antara penyedia jasa dan sub penyedia jasa.
- (2) Ketentuan mengenai tatacara pemilihan penyedia jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, penerbitan *dokumen* dan penetapan penyedia jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Ketiga

Kontrak Kerja Konstruksi

Pasal 22

- (1) Pengaturan hubungan kerja berdasarkan hakum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi.
- (2) Kontrak Kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:

- a. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak;
 - b. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu Pelaksanaan;
 - c. Masa pertanggungan dan atau pemeliharnan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggungan dan atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
 - d. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
 - e. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;
 - f. Cara Pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
 - g. Cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
 - h. Penyelesaian Perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
 - i. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
 - j. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
 - k. Kegagalan Bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
 - l. Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam Pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
 - m. Aspek Lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.
- (3) Kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan harus memuat ketentuan tentang hak atas kekayanan intelektual.
- (4) Kontrak kerja konstruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif.

- (5) Kontrak kerja konstruksi untuk kegiatan pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi, dapat memuat ketentuan tentang sub penyedia jasa serta pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku.
- (6) Kontrak kerja konstruksi dibuat dalam Bahasa Indonesia dan dalam hal kontrak kerja konstruksi dengan pihak asing, maka dapat dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris.
- (7) Ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku juga dalam lcontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dengan subpenyedia jasa.
- (8) Ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hak atas kekayanan intelektual sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dan mengenai pemasok dan/ atau komponen bahan bangunan dan/latau peralatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB V

PENYELENGGARAAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

Pasal 23

- (1) Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi meliputi tahap perencanaan dan tahap Pelaksanaan beserta pengawasannya yang masing-masing tahap dilaksanakan melalui kegiatan penyiapan, penggerjaan, dan pengakhiran.
- (2) Penyelenggaraan pekerjaan struksi wajib memenuhi ketentuan tentang keamanan, keselamatan dan keselamatan kerja,-perlindungan tenaga kerja, serta tata lingkungan setempat untuk menjamin terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.
- (3) Para pihak dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi kewajiban yang dipersyaratkan untuk menjamin berlangsungnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 24

- (1) Penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi dapat menggunakan subpenyedia jasa yang mempunyai keahlian khusus sesuai dengan masingmasing tahapan pekerjaan konstruksi.
- (2) Subpenyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 9.
- (3) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi hak-hak subpenyedia jasa sebagaimana tercantum dalam kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dan subpenyedia jasa.
- (4) Subpenyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana tercantum dalam kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dan subpenyedia jasa.

BAB VI

KEGAGALAN BANGUNAN

Pasal 25

- (1) Pengguna jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.
- (2) Kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun.
- (3) Kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli.

Pasal 26

- (1) Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencana atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi.
- (2) Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi.

Pasal 27

Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pengguna jasa dalam pengelolaan bangunan dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pengguna jasa wajib bertanggungjawab dan dikenai ganti rugi.

Pasal 28

Ketentuan mengenai jangka waktu dan penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, tanggung jawab perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan Pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 serta tanggung jawab pengguna jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VII

PERAN MASYARAKAT

Bagian Pertama

Hak dan Kewajiban

Pasal 29

Masyarakat berhak untuk:

- a. Melakukan pengawasan untuk mewujudkan tertib pelaksanaan jasa konstruksi;
- b. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pasal 30

Masyarakat berkewajiban:

- a. menjaga ketertiban-dan memenuhi ketentuan yang berlaku di bidang Pelaksanaan jasa konstruksi,
- b. turut mencegah terjadinya pekerjaan konstruksi yang membahayakan kepentingan umum.

Bagian Kedua

Masyarakat Jasa Konstruksi

Pasal 31

- (1) Masyarakat jasa konstruksi merupakan bagian dari masyarakat yang mempunyai kepentingan dan/atau kegiatan yang berhubungan dengan usaha dan pekerjaan jasa konstruksi.
- (2) Penyelenggaraan peran masyarakat jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui suatu Forum Jasa Konstruksi.
- (3) Penyelenggaraan peran masyarakat jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan pengembangan jasa konstruksi dilakukan oleh suatu lembaga yang independen dan mandiri.

Pasal 32

- (1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) terdiri atas unsur-unsur:
 - a. Asosiasi perusahaan jasa konstruksi;
 - b. Asosiasi profesi jasa konstruksi;
 - c. Asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha jasa konstruksi;
 - d. masyarakat intelektual;
 - e. organisasi kemasyarakatan yang berkaitan dan berkepentingan di bidang jasa konstruksi dan/atau yang mewakili konsumen jasa konstruksi;
 - f. instansi Pemerintah; dan
 - g. unsur-unsur lain yang dianggap perlu.
- (2) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk berperan dalam upaya menumbuhkembangkan usaha jasa konstruksi nasional yang berfungsi untuk:
 - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan jasa konstruksi nasional; tumbuh dan berkembangnya peran pengawasan masyarakat;
 - c.. memberi masukan kepada Pemerintah dalam merumuskan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.

Pasal 33

- (1) Lembaga sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 ayat (3) beranggotakan wakil-wakil dari:
 - a. asosiasi perusahaan jasa konstruksi;
 - b. asosiasi profesi jasa konstruksi;

- c. pakar dan perguruan tinggi yang berkaitan dengan bidang Jasa konstruksi; dan
- d. instansi Pemerintah yang terkait.

(2) Tugas lembaga sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

- a. melakukan atau mendorong penelitian dan pengembangan jasa konstruksi;
- b. menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan jasa konstruksi;
- c. melakukan registrasi tenaga kerja konstruksi, yang meliputi klasifikasi, kualifikasi dan sertifikasi keterampilan dan keahlian kerja;
- d. melakukan registrasi badan usaha jasa konstruksi
- e. mendorong dan meningkatkan peran arbitrase, mediasi, dan penilai ahli di bidang jasa konstruksi.

(3) Untuk mendukung kegiatannya lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengusahakan perolehan dana dari masyarakat jasa konstruksi yang berkepentingan.

Pasal 34

Ketentuan mengenai forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dan lembaga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII

PEMBINAAN

Pasal 35

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan jasa konstruksi dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
- (2) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan penerbitan peraturan perundang-undangan dan standard-standard teknis.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap usaha jasa konstruksi dan masyarakat untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan perannya dalam Pelaksanaan jasa konstruksi
- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk menjamin terwujudnya ketertiban jasa konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat jasa konstruksi.
- (6) Sebagian tugas pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB IX

PENYELESAIAN SENGKETA

Bagian Pertama

U m u m

Pasal 36

- (1) Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.
- (2) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- (3) Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa.

Bagian Kedua

Penyelesaian Sengketa Di luar Pengadilan

Pasal 37

- (1) Penyelesaian sengketa jasa konstruksi di luar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.
- (2) Penyelesaian sengketa jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan jasa pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak.
- (3) Pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibentuk oleh Pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi.

Bagian Ketiga

Gugatan Masyarakat

Pasal 38

- (1) Masyarakat yang dirugikan akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi berhak mengajukan gugatan ke pengadilan secara:
- a. orang perseorangan;
 - b. kelompok orang dengan pemberian kuasa;
 - c. kelompok orang tidak dengan knasa melalu gugatan perwakilan.
- (2) Jika diketahui bahwa masyarakat menderita sebagai akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sedemikian rupa sehingga mempengaruhi peri kehidupan pokok masyarakat, Pemerintah wajib berpihak pada dan dapat bertindak untuk kepentingan masyarakat.

Pasal 39

Gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) adalah tuntutan untuk melakukan tindakan tertentu dan/atau tuntutan berupa biaya atau pengeluaran nyata dengan tidak menutup kemungkinan tuntutan lain sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 40

Tatacara pengajuan gugatan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) diajukan oleh orang perseorangan, kelompok orang, atau lembaga kemasyarakatan dengan mengacu kepada Hukum Acara Perdata.

BAB X

SANKSI

Pasal 41

Penyelenggara pekerjaan konstruksi dapat dikenai sanksi administratif dan/atau pidana atas pelanggaran Undang undang ini.

Pasal 42

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 yang dapat dikenakan kepada penyedia jasa berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara pekerjaan konstruksi;
- c. pembatasan kegiatan usaha dan/atau profesi;
- d. pembekuan izin usaha dan/atau profesi;
- e. pencabutan izin usaha dan/atau profesi.

(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 yang dapat dikenakan kepada pengguna jasa berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara pekerjaan konstruksi;
- c. pembatasan kegiatan usaha dan/atau profesi;
- d. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi;
- e. pembekuan izin Pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- f. pencabutan izin Pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

(3) Ketentuan mengenai tatalaksana dan penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 43

- (1) Barang siapa yang melakukan perencanaan pekerjaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.
- (2) Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak..
- (3) Barang siapa yang melakukan pengawasan Pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain yang melaksanakan pekerjaan konstruksi melakukan penyimpangan terhadap ketentuan keteknikan dan menyebabkan timbulnya kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai kontrak.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 44

- (1) Ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur kegiatan jasa konstruksi yang telah ada sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini, dinyatakan tetap

berlaku sampai diadakan peraturan Pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang Undang ini.

- (2) Penyedia jasa yang telah memperoleh perizinan sesuai dengan bidang usahanya dalam waktu 1 (satu) tahun menyesuaikan dengan ketentuan dalam Undang Undang ini, terhitung sejak diundangkannya.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 45

Pada saat berlakunya Undang-undang ini, maka ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal yang sama dan bertentangan dengan ketentuan Undang-undang ini, dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 46

Undang-undang ini mulai berlaku 1 (satu) tahun terhitung sejak diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini, dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di : Jakarta
pada tanggal: 7 Mei 1999

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Ttd.

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 7 Mei 1999

**MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA**
Ttd.

AKBAR TANDJUNG

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1999 NOMOR 54

PENJELASAN
ATA S
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 18 TAHUN 1999
TENTANG
JASA KONSTRUKSI

I. UMUM

1. Dalam pembangunan nasional, jasa konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis mengingat jasa konstruksi menghasilkan produk akhir berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya, baik yang berupa prasarana maupun sarana yang berfungsi mendukung pertumbuhan dan perkembangan berbagai bidang, terutama bidang ekonomi, sosial, dan budaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Selain berperan mendukung berbagai bidang pembangunan, jasa konstruksi berperan pula untuk mendukung tumbuh dan berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.
- 2 Jasa konstruksi nasional diharapkan semakin mampu mengembangkan perannya dalam pembangunan nasional melalui peningkatan keandalan yang didukung oleh struktur usaha yang kokoh dan mampu mewujudkan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas.

Keandalan tersebut tercermin dalam daya saing dan kemampuan menyelenggarakan pekerjaan konstruksi secara lebih efisien dan efektif, sedangkan struktur usaha yang kokoh tercermin dengan terwujudnya kemitraan yang sinergis ant penyedia jasa, baik yang berskala besar, menengah dan kecil, maupun yang berkualifikasi umum spesialis, dan terampil, serta perlu diwujudkan pula ketertiban penyelenggaraan jasa konstruksi untuk menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna Jasa dengan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban.

3. Dewasa ini, jasa konstruksi merupakan bida usaha yang banyak diminati oleh anggota masyarakat di berbagai tingkatan sebagaimana terlihat dari makin besarnya jumlah perusahaan yang bergerak di bidang usaha jasa konstruksi.

Peningkatan jumlah perusahaan ini ternyata belum diikuti dengan peningkatan kualifikasi dan kinerjanya, yang tercermin pada kenyataan bahwa mutu produk, ketepatan waktu pelaksanaan, dan efisiensi pemanfaatan sumber daya manusia, modal dan teknologi dalam penyelenggaraan jasa konstruksi belum sebagaimana yang diharapkan.

Hal ini disebabkan oleh karena persyaratan usah serta persyaratan keahlian dan keterampilan belum diarahkan untuk mewujudkan keandalan usaha yang profesional.

Dengan tingkat kualifikasi dan kinerja tersebut pada umumnya pangsa pasar pekerjaan konstruksi yang berteknologi tinggi belum sepenuhnya dapat dilcuasai oleh usaha jasa konstruksi nasional.

Kesadaran hukum dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi perlu ditingkatkan, termasuk kepatahan para pihak, yakni pengguna jasa dan penyedia jasa, dalam pemenuhan kewajibannya serta pemenuhan terhadap ketentuan yang terkait dengan aspek keamanan, keselamatan, kesehatan, dan lingkungan, agar dapat mewujudkan bangunan yang berkoalitas dan mampu berfungsi sebagaimana yang direncanakan.

Di sisi lain, kesadaran masyarakat akan manfaat dan arti penting jasa konstruksi masih perlu ditumbuh kembangkan agar mampu mendukung terwujudnya ketertiban dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi secara optimal.

Kondisi jasa konstruksi nasional dewasa ini sebagaimana tercermin dalam uraian tersebut di atas disebabkan oleh dua faktor:

a. faktor internal, yakni:

- 1) pada umumnya jasa konstruksi nasional masih mempunyai kelemahan dalam manajemen, penguasaan teknologi, dan permodalan, serta keterbatasan tenaga ahli dan tenaga terampil;
- 2) struktur usaha jasa konstruksi nasional belum tertata secara utuh dan kokoh yang tercermin dalam kenyataan belum terwujudnya kemitraan yang sinergis antar penyedia jasa dalam berbagai klasifikasi dan/atau kualifikasi;

b. faktor eksternal, yakni:

- 1) kekurangsetaran hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa;
- 2) belum mantapnyndukungan berbagai sektor secara langsung maupun tidak langsung yang mempengaruhi kinerja dan keandalan jasa konstruksi nasional, antara lain akses kepada permodalan, pengembangan profesi keahlian dan profesi keterampilan, ketersediaan bahan dan komponen bangunan yang standard;
- 3) belum tertatanya pembinaan jasa konstruksi secara nasional, masih bersifat parsial dan sektoral.

Dengan segala keterbatasan dan kelemahan yang dimilikinya, dalam dua dasa warsa terakhir, jasa konstruksi nasional telah menjadi salah satu potensi Pembangunan Nasional dalam mendukung perluasan lapangan usaha dan kesempatan kerja serta

peningkatan penerimaan negara. Dengan demikian potensi jasa konstruksi nasional ini perlu ditumbuhkembangkan agar lebih mampu berperan dalam pembangunan nasional.

4. Sejalan dengan meningkatnya tuntutan masyarakat akan perluasan cakupan, kualitas hasil maupun tertib pembangunan, telah membawa konsekuensi meningkatnya kompleksitas pekerjaan konstruksi, tuntutan efisiensi, tertib penyelenggaraan, dan kualitas hasil pekerjaan konstruksi. Selain itu, tata ekonomi dunia telah mengamanatkan hubungan kerja sama ekonomi internasional yang semakin terbuka dan memberikan peluang yang semakin luas bagi jasa konstruksi nasional.

Kedua fenomena tersebut merupakan tantangan bagi jasa konstruksi nasional untuk meningkatkan kinerjanya agar mampu bersaing secara profesional dan mampu menghadapi dinamika perkembangan pasar dalam dan luar negeri.

5. Peningkatan kemampuan usaha jasa konstruksi nasional memerlukan iklim usaha yang kondusif, yakni:

a. terbentuknya kepranataan usaha, meliputi:

- 1) persyaratan usaha yang mengatur klasifikasi dan kualifikasi perusahaan jasa konstruksi;
- 2) standar klasifikasi dan kualifikasi keahlian dan keterampilan yang mengatur bidang dan tingkat kemampuan orang perseorangan yang bekerja pada perusahaan jasa konstruksi ataupun yang melakukan usaha orang perseorangan;
- 3) tanggung jawab profesional yakni penegasan atas tanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya;
- 4) terwujudnya perlindungan bagi pekerja konstruksi yang meliputi: kesehatan dan keselamatan kerja, serta jaminan sosial;
- 5) terselenggaranya proses pengikatan yang terbuka dan adil, yang dilandasi oleh persaingan yang sehat;
- 6) pemenuhan kontrak kerja konstruksi yang dilandasi prinsip kesetaraan kedudukan antar pihak dalam hak dan kewajiban dalam suasana hubungan kerja yang bersifat terbuka, timbal balik, dan sinergis yang memungkinkan para pihak untuk mendudukkan diri pada fungsi masing-masing secara konsisten;

b. dukungan pengembangan usaha, meliputi:

- 1) tersedianya permodalan termasuk pertanggungan yang sesuai dengan karakteristik usaha jasa konstruksi;
- 2) terpenuhinya ketentuan tentang jaminan mutu;

- 3) berfungsi asosiasi perusahaan dan asosiasi profesi dalam memenuhi kepentingan anggotanya termasuk memperjuangkan ketentuan imbal jasa yang adil;
 - c. berkembangnya partisipasi masyarakat, yakni:
 - timbulnya kesadaran masyarakat akan mendorong terwujudnya tertib jasa konstruksi serta mampu untuk mengaktualisasikan hak dan kewajibannya;
 - d. terselenggaranya pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Masyarakat Jasa Konstruksi bagi para pihak dalam, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi agar mampu memenuhi berbagai ketentuan yang dipersyaratkan ataupun kewajiban-kewajiban yang diperjanjikan;
 - e perlunya Masyarakat Jasa Konstruksi dengan unsur asosiasi perusahaan dan asosiasi profesi membentuk lembaga untuk pengembangan jasa konstruksi.
6. Untuk meningkatkan pemberdayaan potensi nasional secara optimal dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, pengguna jasa dan penyedia jasa perlu mengutamakan penggunaan jasa dan barang produksi nasional/dalam negeri sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang mengenai usaha kecil.
 7. Untuk mengembangkan jasa konstruksi sebagaimana telah diuraikan di atas memerlukan pengaturan jasa konstruksi yang terencana, terarah, terpadu, dan menyeluruh dalam bentuk Undangundang sebagai landasan hukum.
 8. Undang-undang tentang Jasa Konstruksi mengatur tentang ketentuan umum, usaha jasa konstruksi, pengikatan pekerjaan konstruksi, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, kegagalan bangunan, peran masyarakat, pembinaan, penyelesaian sengketa, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, serta keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.
 9. Dengan Undang-undang tentang Jasa Konstruksi ini, maka semua penyelenggaraan jasa konstruksi yang dilakukan di Indonesia oleh pengguna jasa dan penyedia jasa, baik nasional maupun asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang tentang Jasa Konstruksi.
 10. Undang-undang tentang jasa konstruksi ini menjadi landasan untuk menyesuaikan ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait yang tidak sesuai. Undangundang ini mempunyai hubungan komplementaritas dengan peraturan perundang-undangan lainnya, antara lain:
 - a. Undang-undang yang mengatur tentang keselamatan kerja;
 - b. Undang-undang yang mengatur tentang wajib daftar perusahaan;

- c. Undang-undang yang mengatur tentang perindustrian;
- d. Undang-undang yang mengatur tentang ketenagalistrikan;
- e. Undang-undang yang mengatur tentang kamar dagang dan industri;
- f. Undang-undang yang mengatur tentang kesehatan kerja;
- g. Undang-undang yang mengatur tentang usaha perasuransi;
- h. Undang-undang yang mengatur tentang jaminan sosial tenaga kerja;
- i. Undang-undang yang mengatur tentang perseroan terbatas;
- j. Undang-undang yang mengatur tentang usaha kecil;
- k. Undang-undang yang mengatur tentang hak cipta;
- l. Undang-undang yang mengatur tentang paten;
- m. Undang-undang yang mengatur tentang merek;
- n. Undang-undang yang mengatur tentang pengelolaan lingkungan hidup;
- o. Undang-undang yang mengatur tentang ketenagakerjann;
- p. Undang-undang yang mengatur tentang perbankan;
- q. Undang-undang yang mengatur tentang perlindungan konsumen;
- r. Undang-undang yang mengatur tentang larangan praktik monopoli dan persaingan usaha tidak sehat;
- s. Undang-undang yang mengatur tentang arbitrase dan alternatif pilihan penyelesaian sengketa;
- t. Undang-undang yang mengatur tentang penatuan ruang.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Dalam jasa konstruksi terdapat 2 (dua) pihak yang mengadakan hubungan kerja berdasarkan hukum yakni pengguna jasa dan penyedia jasa.

Angka 2

Pekerjaan arsitektural mencakup antara lain: pengolahan bentuk dan masa bangunan berdasarkan fungsi serta persyaratan yang diperlukan setiap pekerjaan konstruksi.

Pekerjaan sipil mencakup antara lain: pembangunan pelabuhan, bandar udara, jalan kereta api, pengamanan pantai, saluran irigasi/kanal, bendungan, terowongan, gedung, jalan dan jembatan, reclamasi rawa, pekerjaan pemasangan perpipaan, pekerjaan pemboran, dan pembuknan lahan.

Pekerjaan mekanikal dan elektrikal merupakan pekerjaan pemasangan produk-produk rekayasa industri.

Pekerjaan mekanikal mencakup antara lain: pemasangan turbin, pendirian dan pemasangan instalasi pabrik, kelengkapan instalasi bangunan, pekerjaan pemasangan perpipaan air, minyak, dan gas.

Pekerjaan elektrikal mencakup antara lain: pembangunan jaringan transmisi dan distribusi kelistrikan, pemasangan instalasi kelistrikan, telekomunikasi beserta kelengkapannya.

Pekerjaan tata lingkungan mencakup antara lain: pekerjaan pengolahan dan penataan akhir bangunan maupun hngkungannya.

Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaankonstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik yang ada di atas, pada, di bawah tanah dan/atau air.

Dalam pengertian menyatu dengan tempat kedudukan terkandung makna bahwa proses penyatuannya dilakukan melalui penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pengertian menyatu dengan tempat kedudukan tersebut dalam Pelaksanaannya perlu memperhatikan adanya asas pemisahan horisontal dalam pemilikan hak atas tanah terhadap bangunan yang ada di atasnya, sebagaimana asas hukum yang dianut dalam Undang-undang mengenai agraria.

Hasil pekerjaan konstruksi ini dapat juga dalam bentuk fisik lain, antara lain: dokumen, gambar rencana, gambar teknis, tata ruang dalam (interior), dan tata ruang luar (exterior), atau penghancuran bangunan (demolition).

Angka 3

Pengertian orang perseorangan adalah warga negara, baik Indonesia maupun asing. Pengertian badan adalah badan usaha dan bukan badan usaha, baik Indonesia maupun asing.

Badan usaha dapat berbentuk badan hukum, antara lain, Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, atau bukan badan hakum, antara lain: CV, Firma.

Badan yang bukan badan usaha berbentuk badan hukum, antara lain instansi dan lembaga-lembaga Pemerintah.

Pemilik pekerjaan/proyek adalah orang perseorangan atau badan yang memiliki pekerjaan/proyek yang menyediakan dana dan bertanggung jawab di bidang dana.

Angka 4

Pengertian orang perseorangan dan badan usaha, penjelasannya sama dengan penjelasan pada angka 3.

Dalam Pelaksanaan pekerjaan konstruksi penyedia jasa dapat berfungsi sebagai subpenyedia jasa dari penyedia jasa lainnya yang berfungsi sebagai penyedia jasa utama.

Angka 5

Cukup jelas.

Angka 6

Kesalahan penyedia jasa adalah perbuatan yang dilakukan secara sadar dan direncanakan atau akibat ketidaktahuan atau kealpoan yang menyimpang dari kontrak kerja konstruksi sehingga menimbulkan kerugian.

Kesalahan pengguna jasa yang disebabkan karena pengelolaan bangunan yang tidak sesuai dengan fungsinya.

Angka 7

Cukup jelas.

Angka 8

Cukup jelas.

Angka 9

Cukup jelas.

Angka 10

Cukup jelas.

Angka 11

Cukup jelas.

Pasal 2

Asas Kejujuran dan Keadilan

Mengandung pengertian kesadaran akan fungsinya dalam penyelenggaraan tertib jasa konstruksi serta bertanggung jawab memenuhi berbagai kewajiban guna memperoleh haknya.

Asas Manfaat

Asas manfaat mengandung pengertian bahwa segala kegiatan jasa konstruksi harus dilaksanakan berlandaskan pada prinsip-prinsip profesionalitas dalam kemarnpuan dan tanggung jawab, efisiensi dan efektifitas yang dapat menjamin terwujudnya nilai tambah yang optimal bagi para pihak dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dan bagi kepentingan nasional.

Asas Keserasian

Asas keserasian mengandung pengertian harmoni dalam interaksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang berwnwasan lingkungan untuk menghasilkan produk yang berkualitas dan bermanfaat tinggi.

Asas Keseimbangan

Asas Keseimbangan mengandung pengertian bahwa penyelenggaraan pekerjaan konstruksi harus berlandaskan pada prinsip yang menjamin terwujudnya keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya. Pengguna Jasa dalam menetapkan penyedia jasa wajib mematuhi asas ini, untuk menjamin terpilihnya penyedia jasa yang paling sesuai, dan di sisi lain dapat memberikan peluang pemeratuan yang proporsional dalam kesempatan kerja pada penyedia jasa.

Asas Kemandirian

Asas Kemandirian mengandung pengertian tumbuh dan berkembangnya daya saing jasa konstruksi nasional.

Asas Keterbukaan

Asas Keterbukaan mengandung pengertian ketersedian informasi yang dapat diakses sehingga memberikan peluang bagi para pihak, terwujudnya transparansi dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang memungkinkan para pihak dapat melaksanakan kewajiban secara optimal dan kepastian akan hak dan untuk memperolehnya serta memungkinkan adanya koreksi sehingga dapat dihindari adanya berbagai kekurangan dan penyimpangan.

Asas Kemitraan

Asas Kemitraan mengandung pengertian hubungan kerja para pihak yang harmonis, terbuka, bersifat timbal balik, dan sinergis.

Asas Keamanan dan Keselamatan

Asas Keamanan dan Keselamatan mengandung pengertian terpenuhinya tertib penyelenggaraan jasa konstruksi, keamanan lingkungan dan keselamatan kerja, serta memanfaatan hasil pekerjaan konstruksi dengan tetap memperhatikan kepentingan umum.

pasal 3

Huruf a.

Jasa konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis dalam sistem pembangunan nasional, untuk mendukung berbagai bidang kehidupan masyarakat dan menumbuhkembangkan berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c.

Peran masyarakat meliputi baik peran yang bersifat langsung sebagai penyedia jasa, pengguna jasa, dan pemanfaat hasil pekerjaan konstruksi, maupun peran sebagai warganegara yang berkewajiban turut melaksanakan pengawasan untuk menegakkan ketertiban penyelenggaraan pembangunan jasa konstruksi dan melindungi kepentingan umum.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pekerjaan perencana konstruksi dapat dilakukan dalam satu paket kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi atau perbagian dari kegiatan.

Studi pengembangan mencakup studi insepion, studi fisibilitas, penyusunan kerangka usulan.

Ayat (3)

Pekerjaan Pelaksanaan konstruksi dapat diadakan dalam satu paket kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan hasil akhir pekerjaan atau per bagian kegiatan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pembatasan pekerjaan yang boleh dilakukan oleh orang perseorangan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan terhadap para pihak maupun masyarakat atas risiko pekerjaan konstruksi.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

- a. Fungsi perijinan yang mempunyai fungsi publik, dimaksudkan untuk melindungi masyarakat dalam usaha dan/atau pekerjaan jasa konstruksi.
- b. Standar klasifikasi dan kualifikasi keahlian kerja adalah pengakuan tingkat keahlian kerja setiap badan usaha baik nasional maupun asing yang bekerja di bidang usaha jasa konstruksi. Pengakuan tersebut diperoleh melalui ujian yang dilakukan oleh badan/ lembaga yang ditugasi untuk melaksanakan tugas-tugas tersebut. Proses untuk mendapatkan pengakuan tersebut dilakukan melalui kegiatan registrasi, yang meliputi: klasifikasi, kualifikasi, dan sertifikasi. Dengan demikian hanya badan usaha yang memiliki sertifikat tersebut yang diizinkan untuk bekerja di bidang usaha jasa konstruksi.

Penyelenggaraan jasa konstruksi berskala kecil pada dasarnya melibatkan pengguna jasa dan penyedia jasa orang perseorangan atau usaha kecil.

Untuk tertib penyelenggaraan jasa konstruksi ketentuan yang menyangkut keteknikan misalnya sertifikasi tenaga ahli harus tetap dipenuhi secara bertahap tergantung kondisi setempat.

Namun penerapan ketentuan perikatan dapat disederhanakan dan pemilihan penyedia jasa dapat dilakukan dengan cara pemilihan langsung atau penunjukan langsung sesuai ketentuan Pasal I 7 ayat (3).

Pasal 9

(ayat 1, ayat 2, ayat 3 dan ayat 4)

- a. Standard klasifikasi dan kualifikasi keterampilan kerja dan keahlian kerja adalah pengakuan tingkat ketrampilan kerja dan keahlian kerja setiap orang yang bekerja di bidang usaha jasa konstruksi ataupun yang bekerja orang perseorangan.

Pengakuan tersebut diperoleh melalui ujian yang dilakukan oleh badan/lembaga yang ditugasi untuk melaksanakan tugastugas tersebut. Proses untuk mendapatkan pengakuan tersebut dilakukan melalui kegiatan registrasi yang meliputi: klasifikasi, kualifikasi dan sertifikasi. Dengan demikian hanya orang perseorangan yang memiliki sertifikat tersebut yang diizinkan untuk bekerja di bidang usaha jasa konstruksi.

- b. Standardisasi klasifikasi dan kualifikasi keterampilan dan keahlian kerja bertujuan untuk terwujudnya standar produktivitas kerja dan mutu hasil kerja dengan memperhatikan standar imbal jasa, serta kode etik profesi untuk mendorong tumbuh dan berkembangnya tanggung jawab profesional.
- c. Pelaksanaan ketentuan sertifikasi khususnya ayat (4) dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan kondisi tenaga kerja konstruksi nasional dan tingkat kemampuan upaya pemberdayaannya.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Mekanisme pertanggungan dimaksud dapat dilakukan melalui antara lain sistem asuransi. Di samping itu untuk memenuhi pertanggungjawaban kepada pengguna jasa, dikenakan sanksi administrasi yang menyangkut profesi.

Pasal 12

Ayat (1)

Dengan pendekatan ini diharapkan terwujud restrukturisasi bidang usaha jasa konstruksi yang menunjang efisiensi usaha, karena kemampuan penyedia jasa baik dalam skala usaha maupun kualifikasi usaha akan saling mengisi dalam kemitraan yang sinergis dan komplementer, karena saling memerlukan, yang dalam hubungan transaksionalnya dilandasi oleh kesetaraan dalam hak dan kewajiban.

Ayat (2)

Dalam pengembangan usaha tersebut, dimungkinkan tumbuhnya jasa antara lain dalam bentuk manajemen proyek, manajemen konstruksi, serta bentuk jasa lain sesuai dengan tuntutan dan pertumbuhan dunia jasa konstruksi.

Ayat (3)

Sama dengan penjelasan ayat (2).

Pasal 13

Pendanaan berupa modal untuk investasi dan modal kerja dapat diperoleh melalui lembaga keuangan yang terdiri dari bank atau bukan bank sebagai mitra usaha.

Untuk mengatasi risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dapat ditempuh melalui pertanggungan dengan mitra usaha antara lain: Jaminan penawaran, jaminan Pelaksanaan, jaminan uang maka, jaminan sosial tenaga kerja, *Construction All Risk Insurance, Professional Liability Insurance, Professional Indemnity Insurance*.

Di samping itu jasa konstruksi juga memerlukan dukungan sumber informasi mengenai ketersediaan peralatan, bahan dan komponen bangunan.

Pasal 14

Cukup jelas.

pasal 15

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "wakil" adalah orang perseorangan atau badan yang diberi kuasa secara hukum untuk bertindak mewakili kepentingan pengguna jasa secara penah atau terbatas dalam hubungannya dengan penyedia jasa.

Penunjukan wakil tersebut tidak melepaskan tanggung jawab pengguna jasa atas semua kewajiban dalam pekerjaan konstruksi yang harus dipenuhi kepada penyedia jasa.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "bukti kemampuan membayar dalam bentuk lain" antara lain jaminan dalam bentuk barang bergerak dan/atau tidak bergerak.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan "kelengkapan yang dipersyaratkan" adalah berbagai surat keterangan dan izin yang harus dimiliki oleh pengguna jasa yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Penggabungan ketiga fungsi tersebut dikenal antara lain dalam model penggabungan perencanaan, pengaduan, dan pembangunan (*engineering, procurement, and construction*) serta model penggabungan perencanaan dan pembangunan (*design and build*) dengan tetap menjamin terwujudnya efisiensi.

Pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan pada *umumnya* bersifat kompleks, memerlukan teknologi canggih serta berisiko besar seperti: pembangunan kilang minyak, pembangkit tenaga listrik, dan reaktor nuklir.

Dalam pemilihan penyedia jasa untuk pekerjaan tersebut di atas, tetap diwajibkan mengikuti ketentuan pengikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 17.

Pasal 17

Ayat (1)

Pengikatan merupakan suatu proses yang ditempuh oleh pengguna jasa dan penyedia jasa pada kedudukan yang sejajar dalam mencapai suatu kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Dalam setiap tahapan proses ditetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang adil dan serasi yang disertai dengan sanksi.

Prinsip persaingan yang sehat mengandung pengertian, antara lain:

- a. diakuinya kedudukan yang sejajar antara pengguna jasa dan penyedia jasa;
- b. terpenahinya ketentuan asas keterbukaan dalam proses pemilihan dan penetapan;
- c. adanya peluang keikutsertaan dalam setiap tahapan persaingan yang sehat bagi penyedia jasa sesuai dengan kemampuan dan ketentuan yang dipersyaratkan;
- d. keseluruhan pengertian tentang prinsip persampan yang sehat tersebut dalam huruf a, b, dan c dituangkan dalam dokumen yang jelas, lengkap, dan diketahui dengan baik oleh semua pihak serta bersifat mengikat.

Dengan Pemilihan atas dasar prinsip persaingan yang sehat, pengguna jasa mendapatkan penyedia jasa yang andal dan mempunyai kemampuan untuk menghasilkan rencana konstruksi ataupun bangunan yang berkualitas sesuai dengan jangka waktu dan biaya yang ditetapkan. Di sisi lain merupakan upaya untuk menciptakan iklim usaha yang mendukung tumbuh dan berkembangnya penyedia jasa yang semakin berkualitas dan mampu bersaing.

Pemilihan yang didasarkan atas persaingan yang sehat dilakukan secara umum, terbatas, ataupun langsung. Dalam pelelangan umum setiap penyedia jasa yang memenuhi kualifikasi yang diminta dapat mengikutinya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Keadaan tertentu antara lain meliputi:

1. penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat;
2. pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan oleh penyedia jasa yang sangat terbatas atau hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak;

3. pekerjaan yang perlu dirahasiakan, yang menyangkut keamanan dan keselamatan negara;
4. Pekerjaan yang berskala kecil.

Ayat (4)

Pertimbangan antar kesesuaian bidang serta keseimbangan antara kemampuan dan beban kerja serta kinerja penyedia jasa dimaksudkan agar penyedia jasa yang terpilih betul-betul memiliki kualifikasi dan klasifikasi sebagaimana yang diminta serta memiliki kemampuan nyata untuk melaksanakan pekerjaan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "prinsip keahlian dalam menyusun dokumen penawaran" adalah dengan mengindahkan prinsip profesionalisme, kesesuaian, dan pemenuhan ketentuan sebagaimana tersebut dalam dokumen pemilihan dan dokumen tersebut dapat dipertanggungjawabkan.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "mengikat", adalah bahwa materi yang tercantum dalam dokumen penawaran yang disampaikan penyedia jasa, atau dokumen pemilihan yang diterbitkan oleh pengguna jasa tidak diperkenankan diubah secara sepihak sejak penyampaian dokumen penawaran sampai dengan penetapan secara tertulis.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Yang dimaksud dengan "Perusahaan terafiliasi" adalah perusahaan yang saham mayoritasnya dimiliki oleh satu perusahaan induk. Pemberian pekerjaan kepada penyedia jasa yang terafiliasi dengan pengguna jasa tersebut dapat dibenarkan apabila pemilihannya didasarkan pada proses pelelangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.

Pasal 21

Ayat (1)

Pada dasarnya subpenyedia jasa adalah penyedia jasa. Oleh karena itu sebagaimana perlakuan terhadap penyedia jasa yang berfungsi sebagai penyedia jasa utama, subpenyedia jasa mempunyai kewajiban yang sama dalam keikutsertaan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi melalui persaingan yang sehat sesuai dengan kemampuan dan ketentuan yang dipersyaratkan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "identitas para pihak" adalah nama, alamat, kewarganegaraan, wewenang penandatanganan, dan domisili.

Huruf b

Lingkup kerja meliputi hal-hal berikut:

- 1) Volume pekerjaan, yakni besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan termasuk volume pekerjaan tambah atau kurang.

Dalam mengadakan perubahan volume pekerjaan, perlu ditetapkan besaran perubahan volume yang tidak memerlukan persetujuan para pihak terlebih dahulu.

Bagi pekerjaan perencanaan dan pengawasan, lingkup pekerjaan dapat berupa laporan hasil pekerjaan konstruksi yang wajib dipertanggung-jawabkan yang merupakan hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis.

- 2) Persyaratan administrasi, yakni prosedur yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam mengadakan interaksi.
- 3) Persyaratan teknik, yakni ketentuan keteknikan yang wajib dipenuhi oleh penyedia jasa.
- 4) Pertanggungan atau jaminan yang merupakan bentuk perlindungan antara lain untuk Pelaksanaan pekerjaan, penerimaan uang muka, kecelakaan bagi tenaga kerja dan masyarakat. Perlindungan tersebut dapat berupa antara lain asuransi atau jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga bukan bank.
- 5) Laporan hasil pekerjaan konstruksi, yakni hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis.

Nilai pekerjaan, yakni jumlah besaran biaya yang akan diterima oleh penyedia jasa untuk Pelaksanaan keseluruhan lingkup pekerjaan.

Batasan waktu Pelaksanaan adalah jangka waktu untuk menyelesaikan keseluruan lingkup pekerjaan termasuk masa pemeliharaan.

Huruf c dan d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "informasi" adalah dokumen yang lengkap dan benar yang harus disediakan pengguna jasa bagi penyedia jasa agar dapat melakukan pekerjaan sesuai dengan tugas dan kewajibannya.

Dokumen tersebut, antara lain, meliputi izin mendirikan bangunan dan dokumen penyerahan penggunaan lapangan untuk bangunan beserta fasilitasnya.

Huruf f

Pembayaran dapat dilaksanakan secara berkala, atau atas dasar persentase tingkat kemajuan pelaksanaan pekerjaan, atau cara pembayaran yang dilakukan sekaligus setelah proyek selesai.

Huruf g

Cidera janji adalah suatu keadaan apabila salah satu pihak dalam kontrak kerja konstruksi:

- 1) tidak melakukan apa yang diperjanjikan; dan/atau
- 2) melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan; dan/atau
- 3) melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat; dan/atau
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Yang dimaksud dengan tanggung jawab, antara lain, berupa pemberian kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, atau pemberian ganti rugi.

Huruf h

Penyelesaian perselisihan memuat ketentuan tentang tatacara penyelesaian perselisihan yang diakibatkan antara lain oleh ketidaksepakatan dalam hal pengertian, penafsiran, atau Pelaksanaan berbagai ketentuan dalam kontrak kerja konstruksi serta ketentuan tentang tempat dan cara penyelesaian.

Penyelesaian perselisihan ditempuh melalui antara lain musyawarah, mediasi, arbitrase ataupun pengadilan.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Keadaan memaksa mencakup:

- 1) Keadaan memaksa yang bersifat mutlak (absolut) yakni bahwa para pihak tidak mungkin melaksanakan hak dan kewajibannya;

2) Keadaan memaksa yang bersifat tidak mutlak (relatif), yakni bahwa para pihak masih dimungkinkan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya;

Risiko yang diakibatkan oleh keadaan memaksa dapat diperjanjikan oleh para pihak, antara lain, melalui lembaga pertanggungan (asuransi).

Huruf 1

Perlindungan pekerja sesuai dengan ketentuan undang-undang mengenai keselamatan kerja, serta undang-undang mengenai jaminan sosial tenaga kerja.

Huruf m

Aspek lingkungan mengikuti ketentuan undang-undang mengenai pengelolaan lingkungan hidup.

Ayat (3)

Kekayaan Intelektual adalah hasil inovasi perencana konstruksi dalam suatu Pelaksanaan kontrak kerja konstruksi baik bentuk hasil akhir perencanaan dan/atau bagian-bagiannya yang kepemilikannya dapat diperjanjikan.

Penggunaan hak atas kekayaan intelektual yang sudah dipatenkan harus dilindungi sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Ayat (4)

Yang dimaksd dengan "insentif" adalah penghargaan yang diberikan kepada penyedia jasa atas prestasinya, antara lain kemampuan menyelesaikan pekerjaan lebih awal dari pada yang diperjanjikan dengan tetap menjaga mutu sesuai yang dipersyaratkan.

Insentif dapat berupa uang ataupun bentuk lainnya.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Tahapan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yakni perencanaan yang meliputi: pra studi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik; serta Pelaksanaan beserta pengawasannya yang meliputi: Pelaksanaan fisik, pengawasan, uji coba, dan penyerahan bangunan.

Kegiatan dalam setiap tahap penyelenggaraan pekerjaan konstruksi meliputi:

- a. penyiapan, yaitu kegiatan awal penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk memenuhi berbagai persyaratan yang diperlukan dalam memulai pekerjaan perencanaan atau pelaksanaan fisik dan pengawasan;
- b. penggeraan, yaitu:
 - 1) Dalam tahap perencanaan, merupakan serangkaian kegiatan yang menghasilkan berbagai laporan tentang tingkat kelayakan, rencana umum/induk, dan rencana teknis;
 - 2) Dalam tahap pelaksanaan, merupakan serangkaian kegiatan pelaksanaan fisik beserta pengawasannya yang menghasilkan bangunan;
- c. pengakhiran, yaitu kegiatan untuk menyelesaikan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.
 - 1) dalam tahap perencanaan, dengan disetujuinya laporan akhir dan dilaksana-kannya pembayaran akhir;
 - 2) dalam tahap pelaksanaan dan pengawasan, dengan dilakukannya penyerahan akhir bangunan dan dilaksanakannya pembayaran akhir.

Ayat (2)

Ketentuan tentang keteknikan meliputi: standar konstruksi bangunan, standar mutu hasil pekerjaan, standar mutu bahan dan atau komponen bangunan, dan standar mutu peralatan.

Ketentuan tentang ketenagakerjaan meliputi: persyaratan standar keahlian dan keterampilan yang meliputi bidang dan tingkat keahlian serta keterampilan yang diperlukan dalam Pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Ayat (3)

Kewajiban para pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

a. Dalam kegiatan penyiapan

1. pengguna jasa, antara lain:

- a) Menyerahkan dokumen lapangan untuk Pelaksanaan konstruksi, dan fasilitas sebagaimana ditentukan dalam kontrak kerja konstruksi;
- b) Membayar uang muka atas penyerahan jaminan uang maka dari penyedia jasa apabila diperjanjikan.

2. penyedia jasa, antara lain:

- a) menyampaikan usul rencana kerja dan penanggung jawab pekerjaan untuk mendapatkan persetujuan pengguna jasa;
- b) memberikan jaminan uang muka kepada pengguna jasa apabila diperjanjikan;
- c) mengusulkan calon subpenyedia jasa dan pemasok untuk mendapatkan persetujuan pengguna jasa apabila diperjanjikan.

b. Dalam kegiatan penggerjaan:

1. pengguna jasa, antara lain:

memenuhi tanggungjawabnya. sesuai dengan kontrak kerja dan menanggung semua risiko atas ketidakbenaran permintaan, ketetapan yang dimintanya/ ditetapkannya yang tertuang dalam kontrak kerja.

2. penyedia jasa, antara lain:

mempelajari, meneliti kontrak kerja, dan melaksanakan sepenuhnya semua materi kontrak kerja baik teknik dan administrasi, dan menanggung segala risiko akibat kelalaianya.

c. Dalam kegiatan pengakhiran:

1. pengguna jasa, antara lain:

memenuhi tanggungjawabnya sesuai kontrak kerja kepada penyedia jasa yang telah berhasil mengakhiri dan melaksanakan serah terima akhir secara teknis dan administratif kepada pengguna jasa sesuai kontrak kerja.

2. penyedia jasa, antara lain:

meneliti secara seksama keseluruhan pekerjaan yang dilaksanakannya serta menyelesaiakannya dengan baik sebelum mengajukan serah terima akhir kepada pengguna jasa.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Pengikutsertaan subpenyedia jasa dibatasi dengan adanya tuntutan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus dan ditempuh melalui mekanisme sub kontrak, dengan tidak mengurangi tanggung jawab penyedia jasa terhadap seluruh hasil pekerjaannya.

Bagian pekerjaan yang akan dilaksanakan subpenyedia jasa harus mendapat persetujuan pengguna jasa tugas.

Pengikutsertuan subpenyedia jasa bertujuan memberikan peluang bagi subpenyedia jasa yang mempunyai keahlian spesifik melalui mekanisme keterkaitan dengan penyedia jasa.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hak-hak subpenyedia jasa, antara lain adalah hak untuk menerima pembayaran secara tepat waktu dan tepat jumlah yang harus dijamin oleh penyedia jasa. Dalam hal ini pengguna jasa mempunyai kewajiban untuk memantau Pelaksanaan pementahan hak subpenyedia jasa oleh penyedia jasa.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Penetapan kegagalan hasil pekerjaan konstruksi oleh pihak ketiga selaku penilai ahli dimaksudkan untuk menjaga obyektivitas dalam penilaian dan penetapan suatu kegagalan hasil pekerjaan konstruksi.

Penilai ahli terdiri dari orang perseorangan, atau kelompok orang atau lembaga yang disepakati para pihak, yang bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif dan profesional.

Pasal 26

Ayat (1)

Pelaksanaan ganti rugi dapat dilakukan melalui mekanisme pertanggungan yang pemberlakuanannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggungan bagi perencana dan pengawas konstruksi.

Ayat (2)

Pertanggungjawaban pelaksana konstruksi di bidang usaha dikenakan kepada pelaksana konstruksi maupun sub pelaksana konstruksi dalam bentuk sanksi administrasi sesuai tingkat kesalahan.

Besaran ganti rugi yang menjadi tanggung jawab pelaksana konstruksi dalam hal terjadi kegagalan hasil pekerjaan konstruksi diperhitungkan dengan mempertimbangkan antara lain tingkat kegagalannya.

Pelaksanaan ganti rugi dapat dilakukan melalui mekanisme pertanggungan yang pemberlakuanannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggungan bagi pelaksana konstruksi.

Pasal 27

Lihat penjelasan Pasal 25 ayat (3).

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Hak masyarakat dalam melakukan pengawasan, baik dalam tahap perencanaan, Pelaksanaan, dan pengawasan pekerjaan, maupun pemanfaatan hasil-hasilnya.

Penggantian yang layak diberikan kepada yang dirugikan sepanjang dapat membuktikan bahwa secara langsung dirugikan sebagai akibat perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan kegiatan pekerjaan konstruksi didasarkan atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 30

Kewajiban dimaksud mengandung makna bahwa setiap orang turut berperan serta dalam menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan yang berlaku di bidang jasa konstruksi.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Asosiasi Perusahaan jasa konstruksi, merupakan satu atau lebih wadah organisasi dan atau himpunan para pengusaha yang bergerak di bidang jasa konstruksi untuk memperjuangkan kepentingan dan aspirasi para anggotanya.

Asosiasi profesi jasa konstruksi, merupakan satu atau lebih wadah organisasi dan atau

Himpunan perorangan, atas dasar kesamaan disiplin keilmuan di bidang konstruksi atau kesamaan profesi di bidang jasa konstruksi, dalam usaha mengembangkan keahlian dan memperjuangkan aspirasi anggota.

Asosiasi bersifat independen, mandiri dan memiliki serta menjunjung tinggi kode etik profesi.

Mitra usaha asosiasi perusahaan barang dan jasa adalah orang perseorangan atau badan usaha yang kegiatan usahanya di bidang penyediaan barang atau jasa baik langsung maupun tidak langsung mendukung usaha jasa konstruksi.

Wakil-wakil instansi Pemerintah yang duduk dalam forum jasa konstruksi adalah pejabat yang ditunjuk oleh instansi Pemerintah yang mempunyai tugas dan fungsi pembinaan dalam bentuk pemberdayaan dan pengawasan di bidang jasa konstruksi.

Peran Pemerintah dalam pembinaan jasa konstruksi masih dominan, dengan UndangUndang ini, pengembangan usaha jasa konstruksi diserahkan sepenuhnya kepada masparakat jasa konstruksi.

Dalam tahap awal Pelaksanaan UndangUndang ini peran Pemerintah masih diperlukan untuk:

- a. mengambil inisiatif/prakarsa dalam mewujudkan peran forum;
- b. memberikan dukungan fasilitas termasuk pendanaan untuk memungkinkan terwujud dan berfungsinya peran masyarakat jasa konstruksi (wadah organisasi pengembangan jasa konstruksi) berikut lembaga-lembaga pelaksanaannya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Wakil instansi Pemerintah yang duduk dalam lembaga adalah yang ditunjuk oleh instansi yang mempunyai tugas dan fungsi pembinaan di bidang jasa konstruksi.

Dalam mewujudkan peran Lembaga, pada tahap awal Pemerintah dapat mengambil inisiatif dalam menetapkan pembentukan lembaga, serta memberikan dukungan fasilitas termasuk pendanaan operasionalnya.

Ayat (2)

Huruf a

Pengembangan jasa konstruksi yang dilakukan oleh lembaga dimaksudkan, antara lain:

1. agar penyedia jasa mampu memenuhi standar-standar nasional, regional, dan internasional;
2. mendorong penyedia jasa untuk mampu bersaing di pasar nasional maupun internasional.
3. mengembangkan sistem informasi jasa konstruksi.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

(ayat 1, ayat 2, ayat 3, ayat 4, ayat 5, dan ayat 6)

a. Mengingat peran jasa konstruksi dalam pembangunan nasional, maupun dalam mendukung perluasan kesempatan usaha dan lapangan kerja, serta mengingat kewajiban Pemerintah untuk melindungi kepentingan masyarakat dan kepentingan nasional pada umumnya, maka Pemerintah berkewajiban untuk melakukan pembinaan terhadap jasa konstruksi.

b. Pembinaan yang meliputi pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan, dilakukan oleh Pemerintah terhadap:

1) Jasa konstruksi, dengan tujuan:

- a) menumbuhkan pemahaman dan kesadaran akan peran strategisnya dalam Pelaksanaan pembangunan nasional yang membawa konsekuensi timbulnya hak dan kewajiban yang harus dipenuhinya;
- b) mendorong terwujudnya penyedia jasa untuk meningkatkan kemampuannya, baik secara langsung maupun melalui asosiasi, agar mampu memenuhi hak dan kewajibannya;
- c) menjamin terpenuhinya kewajiban berdasarkan ketentuan yang berlaku sehingga mendorong terwujudnya tertib usaha jasa konstruksi maupun tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

2) Pengguna jasa, dengan tujuan:

- a) menumbuhkan pemahaman dan kesadaran akan tugas dan fungsinya serta hak dan kewajibannya dalam pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi;
- b) menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban berdasarkan ketentuan yang berlaku sehingga mendorong terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

3) Masyarakat, dengan tujuan:

- a) menumbuhkan pemahaman akan peran strategis jasa konstruksi dalam Pelaksanaan pembangunan nasional;
- b) menumbuhkan kesadaran akan hak dan kewajibannya dalam mewujudkan tertib usaha jasa konstruksi, tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, dan dalam memanfaatkan hasil pekerjaan konstruksi;
- c) dalam Pelaksanaannya, pembinaan dapat dilakukan oleh Pemerintah melalui suatu kegiatan dalam bentuk forum dan lembaga.

Forum merupakan fasilitas dan/atau sarana untuk mendorong terciptanya pemanfaatan dan pengawasan secara optimal terhadap penyelenggaraan jasa konstruksi nasional bagi masyarakat pada umumnya dan atau masyarakat jasa konstruksi pada khususnya.

Lembaga merupakan wadah pembinaan pelaksanaan jasa konstruksi.

Sebagian pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 36

Ayat (1)

Ketentuan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi hak keperdataan para pihak yang bersengketa.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Ketentuan pada ayat ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya putusan yang berbeda mengenai suatu sengketa jasa konstruksi untuk menjamin kepastian hukum.

Pasal 37

Ayat (1)

Ketentuan pada ayat ini untuk mempertegas bahwa sengketa jasa konstruksi dapat terjadi pada kegiatan para pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Ayat (2)

Sejalan dengan ketentuan tentang kontrak kerja konstruksi para pihak telah menyetujui bahwa sengketa diantara mereka dapat diselesaikan dengan menggunakan jasa pihak ketiga sesuai dengan ketentuan yang berlaku tentang arbitrase dan alternatif pilihan penyelesaian sengketa.

Penunjukan pihak ketiga tersebut dapat dilakukan sebelum sesuatu sengketa terjadi, yaitu dengan menyepakatinya dan mencantumkannya dalam kontrak kerja konstruksi.

Dalam hal penunjukan pihak ketiga dilakukan setelah sengketa terjadi, maka hal itu harus disepakati dalam suatu akta tertulis yang ditandatangani para pihak sesuai ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Jasa pihak ketiga yang dimaksud di atas antara lain: arbitrase baik berupa lembaga atau *ad-hoc* yang bersifat nasional maupun internasional, mediasi, konsiliasi atau penilai ahli.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "hak mengajukan gugatan perwakilan" pada ayat ini adalah hak kelompok kecil masyarakat untuk bertindak mewakili masyarakat dalam jumlah besar yang dirugikan atas dasar kesamaan permasalahan, faktor hukum dan ketentuan yang ditimbulkan karena kerugian atau gangguan sebagai akibat kegiatan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 39

Khusus gugatan perwakilan yang diajukan oleh masyarakat tidak dapat berupa tuntutan membayar ganti rugi, melainkan hanya terbatas gugatan lain, yaitu:

- a. memohon kepada pengadilan agar salah satu pihak dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk melakukan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan kewajibannya atau tujuan dari kontrak kerja konstruksi;
- b. menyatakan seseorang (salah satu pihak) telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena melanggar kesepakatan yang telah ditetapkan bersama dalam kontrak kerja konstruksi;
- c. memerintahkan seseorang (salah satu pihak) yang melakukan usaha/kegiatan jasa konstruksi untuk membnat atau memperbaiki atau mengadakan penyelamatan bagi para pekerja jasa konstruksi.

Yang dimaksud dengan "biaya atau pengeluaran riil" adalah biaya yang nyatanya dapat dibuktikan sudah dikeluarkan oleh masyarakat dalam kaitan dengan akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3833