PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 29 TAHUN 2000

TENTANG

PENYELENGGARAAN JASA KONSTRUKSI

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

a. bahwa jasa konstruksi mempunyai peran strategis dalam pembangunan nasional sehingga penyelenggaraannya perlu diatur untuk mewujudkan tertib pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas, dan peningkatan peran masyarakat;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut pada huruf a dan untuk melaksanakan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, dipandang perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3587);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3817);
4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833);
5. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENYELENGGARAAN JASA KONSTRUKSI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Pelelangan umum adalah pelelangan yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.
2. Pelelangan terbatas adalah pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang diikuti oleh penyedia jasa yang dinyatakan telah lulus prakualifikasi dan jumlahnya diyakini terbatas dengan pengumuman secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.
3. Pemilihan langsung adalah pengadaan jasa konstruksi tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, yang dilakukan dengan membandingkan sekurang-kurangnya 3 (tiga) penawar dari penyedia jasa dan dapat dilakukan negosiasi, baik dari segi teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.
4. Penunjukan langsung adalah pengadaan jasa konstruksi yang dilakukan tanpa melalui pelelangan umum, pelelangan terbatas, atau pemilihan langsung yang dilakukan hanya terhadap 1 (satu) penyedia jasa dengan cara melakukan negosiasi baik dari segi teknis maupun harga sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.
5. Lembaga adalah organisasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, yang bertujuan untuk mengembangkan kegiatan jasa konstruksi nasional.
6. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab dalam bidang konstruksi.

Pasal 2

Lingkup pengaturan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi meliputi pemilihan penyedia jasa, kontrak kerja konstruksi, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, kegagalan bangunan, penyelesaian sengketa, larangan persekongkolan, dan sanksi administratif.

BAB II

PEMILIHAN PENYEDIA JASA

Bagian Pertama
Umum

Pasal 3

(1) Pemilihan penyedia jasa yang meliputi perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi oleh pengguna jasa dapat dilakukan dengan cara pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.

(2) Dalam pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pengguna jasa dapat melakukan prakualifikasi dan pasca kualifikasi.

(3) Dalam pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan terbatas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pengguna jasa wajib melakukan prakualifikasi.

(4) Perusahaan nasional yang mengadakan kerja sama dengan perusahaan nasional lainnya dan atau perusahaan asing dapat mengikuti prakualifikasi dan dinilai sebagai perusahaan gabungan.

(5) Dalam pelelangan umum, pelelangan terbatas, atau pemilihan langsung penyedia jasa, pengguna jasa harus mengikutsertakan sekurang-kurangnya 1 (satu) perusahaan nasional.

(6) Dalam pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dapat disyaratkan adanya kewajiban :

a. jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan pekerjaan perencanaan untuk perencana konstruksi; atau
b. jaminan penawaran untuk pengawas konstruksi, apabila hal tersebut disepakati oleh pengguna jasa dan penyedia jasa yang mengikuti pemilihan.

Bagian Kedua
Perencana Konstruksi dan Pengawas Konstruksi

Pasal 4

(1) Pemilihan perencana konstruksi dan atau pengawas konstruksi oleh pengguna jasa dengan cara pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), berlaku untuk semua pekerjaan perencanaan dan pengawasan konstruksi.

(2) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

a. diumumkan secara luas melalui media massa sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum;
b. peserta yang berbentuk badan usaha atau usaha orang perseorangan harus sudah diregistrasi pada Lembaga; dan
c. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga.

(3) Tata cara pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

a. pengumuman;
b. pendaftaran untuk mengikuti pelelangan;
c. penjelasan;
d. pemasukan penawaran;
e. evaluasi penawaran;
f. penetapan calon pemenang dilakukan berdasarkan penilaian kualitas dan atau gabungan kualitas dan harga dan atau harga tetap dan atau harga terendah;
g. pengumuman calon pemenang;
h. masa sanggah; dan

i. penetapan pemenang.

(4) Pemilihan cara evaluasi penawaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf e ditetapkan oleh pengguna jasa.

Pasal 5

(1) Pemilihan perencana konstruksi untuk mendapatkan gagasan arsitektural terbaik dan perencana konstruksi untuk perencanaan sistem dapat dilakukan melalui sayembara terbuka atau terbatas.

(2) Lembaga merumuskan dan menerbitkan model dokumen termasuk tata cara mengenai sayembara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai acuan bagi pengguna jasa.

Pasal 6

(1) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dengan cara pelelangan terbatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3), dilakukan untuk pekerjaan yang :

a. mempunyai risiko tinggi; dan atau
b. mempunyai teknologi tinggi.

(2) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

a. diumumkan secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum;
b. jumlah penyedia jasa yang tersedia terbatas;
c. melalui proses prakualifikasi untuk menetapkan daftar pendek peserta pelelangan;
d. peserta yang berbentuk badan usaha atau usaha orang perseorangan harus sudah diregistrasi pada Lembaga;
e. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga; dan
f. kriteria penetapan daftar pendek sebagaimana dimaksud butir c meliputi :

1) pengalaman perusahaan untuk pekerjaan sejenis; dan

2) kualifikasi tenaga ahli yang dimiliki.

(3) Tata cara pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

a. pengumuman prakualifikasi;
b. pemasukan dokumen prakualifikasi;
c. evaluasi prakualifikasi dan menetapkan daftar pendek;
d. undangan para peserta yang termasuk dalam daftar pendek;
e. penjelasan;
f. pemasukan penawaran;
g. evaluasi penawaran;

h. penetapan calon pemenang dilakukan berdasarkan penilaian kualitas dan atau gabungan kualitas dan harga dan atau harga tetap dan atau harga terendah;
i. pengumuman calon pemenang;
j. masa sanggah; dan
k. penetapan pemenang.

(4) Pemilihan cara evaluasi penawaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf g ditetapkan oleh pengguna jasa.

Pasal 7

(1) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dengan cara pemilihan langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 hanya berlaku untuk keadaan tertentu, yaitu :

a. penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat yang masih memungkinkan untuk mengadakan pemilihan langsung;
b. pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan oleh penyedia jasa yang sangat terbatas jumlahnya, dengan ketentuan pekerjaan hanya dapat dilakukan dengan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya sangat terbatas;
c. pekerjaan yang perlu dirahasiakan, yang menyangkut keamanan dan keselamatan Negara yang ditetapkan oleh Presiden; dan atau
d. pekerjaan yang berskala kecil dengan ketentuan :

1) untuk kepentingan pelayanan umum;

2) mempunyai risiko kecil;

3) menggunakan teknologi sederhana; dan atau

4) dilaksanakan penyedia jasa usaha orang perseorangan dan badan usaha kecil.

(2) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

a. mengundang sekurang-kurangnya 3 (tiga) penawar;
b. memilih dari beberapa penawar;
c. peserta yang berbentuk badan usaha atau usaha orang perseorangan harus sudah diregistrasi pada Lembaga; dan
d. tenaga terampil dan ahli yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga.

(3) Tata cara pemilihan langsung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

a. undangan;
b. penjelasan;
c. pemasukan penawaran;
d. evaluasi penawaran dilakukan berdasarkan penilaian kualitas dan atau gabungan kualitas dan harga dan atau harga tetap dan atau harga terendah;
e. klarifikasi dan negosiasi setelah ditentukan peringkatnya; dan
f. penetapan pemenang.

(4) Pemilihan cara evaluasi penawaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf d ditetapkan oleh pengguna jasa.

Pasal 8

(1) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dengan cara penunjukan langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlaku untuk :

a. keadaan tertentu, yaitu :

1) penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat yang pelaksanaan pekerjaannya tidak dapat ditunda atau harus dilakukan dengan segera;

2) pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan oleh penyedia jasa yang sangat terbatas jumlahnya dengan ketentuan pekerjaan hanya dapat dikerjakan dengan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya hanya satu-satunya;

3) pekerjaan yang perlu dirahasiakan yang menyangkut keamanan dan keselamatan Negara yang ditetapkan oleh Presiden;

4) pekerjaan yang berskala kecil dengan ketentuan :

a) untuk keperluan sendiri/pribadi;

c) mempunyai risiko kecil;

b) menggunakan teknologi sederhana; dan atau

d) dilaksanakan oleh penyedia jasa usaha orang perseorangan dan badan usaha kecil;

dan atau

5) pekerjaan lanjutan yang secara teknis merupakan kesatuan konstruksi yang sifat pertanggungannya terhadap kegagalan bangunan tidak dapat dipecah-pecah dari pekerjaan yang sudah dilaksanakan sebelumnya; atau

b. pekerjaan yang hanya dilakukan oleh pemegang hak cipta atau pihak lain yang telah mendapat lisensi.

(2) Pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

a. penyedia jasa yang berbentuk badan usaha harus sudah diregistrasi pada Lembaga;
b. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga; atau
c. penyedia jasa yang bersangkutan merupakan pemegang hak cipta atau pihak lain yang telah mendapat lisensi.

(3) Tata cara pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

a. undangan;
b. penjelasan;
c. pemasukan penawaran;
d. negosiasi; dan
e. penetapan pemenang.

Bagian Ketiga
Pelaksana Konstruksi

Pasal 9

(1) Pemilihan pelaksana konstruksi dengan cara pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlaku untuk semua pekerjaan pelaksanaan konstruksi.

(2) Pemilihan pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

a. diumumkan secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman;
b. dilakukan penilaian kualifikasi baik prakualifikasi maupun pasca kualifikasi;
c. peserta yang berbentuk badan usaha harus sudah diregistrasi pada Lembaga; dan
d. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga.

(3) Tata cara pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tediri dari :

a. pengumuman;
b. pendaftaran untuk mengikuti pelelangan;
c. penjelasan;
d. pemasukan penawaran;
e. evaluasi penawaran;
f. penetapan calon pemenang berdasarkan harga terendah terevaluasi diantara penawaran yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta tanggap terhadap dokumen pelelangan;
g. pengumuman calon pemenang;
h. masa sanggah; dan
i. penetapan pemenang.

Pasal 10

(1) Pemilihan pelaksana konstruksi dengan cara pelelangan terbatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlaku untuk pekerjaan dengan ketentuan :

a. mempunyai risiko tinggi; dan
b. menggunakan teknologi tinggi.

(2) Pemilihan pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

a. diumumkan melalui media massa sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi;
b. jumlah penyedia jasa terbatas;
c. melalui proses prakualifikasi;
d. peserta pelelangan yang berbentuk badan usaha harus sudah diregistrasi pada Lembaga; dan
e. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga.

(3) Tata cara pelelangan terbatas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas:

a. pengumuman untuk prakualifikasi;
b. pemasukan dokumen prakualifikasi;
c. evaluasi prakualifikasi;
d. undangan berdasarkan hasil prakualifikasi;
e. penjelasan;
f. pemasukan penawaran;
g. evaluasi penawaran;
h. penetapan calon pemenang berdasarkan harga terendah terevaluasi diantara penawaran yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta tanggap terhadap dokumen pelelangan;
i. pengumuman calon pemenang;
j. masa sanggah; dan
k. penetapan pemenang.

Pasal 11

(1) Pemilihan pelaksana konstruksi dengan cara pemilihan langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlaku untuk keadaan tertentu, yaitu :

a. penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat yang masih memungkinkan untuk mengadakan proses pemilihan langsung;
b. pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan dengan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya sangat terbatas;
c. pekerjaan yang perlu dirahasiakan, yang menyangkut keamanan dan keselamatan Negara yang ditetapkan oleh Presiden; dan atau
d. pekerjaan yang berskala kecil dengan ketentuan :

1) untuk kepentingan pelayanan umum;

2) mempunyai risiko kecil;

3) menggunakan teknologi sederhana; dan atau

4) dilaksanakan oleh penyedia jasa usaha orang perseorangan atau badan usaha kecil.

(2) Pemilihan pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

a. diundang sekurang-kurangnya 3 (tiga) penawar;

b. pemasukan dan pembukaan dokumen penawaran tidak perlu pada waktu yang bersamaan;
c. peserta yang berbentuk badan usaha harus sudah diregistrasi pada Lembaga; dan
d. tenaga ahli dan tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha atau usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga.

(3) Tata cara pemilihan pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

a. undangan;
b. penjelasan;
c. pemasukan penawaran;
d. evaluasi penawaran;
e. dapat dilakukan negosiasi setelah ditentukan peringkatnya; dan
f. penetapan pemenang.

Pasal 12

(1) Penunjukan langsung pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 berlaku untuk :

a. keadaan tertentu, yaitu :

1) penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat yang pelaksanaan pekerjaannya tidak dapat ditunda/harus dilakukan segera;

2) pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan dengan penggunaan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya hanya satu-satunya;

3) pekerjaan yang perlu dirahasiakan yang menyangkut keamanan dan keselamatan Negara yang ditetapkan oleh Presiden;

4) pekerjaan yang berskala kecil dengan ketentuan :

a) untuk keperluan sendiri;

b) mempunyai risiko kecil;

c) menggunakan teknologi sederhana; dan atau

d) dilaksanakan oleh penyedia jasa usaha orang perseorangan dan badan usaha kecil,

dan atau

5) pekerjaan lanjutan yang secara teknis merupakan kesatuan konstruksi yang sifat pertanggungannya terhadap kegagalan bangunan tidak dapat dipecah-pecah dari pekerjaan yang sudah dilaksanakan sebelumnya; atau

b. pekerjaan yang hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak paten atau pihak lain yang telah mendapat izin.

(2) Penunjukan langsung pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat :

a. peserta yang berbentuk badan usaha atau usaha orang perseorangan harus sudah diregistrasi pada Lembaga;
b. tenaga ahli dan atau tenaga terampil yang dipekerjakan oleh badan usaha dan usaha orang perseorangan harus bersertifikat yang dikeluarkan oleh Lembaga; dan
c. penyedia jasa yang bersangkutan merupakan pemegang hak paten atau pihak lain yang telah mendapat lisensi.

(3) Tata cara penunjukan langsung pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

a. undangan;
b. penjelasan;
c. pemasukan penawaran;
d. negosiasi; dan
e. penetapan penyedia jasa.

Pasal 13

(1) Pemilihan penyedia jasa terintegrasi dilakukan mengikuti tata cara pemilihan pelaksana konstruksi dengan cara pelelangan terbatas.

(2) Pekerjaan yang dapat dilakukan dengan layanan jasa konstruksi secara terintegrasi adalah pekerjaan yang :

a. bersifat kompleks;
b. memerlukan teknologi tinggi;
c. mempunyai risiko tinggi; dan
d. memiliki biaya besar.

(3) Pemilihan penyedia jasa terintegrasi dilakukan dengan syarat :

a. diumumkan secara luas melalui media massa, sekurang-kurangnya 1 (satu) media cetak dan papan pengumuman resmi untuk umum;
b. jumlah penyedia jasa terbatas; dan
c. melalui proses prakualifikasi.

(4) Tata cara pemilihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :

a. pengumuman prakualifikasi;
b. pemasukan dokumen prakualifikasi;
c. evaluasi prakualifikasi;
d. undangan berdasarkan hasil prakualifikasi;
e. penjelasan;
f. pemasukan penawaran;
g. evaluasi penawaran;

h. penetapan calon pemenang berdasarkan harga terendah terevaluasi diantara penawaran yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta tanggap terhadap dokumen pelelangan;
i. pengumuman calon pemenang;
j. masa sanggah; dan
k. penetapan pemenang.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), dan pekerjaan yang dapat dilakukan secara terintegrasi ditentukan oleh Menteri.

Pasal 14

(1) Lembaga merumuskan dan menerbitkan model dokumen untuk pemilihan penyedia jasa sebagai acuan bagi pengguna jasa dalam melaksanakan pemilihan penyedia jasa konstruksi.

(2) Pedoman tentang tata cara pelelangan umum dan tata cara evaluasi ditetapkan oleh Lembaga.

(3) Petunjuk pelaksanaan pemilihan penyedia jasa dalam rangka pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang pembiayaannya dibebankan pada anggaran Negara yang meliputi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun dana bantuan luar negeri, ditetapkan dengan Keputusan Presiden, dengan tetap berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Bagian Keempat
Kewajiban dan Hak Pengguna Jasa

Pasal 15

Pengguna jasa dalam pemilihan penyedia jasa berkewajiban untuk :

a. mengumumkan secara luas melalui media massa dan papan pengumuman setiap pekerjaan yang ditawarkan dengan cara pelelangan umum atau pelelangan terbatas;
b. menerbitkan dokumen pelelangan umum, pelelangan terbatas, dan pemilihan langsung secara lengkap, jelas, dan benar serta dapat dipahami, yang memuat :

1) petunjuk bagi penawaran;

2) tata cara pelelangan dan atau pemilihan mencakup prosedur, persyaratan, dan kewenangan;

3) persyaratan kontrak mencakup syarat umum dan syarat khusus; dan

4) ketentuan evaluasi;

c. mengundang semua penyedia jasa yang lulus prakualifikasi untuk memasukkan penawaran;
d. menerbitkan dokumen penunjukan langsung secara lengkap, jelas, dan benar serta dapat dipahami yang memuat :

1) tata cara penunjukan langsung mencakup prosedur, persyaratan, dan kewenangan; dan

2) syarat-syarat kontrak mencakup syarat umum dan syarat khusus;

e. memberikan penjelasan tentang pekerjaan termasuk mengadakan peninjauan lapangan apabila diperlukan;
f. memberikan tanggapan terhadap sanggahan dari penyedia jasa;
g. menetapkan penyedia jasa dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang;
h. mengembalikan jaminan penawaran bagi penyedia jasa yang kalah, sedangkan bagi penyedia jasa yang menang mengikuti ketentuan yang diatur dalam dokumen pelelangan;
i. menunjukkan bukti kemampuan membayar;
j. menandatangani kontrak kerja konstruksi dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang;
k. mengganti biaya yang dikeluarkan oleh penyedia jasa untuk penyiapan pelelangan apabila pengguna jasa membatalkan pemilihan penyedia jasa; dan
l. memberikan penjelasan tentang risiko pekerjaan termasuk kondisi dan bahaya yang dapat timbul dalam pekerjaan konstruksi dan mengadakan peninjauan lapangan apabila diperlukan.

Pasal 16

Pengguna jasa dalam pemilihan penyedia jasa berhak untuk :

a. memungut biaya penggandaan dokumen pelelangan umum dan pelelangan terbatas dari penyedia jasa;
b. mencairkan jaminan penawaran dan selanjutnya memiliki uangnya dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi ketentuan pelelangan; dan
c. menolak seluruh penawaran apabila dipandang seluruh penawaran tidak menghasilkan kompetisi yang efektif atau seluruh penawaran tidak cukup tanggap terhadap dokumen pelelangan.

Bagian Kelima
Kewajiban dan Hak Penyedia Jasa

Pasal 17

Penyedia jasa dalam pemilihan penyedia jasa berkewajiban untuk :

a. menyusun dokumen penawaran yang memuat rencana dan metode kerja, rencana usulan biaya, tenaga terampil dan tenaga ahli, rencana dan anggaran keselamatan dan kesehatan kerja, dan peralatan;
b. menyerahkan jaminan penawaran; dan
c. menandatangani kontrak kerja konstruksi dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang.

Pasal 18

Penyedia jasa dalam pemilihan penyedia jasa berhak untuk :

a. memperoleh penjelasan pekerjaan;

b. melakukan peninjauan lapangan apabila diperlukan;
c. mengajukan sanggahan terhadap pengumuman hasil lelang;
d. menarik jaminan penawaran bagi penyedia jasa yang kalah; dan
e. mendapat ganti rugi apabila terjadi pembatalan pemilihan jasa yang tidak sesuai dengan ketentuan dokumen lelang.

Bagian Keenam
Penetapan Penyedia Jasa

Pasal 19

(1) Pengguna jasa atau wakil yang diberi wewenang, menetapkan secara tertulis penyedia jasa sebagai pemenang dalam pemilihan penyedia jasa.

(2) Penetapan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi didasarkan pada pemilihan kualitas dan atau gabungan kualitas dan harga dan atau kualitas dengan harga tetap dan atau harga terendah.

(3) Penetapan pelaksana konstruksi didasarkan pada harga terendah terevaluasi di antara penawaran yang telah memenuhi persyaratan serta tanggap terhadap dokumen pelelangan.

(4) Penetapan penyedia jasa dalam penunjukan langsung didasarkan pada hasil negosiasi antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

BAB III

KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

Pasal 20

(1) Kontrak kerja konstruksi pada dasarnya dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstuksi yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pelaksanaan, dan kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pengawasan.

(2) Dalam hal pekerjaan terintegrasi, kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dituangkan dalam 1 (satu) kontrak kerja konstruksi.

(3) Kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibedakan berdasarkan :

a. Bentuk imbalan yang terdiri dari :

1) *Lump Sum*;

2) harga satuan;

3) biaya tambah imbalan jasa;

4) gabungan *Lump Sum* dan harga satuan; atau

5) *Aliansi*.

b. Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang terdiri dari :

1) tahun tunggal; atau

2) tahun jamak.

c. Cara pembayaran hasil pekerjaan :

1) sesuai kemajuan pekerjaan; atau

2) secara berkala.

Pasal 21

(1) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan *Lump Sum* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 1 merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah.

(2) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Harga Satuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 2 merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa.

(3) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Biaya Tambah Imbalan Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 3 merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

(4) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Gabungan *Lump Sum* dan Harga Satuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 4 merupakan gabungan *Lump Sum* dan atau harga satuan dan atau tambah imbalan jasa dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan sejauh yang disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi.

(5) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan *Aliansi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 4 merupakan kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak referensi ditetapkan lingkup dan volume pekerjaan yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti sedangkan pembayarannya dilakukan secara biaya tambah imbal jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi.

Pasal 22

Kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) sekurang-kurangnya harus memuat dokumen yang meliputi :

a. surat perjanjian yang ditandatangani pengguna jasa dan penyedia jasa yang memuat antara lain :

1) uraian para pihak;

2) konsiderasi;

3) lingkup pekerjaan;

4) hal-hal pokok seperti nilai kontrak, jangka waktu pelaksanaan; dan

5) daftar dokumen-dokumen yang mengikat beserta urutan keberlakuannya;

b. dokumen lelang, yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk pelaksanaan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya (umum dan khusus, teknis dan administratif, kondisi kontrak);
c. usulan atau penawaran, yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, harga penawaran, jadwal waktu, dan sumber daya;
d. berita acara berisi kesepakatan yang terjadi antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa antara lain klarifikasi atas hal-hal yang menimbulkan keragu-raguan;
e. surat pernyataan dari pengguna jasa menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa; dan
f. surat pernyataan dari penyedia jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.

Pasal 23

(1) Kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) sekurang-kurangnya harus memuat uraian mengenai :

a. Para pihak yang meliputi :

1) akta badan usaha atau usaha orang perseorangan;

2) nama wakil/kuasa badan usaha sesuai kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keahlian kerja dan sertifikat keterampilan kerja bagi usaha orang perseorangan; dan

3) tempat kedudukan dan alamat badan usaha atau usaha orang perseorangan;

b. Rumusan pekerjaan yang meliputi :

1) pokok-pokok pekerjaan yang diperjanjikan;

2) volume atau besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan;

3) nilai pekerjaan dan ketentuan mengenai penyesuaian nilai pekerjaan akibat fluktuasi harga untuk kontrak kerja konstruksi bertahun jamak;

4) tata cara penilaian hasil pekerjaan dan pembayaran; dan

5) jangka waktu pelaksanaan;

c. Pertanggungan dalam kontrak kerja konstruksi meliputi :

1) jenis pertanggungan yang menjadi kewajiban penyedia jasa yang berkaitan dengan pembayaran uang muka, pelaksanaan pekerjaan, hasil pekerjaan, tenaga kerja, tuntutan pihak ketiga dan kegagalan bangunan;

2) pertanggungan sebagaimana dimaksud dalam angka 1) memuat :

a) nilai jaminan;

b) jangka waktu pertanggungan;

c) prosedur pencairan; dan

d) hak dan kewajiban masing-masing pihak; dan

3) Dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, pengguna jasa dapat mencairkan dan selanjutnya menggunakan jaminan dari penyedia jasa sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban penyedia jasa;

d. Tenaga ahli yang meliputi :

1) persyaratan klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli;

2) prosedur penerimaan dan atau pemberhentian tenaga ahli yang dipekerjakan; dan

3) jumlah tenaga ahli sesuai dengan jenis pekerjaan;

e. Hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerja konstruksi meliputi :

1) hak dan kewajiban pengguna jasa; dan

2) hak dan kewajiban penyedia jasa;

f. Cara pembayaran memuat :

1) volume/besaran fisik;

2) cara pembayaran hasil pekerjaan;

3) jangka waktu pembayaran;

4) denda keterlambatan pembayaran; dan

5) jaminan pembayaran;

g. Ketentuan mengenai cidera janji yang meliputi :

1) bentuk cidera janji :

a) oleh penyedia jasa yang meliputi :

- tidak menyelesaikan tugas;

- tidak memenuhi mutu;

- tidak memenuhi kuantitas; dan

- tidak menyerahkan hasil pekerjaan; dan

b) oleh pengguna jasa yang meliputi :

- terlambat membayar;

- tidak membayar; dan

- terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan; dan

2) Dalam hal terjadi cidera janji yang dilakukan oleh penyedia jasa atau pengguna jasa, pihak yang dirugikan berhak untuk memperoleh kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau pemberian ganti rugi;

h. Penyelesaian perselisihan memuat :

1) penyelesaian di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa, atau arbitrase; dan

2) penyelesaian melalui pengadilan sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku;

i. Ketentuan pemutusan kontrak kerja konstruksi memuat :

1) bentuk pemutusan yang meliputi pemutusan yang disepakati para pihak atau pemutusan secara sepihak; dan

2) hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa sebagai konsekuensi dari pemutusan kontrak kerja konstruksi;

j. Keadaan memaksa mencakup kesepakatan mengenai :

1) risiko khusus;

2) macam keadaan memaksa lainnya; dan

3) hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa pada keadaan memaksa;

k. Kewajiban para pihak dalam kegagalan bangunan meliputi :

1) jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan; dan

2) bentuk tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan;

l. Perlindungan pekerja memuat :

1) kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan

2) bentuk tanggung jawab dalam perlindungan pekerja; dan

m. Aspek lingkungan memuat :

1) kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan undang-undang yang berlaku; dan

2) bentuk tanggung jawab mengenai gangguan terhadap lingkungan dan manusia.

(2) Kontrak kerja konstruksi harus memuat ketentuan tentang Hak Atas Kekayaan Intelektual yang mencakup :

a. kepemilikan hasil perencanaan, berdasarkan kesepakatan; dan
b. pemenuhan kewajiban terhadap hak cipta atas hasil perencanaan yang telah dimiliki oleh pemegang hak cipta dan hak paten yang telah dimiliki oleh pemegang hak paten sesuai undang-undang tentang hak cipta dan undang-undang tentang hak paten.

(3) Kontrak kerja konstruksi dapat memuat ketentuan tentang insentif yang mencakup persyaratan pemberian insentif, dan bentuk insentif.

(4) Kontrak kerja konstruksi dapat memuat ketentuan tentang sub penyedia jasa dan atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan mengenai hal-hal :

a. pengusulan oleh penyedia jasa dan pemberian izin oleh pengguna jasa untuk sub penyedia jasa/pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan;
b. tanggung jawab penyedia jasa dalam kaitan penggunaan sub penyedia jasa/pemasok terhadap pemenuhan ketentuan kontrak kerja konstruksi; dan
c. hak intervensi pengguna jasa dalam hal :

1) pembayaran dari penyedia jasa kepada sub penyedia jasa/pemasok terlambat; dan

2) sub penyedia jasa/pemasok tidak memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi.

(5) Pada kontrak kerja konstruksi dengan mempergunakan 2 (dua) bahasa harus dinyatakan secara tegas hanya 1 (satu) bahasa yang mengikat secara hukum.

(6) Kontrak kerja konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

BAB IV

PENYELENGGARAAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

Bagian Pertama
Umum

Pasal 24

Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi wajib dimulai dengan tahap perencanaan yang selanjutnya diikuti dengan tahap pelaksanaan beserta pengawasannya yang masing-masing tahap dilaksanakan melalui kegiatan penyiapan, pengerjaan, dan pengakhiran.

Bagian Kedua
Tahap Perencanaan

Pasal 25

Lingkup tahap perencanaan pekerjaan konstruksi meliputi prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik.

Pasal 26

(1) Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko tinggi harus dilakukan prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik.

(2) Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko sedang harus dilakukan studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik.

(3) Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko kecil harus dilakukan perencanaan teknik.

Pasal 27

(1) Perencanaan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 wajib didukung dengan ketersediaan lapangan, dokumen, fasilitas, dan peralatan serta tenaga kerja konstruksi yang masing-masing disesuaikan dengan kegiatan tahapan perencanaan.

(2) Penyedia jasa wajib menyerahkan hasil pekerjaan perencanaan yang meliputi hasil tahapan pekerjaan, hasil penyerahan pertama, dan hasil penyerahan akhir secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu.

(3) Pengguna jasa wajib melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan penyedia jasa secara tepat jumlah dan tepat waktu.

Bagian Ketiga
Tahap Pelaksanaan Beserta Pengawasannya

Pasal 28

(1) Lingkup tahap pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi meliputi pelaksanaan fisik, pengawasan, uji coba, dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

(2) Pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi dilakukan berdasarkan hasil perencanaan teknik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.

(3) Pelaksanaan beserta pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan melalui kegiatan penyiapan, pengerjaan, dan pengakhiran.

Pasal 29

(1) Pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus didukung dengan ketersediaan lapangan, dokumen, fasilitas, peralatan, dan tenaga kerja konstruksi serta bahan/komponen bangunan yang masing-masing disesuaikan dengan kegiatan tahapan pelaksanaan dan pengawasan.

(2) Penyedia jasa wajib menyerahkan hasil pekerjaan pelaksanaan serta pengawasan yang meliputi hasil tahapan pekerjaan, hasil penyerahan pertama dan hasil penyerahan akhir secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu.

(3) Pengguna jasa wajib melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pelaksanaan pekerjaan beserta pengawasan secara tepat jumlah dan tepat waktu.

(4) Untuk pekerjaan tertentu uji coba wajib dilakukan atau disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat
Standar Keteknikan, Ketenaga Kerjaan,
dan Tata Lingkungan

Pasal 30

(1) Untuk menjamin terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, penyelenggara pekerjaan konstruksi wajib memenuhi ketentuan tentang :

a. keteknikan, meliputi persyaratan keselamatan umum, konstruksi bangunan, mutu hasil pekerjaan, mutu bahan dan atau komponen bangunan, dan mutu peralatan sesuai dengan standar atau norma yang berlaku;
b. keamanan, keselamatan, dan kesehatan tempat kerja konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
c. perlindungan sosial tenaga kerja dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
d. tata lingkungan setempat dan pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Ketentuan keteknikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a diatur oleh Menteri teknis yang bersangkutan.

(3) Ketentuan pembinaan dan pengendalian tentang keselamatan dan kesehatan kerja di tempat kegiatan konstruksi diatur lebih lanjut oleh Menteri bersama Menteri teknis yang terkait.

Bagian Kelima
Kegagalan Pekerjaan Konstruksi

Pasal 31

Kegagalan pekerjaan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa.

Pasal 32

(1) Perencana konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan pengguna jasa, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi.

(2) Pelaksana konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan pengguna jasa, perencana konstruksi, dan pengawas konstruksi.

(3) Pengawas konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan pengguna jasa, perencana konstruksi, dan pelaksana konstruksi.

(4) Penyedia jasa wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 yang disebabkan kesalahan penyedia jasa atas biaya sendiri.

Pasal 33

Pemerintah berwenang untuk mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan pekerjaan konstruksi mengakibatkan kerugian dan atau gangguan terhadap keselamatan umum.

BAB V
KEGAGALAN BANGUNAN

Bagian Pertama
Umum

Pasal 34

Kegagalan Bangunan merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa dan atau Pengguna Jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

Bagian Kedua
Jangka Waktu Pertanggungjawaban

Pasal 35

(1) Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun, sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

(2) Penetapan umur konstruksi yang direncanakan harus secara jelas dan tegas dinyatakan dalam dokumen perencanaan, serta disepakati dalam kontrak kerja konstruksi.

(3) Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan harus dinyatakan dengan tegas dalam kontrak kerja konstruksi.

Bagian Ketiga
Penilaian Kegagalan Bangunan

Pasal 36

(1) Kegagalan bangunan dinilai dan ditetapkan oleh 1 (satu) atau lebih penilai ahli yang profesional dan kompeten dalam bidangnya serta bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara obyektif, yang harus dibentuk dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan.

(2) Penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dipilih, dan disepakati bersama oleh penyedia jasa dan pengguna jasa.

(3) Pemerintah berwenang untuk mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan bangunan mengakibatkan kerugian dan atau menimbulkan gangguan pada keselamatan umum, termasuk memberikan pendapat dalam penunjukan, proses penilaian dan hasil kerja penilai ahli yang dibentuk dan disepakati oleh para pihak.

Pasal 37

Penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) harus memiliki sertifikat keahlian dan terdaftar pada Lembaga.

Pasal 38

(1) Penilai ahli, bertugas untuk antara lain :

a. menetapkan sebab-sebab terjadinya kegagalan bangunan;
b. menetapkan tidak berfungsinya sebagian atau keseluruhan bangunan;
c. menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan serta tingkat dan sifat kesalahan yang dilakukan;
d. menetapkan besarnya kerugian, serta usulan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak atau pihak-pihak yang melakukan kesalahan;
e. menetapkan jangka waktu pembayaran kerugian.

(2) Penilai ahli berkewajiban untuk melaporkan hasil penilaiannya kepada pihak yang menunjuknya dan menyampaikan kepada Lembaga dan instansi yang mengeluarkan izin membangun, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah melaksanakan tugasnya.

Pasal 39

Penilai ahli berwenang untuk :

a. menghubungi pihak-pihak terkait, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan;

b. memperoleh data yang diperlukan;

c. melakukan pengujian yang diperlukan;

d. memasuki lokasi tempat terjadinya kegagalan bangunan.

Bagian Keempat
Kewajiban dan Tanggung Jawab Penyedia Jasa

Pasal 40

(1) Sebagai dasar penetapan jangka waktu pertanggung jawaban, perencana konstruksi wajib menyatakan dengan jelas dan tegas tentang umur konstruksi yang direncanakan, dalam dokumen perencanaan dan dokumen lelang, dilengkapi dengan penjelasannya.

(2) Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan perencana konstruksi, maka perencana konstruksi hanya bertanggung jawab atas ganti rugi sebatas hasil perencanaannya yang belum/tidak diubah.

(3) Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pelaksana konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan dan atau badan usaha pelaksana konstruksi penandatangan kontrak kerja konstruksi.

(4) Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh pengawas konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada usaha orang perseorangan dan atau badan usaha pengawas konstruksi penandatangan kontrak kerja konstruksi.

Pasal 41

(1) Penyedia jasa konstruksi diwajibkan menyimpan dan memelihara dokumen pelaksanaan konstruksi yang dapat dipakai sebagai alat pembuktian, bilamana terjadi kegagalan bangunan.

(2) Lama waktu menyimpan dan memelihara dokumen pelaksanaan konstruksi adalah sesuai dengan jangka waktu pertanggungan, dengan maksimal lama pertanggungan selama 10 (sepuluh) tahun sejak dilakukan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.

Pasal 42

Pertanggungjawaban berupa sanksi profesi dan atau adminsitratif dapat dikenakan pada orang perseorangan dan atau badan usaha penandatangan kontrak kerja konstruksi.

Pasal 43

Sub penyedia jasa berbentuk usaha orang perseorangan dan atau badan usaha yang dinyatakan terkait dalam terjadinya kegagalan bangunan bertanggung jawab kepada penyedia jasa utama.

Pasal 44

(1) Apabila dokumen perencanaan sebagai bentuk fisik lain dari hasil pekerjaan konstruksi tidak segera dilaksanakan, maka yang dimaksud dengan kegagalan bentuk lain hasil pekerjaan konstruksi ini adalah keadaan apabila dokumen perencanaan tersebut dipakai sebagai acuan pekerjaan konstruksi menyebabkan terjadinya kegagalan bangunan karena kesalahan perencanaannya.

(2) Apabila terjadi seperti dimaksud pada ayat (1), maka tanggung jawab perencana konstruksi, dalam hal dokumen perencanaannya tidak segera dilaksanakan tetap sebatas umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak penyerahan dokumen perencanaan tersebut.

Bagian Kelima
Kewajiban dan Tanggung Jawab Pengguna Jasa

Pasal 45

(1) Pengguna jasa wajib melaporkan terjadinya kegagalan bangunan dan tindakan-tindakan yang diambil kepada Menteri atau instansi yang berwenang dan Lembaga.

(2) Pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pengguna jasa.

Bagian Keenam
Ganti Rugi dalam Hal Kegagalan Bangunan

Pasal 46

(1) Pelaksanaan ganti rugi dalam hal kegagalan bangunan dapat dilakukan dengan mekanisme pertanggungan pihak ketiga atau asuransi, dengan ketentuan :

a. persyaratan dan jangka waktu serta nilai pertanggungan ditetapkan atas dasar kesepakatan;
b. premi dibayar oleh masing-masing pihak, dan biaya premi yang menjadi tanggungan penyedia jasa menjadi bagian dari unsur biaya pekerjaan konstruksi.

(2) Dalam hal pengguna jasa tidak bersedia memasukan biaya premi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, maka resiko kegagalan bangunan menjadi tanggung jawab pengguna jasa.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertanggungan/asuransi ini diatur oleh instansi yang berwenang dalam bidang asuransi.

Pasal 47

Penetapan besarnya kerugian oleh penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf d, bersifat final dan mengikat.

Pasal 48

(1) Biaya penilai ahli menjadi beban pihak atau pihak-pihak yang melakukan kesalahan.

(2) Selama penilai ahli melakukan tugasnya, maka pengguna jasa menanggung pembiayaan pendahuluan.

BAB VI
PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 49

(1) Penyelesaian sengketa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi di luar pengadilan dapat dilakukan dengan cara :

a. melalui pihak ketiga yaitu :

1) mediasi (yang ditunjuk oleh para pihak atau oleh Lembaga Arbitrase dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa);

2) konsiliasi; atau

b. arbitrase melalui Lembaga Arbitrase atau *Arbitrase Ad Hoc*.

(2) Penyelesaian sengketa secara mediasi atau konsiliasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dapat dibantu penilai ahli untuk memberikan pertimbangan profesional aspek tertentu sesuai kebutuhan.

Pasal 50

(1) Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a angka 1) dilakukan dengan bantuan satu orang mediator.

(2) Mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa.

(3) Mediator tersebut harus mempunyai sertifikat keahlian yang ditetapkan oleh Lembaga.

(4) Apabila diperlukan, mediator dapat minta bantuan penilai ahli.

(5) Mediator bertindak sebagai fasilitator yaitu hanya membimbing para pihak yang bersengketa untuk mengatur pertemuan dan mencapai suatu kesepakatan.

(6) Kesepakatan tersebut pada ayat (5) dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

Pasal 51

(1) Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa konsiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a angka 2) dilakukan dengan bantuan seorang konsiliator.

(2) Konsiliator sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa.

(3) Konsiliator tersebut harus mempunyai sertifikat keahlian yang ditetapkan oleh Lembaga.

(4) Konsiliator menyusun dan merumuskan upaya penyelesaian untuk ditawarkan kepada para pihak.

(5) Jika rumusan tersebut disetujui oleh para pihak, maka solusi yang dibuat konsiliator menjadi rumusan pemecahan masalah.

(6) Rumusan pemecahan masalah sebagaimana tersebut pada ayat (5) dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

Pasal 52

Kesepakatan tertulis dalam penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a butir 1 dan butir 2, Pasal 50, dan Pasal 51 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan iktikad baik.

Pasal 53

(1) Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa arbitrase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf b dilakukan dengan melalui arbitrase sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat.

Pasal 54

Tata cara penyelesaian sengketa melalui mediasi, konsiliasi, dan arbitrase dilakukan berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.

BAB VII
LARANGAN PERSEKONGKOLAN

Pasal 55

(1) Pengguna jasa dan penyedia jasa atau antar penyedia jasa dilarang melakukan persekongkolan untuk mengatur dan atau menentukan pemenang dalam pelelangan umum atau pelelangan terbatas sehingga mengakibatkan terjadinya persaingan usaha yang tidak sehat.

(2) Pengguna jasa dan penyedia jasa dilarang melakukan persekongkolan untuk menaikkan nilai pekerjaan (*mark up*) yang mengakibatkan kerugian bagi masyarakat dan atau keuangan Negara.

(3) Pelaksana konstruksi dan atau sub pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi dan atau sub pengawas konstruksi dilarang melakukan persekongkolan untuk mengatur dan menentukan pekerjaan yang tidak sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang merugikan pengguna jasa dan atau masyarakat.

(4) Pelaksana konstruksi dan atau sub pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi dan atau sub pengawas konstruksi dan atau pemasok dilarang melakukan persekongkolan untuk mengatur dan menentukan pemasokan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang tidak sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang merugikan pengguna jasa dan atau masyarakat.

(5) Pengguna jasa dan atau penyedia jasa dan atau pemasok yang melakukan persekongkolan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 56

(1) Pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh Pemerintah kepada Lembaga, berupa peringatan tertulis.

(2) Pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh Pemerintah kepada penyedia jasa, berupa :

a. peringatan tertulis;

b. penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;

c. pembekuan izin usaha;

d. pencabutan izin usaha;

e. pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;

f. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;

g. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi; atau

h. larangan melakukan pekerjaan.

(3) Pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh Pemerintah kepada pengguna jasa, berupa :

a. peringatan tertulis;

b. penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;

c. pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;

d. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi; atau

e. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi.

(4) Pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh Lembaga kepada penyedia jasa dan asosiasi, berupa :

a. peringatan tertulis; atau

b. pembatasan bidang usaha dan atau profesi.

(5) Pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh asosiasi kepada anggota, berupa :

a. peringatan tertulis; atau

b. pembekuan sertifikat.

Pasal 57

(1) Pengguna jasa yang tidak melaksanakan kewajiban tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a dan ayat (3), Pasal 6 ayat (2) huruf a dan ayat (3), Pasal 7 ayat (2) huruf a dan ayat (3), Pasal 9 ayat (2) huruf a dan ayat (3), Pasal 10 ayat (2) huruf a dan ayat (3), Pasal 11 ayat (2) huruf a, Pasal 13 ayat (3) huruf a dan ayat (4), Pasal 15 huruf a, huruf b, huruf d, dan huruf e, Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrtif berupa peringatan tertulis.

(2) Pengguna jasa tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 huruf c, huruf f, huruf g, huruf h, huruf i, huruf j, dan huruf k, serta dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi tidak memenuhi Pasal 26, maka pengguna jasa dapat dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi.

(3) Pengguna jasa dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi tidak memenuhi persyaratan dalam Pasal 26, 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka pengguna jasa dapat dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin atau pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

(4) Pengguna jasa dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi tidak melaksanakan ketentuan Pasal 26 sehingga mengakibatkan kerugian/gangguan keselamatan umum, harta benda dan atau kerusakan lingkungan, maka pengguna jasa dapat dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan dan atau pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Pasal 58

(1) Perencana konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dikenakan sanksi berupa :

a. peringatan tertulis dan atau penghentian sementara pekerjaan;
b. pembatasan bidang usaha dan atau profesi atau pembekuan izin usaha dan atau profesi apabila perencana konstruksi tidak memenuhi persyaratan perencanaan paling lama 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pelaksanaan pekerjaan;

c. pembekuan atau pencabutan izin usaha dan atau profesi apabila dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi mengakibat-kan kerugian/kerusakan keselamatan umum, harta benda dan atau keselamatan nyawa manusia dan atau lingkungan.

(2) Pelaksana konstruksi dalam hal :

a. menggunakan rencana yang tidak memenuhi ketentuan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) dalam pelaksanaan pekerjaan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
b. tidak memenuhi persyaratan perencanaan tersebut pada huruf a paling lama 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan bidang usaha dan atau profesi atau pembekuan izin usaha dan atau profesi;
c. pelaksanaan kegiatan menimbulkan gangguan pada keselamatan dan atau kerugian harta benda dan atau keselamatan nyawa manusia dan atau bangunan/kerusakan pada lingkungan sebagai akibat menggunakan rencana yang tidak memenuhi persyaratan perencanaan tersebut pada huruf a dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin atau pencabutan izin usaha dan atau profesi;
d. menggunakan rencana yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) dalam pelaksanaan pekerjaan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan.

(3) Pengawas konstruksi dalam hal :

a. menggunakan rencana yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dalam pelaksanaan pengawasan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
b. apabila pengawas tidak memenuhi ketentuan perencanaan tersebut pada huruf a paling lama 6 (enam) bulan sejak peringatan tertulis dan atau penghentian sementara, dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan bidang usaha dan atau pembekuan izin usaha dan atau profesi.

(4) Penyedia jasa yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis dan atau pembatasan bidang usaha dan atau profesi.

Pasal 59

Pengguna jasa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3), Pasal 29 ayat (3) dan penyedia jasa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) dan Pasal 29 ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa :

a. peringatan tertulis;

b. penghentian sementara sementara atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;

c. pembatasan kegiatan usaha dan atau profesi;

d. pembekuan izin usaha dan atau profesi;

e. pencabutan izin usaha dan atau profesi;

f. pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;

g. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi; dan atau

h. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi.

Pasal 60

Pengguna jasa dan penyedia jasa atau antar penyedia jasa dan atau sub penyedia jasa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, dikenakan sanksi peringatan tertulis dan penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi atau pembatasan kegiatan usaha atau profesi.

Pasal 61

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 58, Pasal 59, dan Pasal 60 dikenakan sesuai dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan.

Pasal 62

(1) Tata laksana dan penerapan sanksi administratif terhadap pengguna jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58, Pasal 59, dan Pasal 60 diatur lebih lanjut oleh Menteri.

(2) Tata laksana dan penerapan sanksi administratif terhadap pengguna jasa instansi/lembaga pemerintah dan atau lembaga Negara diatur lebih lanjut oleh Menteri.

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 63

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, peraturan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan jasa konstruksi yang telah ada sepanjang tidak bertentangan ataupun belum diganti dengan yang baru berdasarkan Peraturan Pemerintah ini dinyatakan tetap berlaku.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 64

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 Mei 2000

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

ABDURRAHMAN WAHID

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 30 Mei 2000

SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

ttd

BONDAN GUNAWAN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2000 NOMOR 64