

# **ANALISA DAN EVALUASI HUKUM TENTANG JASA KONSTRUKSI**

**oleh Tim  
Dibawah Pimpinan**

**Ir. Edy Rachenjantono, MM**

**BADAN PEMBINAAN HUKUM NASIONAL  
DEPARTEMEN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA**

**2008**

## ABSTRAK

*Jasa Konstruksi adalah salah satu sektor yang mempunyai peran sangat strategis di tatanan ekonomi suatu negara berkembang karena menggunakan biaya konstruksi yang cukup besar dan berputar serta terdistribusikan kepada berbagai pihak yang mengakibatkan adanya perputaran keuangan dalam perekonomian bagi masyarakat.*

*Selain sebagai media untuk sektor lain guna berkembang Undang Undang Jasa Konstruksi juga merupakan tempat lahan bagi tenaga kerja untuk bekerja mendapatkan penghasilannya dan melanjutkan kehidupannya yang sangat berarti.*

*Dari hal tersebut maka telah dilakukan kajian terhadap jasa konstruksi baik yang terkait langsung maupun yang tidak terkait langsung dimana ditemukan berbagai hal yang tidak berjalan sebagaimana mestinya dan untuk mencari penyebab dari hal tersebut secara sistem pemerintahan adalah kurang berperannya institusi yang melakukan pembinaan jasa konstruksi pada sistem pemerintahan kita, award and punishment dapat dikatakan tidak ada, penghargaan maupun pengenaan sanksi tidak berjalan, daftar hitam sebagaimana tertuang dalam Keppres No.80 Tahun 2003 juga tidak ada yang mengurusnya, orang enggan dikenai sanksi karena mempunyai dampak physhologis yang cukup besar .*

*Oleh sebab itu untuk menyelesaikan hal tersebut perlu pemerintah di tingkat pusat memikirkan dan menetapkan salah satu unit instansi di pemerintahan yang bertanggungjawab untuk mengembangkan jasa konstruksi dengan kosakata yang jelas sehingga khalayak ramai mengetahui. Jasa konstruksi yang ditiptikan di Departemen Pekerjaan Umum dirasa kalimat Pekerjaan Umum belum mencerminkan tentang jasa konstruksi namun pengairan , jalan dan ciptakarya serta tataruang.*

*Setelah institusi di tingkat pusat ditetapkan maka akan mudah melakukan tindakan hukum maupun pengembangan terhadap norma dan penegakan hukumnya .Salah satu usulan dari Tim ini agar dibentuknya Kementrian Konstruksi yang mengurus jasa konstruksi termasuk segala aspeknya pada pemerintahan yang akan datang. Negara-negara tetangga yang menangani jasa konstuksi dengan serius dapat memanfaatkan kebutuhan jasa konstruksi dengan mengikut sertakan penyedia jasa melakukan export keahlian dan keterampilan di manca negara.*

# DAFTAR ISI

Kata Pengantar .....	i
Abstrak .....	ii
Daftar Isi .....	III
<b>BAB I</b> <b>PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Lingkup Kegiatan dan Masalah .....	5
C. Hipotesa Penelitian .....	15
D. Maksud, Tujuan dan Sasaran .....	16
E. Lokasi Kegiatan .....	16
F. Personalia Tim .....	16
G. Jangka Waktu Pelaksanaan .....	17
H. Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II</b> <b>TINJAUAN UMUM TENTANG JASA KONSTRUKSI</b>	
A. Usaha Jasa Konstruksi .....	19
B. Bangunan Konstruksi .....	34
C. Proses Pengadaan .....	42
D. Pembinaan Jasa Konstruksi .....	44
E. Kewenangan Tingkat Nasional .....	48
F. Otonomi Daerah .....	50
G. Globalisasi .....	72
H. Penegakan Hukum .....	74

BAB III	KETENTUAN LAIN YANG TERKAIT DENGAN JASA KONSTRUKSI	
	A. Usaha Kecil .....	95
	B. Anti Monopoli dan Persaingan Sehat .....	96
	C. Perpajakan .....	104
	D. Perlindungan Konsumen .....	107
	E. Lingkungan Hidup .....	112
	F. Keselamatan dan Kesehatan Kerja .....	119
BAB IV	ANALISIS	
	A. Permasalahan Umum.....	124
	B. Permasalahan, Hambatan dan Pengembangan .....	128
BAB V	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	
	A. Kesimpulan .....	133
	B. Rekomendasi .....	134

BAB VI P E N U T U P

DAFTAR PUSTAKA

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Undang Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi telah hadir dalam peraturan perundang-undangan di negara Indonesia, dalam langkah lanjut telah pula ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah satu tahun kemudian yakni Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah. No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi.

Selanjutnya juga telah didirikan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi sebagaimana diamanatkan dalam Undang Undang Jasa Konstruksi pasal 31 ayat (3) dan telah menerbitkan produk-produk hukumnya yang berlaku di masyarakat Indonesia serta pula ditetapkannya Departemen Pekerjaan Umum sebagai Departemen yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan Undang Undang tersebut sehingga Departemen tersebut membentuk unit struktural eselon I yang dinamakan “Badan Pembinaan Konstruksi dan Sumber Daya Manusia”.

Jasa konstruksi adalah sektor yang memegang peran penting dalam pembangunan Indonesia. Melalui sektor inilah, secara fisik kemajuan pembangunan dapat dilihat langsung, misalnya pembangunan gedung-gedung bertingkat maupun tidak bertingkat, gedung apartemen/rusunnawa, mall yang tersebar di kota-kota, perumahan hunian serta jembatan, jalan, pabrik, bendung dan bendungan irigasi, termasuk pembangunan pembangkit listrik dan transmisi serta distribusinya dan banyak lagi bangunan konstruksi yang ada di sekitar kita .

Setiap tahun, anggaran jasa konstruksi baik yang dimiliki Pemerintah maupun swasta jumlahnya semakin besar. Sebagai contoh di tahun 2003 dana jasa konstruksi mencapai Rp. 159 trilyun dengan sebaran 55% milik swasta dan 45% milik Pemerintahan.

Oleh sebab itu pemerintahan Susilo Bambang Yudhoyono - Jusuf Kalla, sejak awal mencanangkan pembangunan infrastruktur sebagai alat pendorong tumbuhnya perekonomian Indonesia. Penyelenggaraan pertemuan *infrastructure summit* di awal tahun 2005, menjadi fakta aktual dari keseriusan Pemerintah menggalang infrastruktur di Indonesia .

Besaran yang pasti tentang nilai pasar jasa konstruksi, saat ini sesungguhnya sulit untuk diketahui dengan pasti, mengingat minimnya data yang valid, terkait hal tersebut ini juga dicerminkan belum mampunya Departemen yang ditunjuk untuk memantau seluruh kegiatan konstruksi yang semestinya harus dapat dilakukan.

Sektor jasa konstruksi Indonesia, telah berkembang seiring perkembangan Indonesia bahkan sektor ini telah berkembang sejak jaman penjajahan. Sejarah mencatat, Pemerintahan Penjajahan Hindia Belanda dan Inggris membangun beberapa prasarana penting infrastruktur Indonesia. Misalnya jalan-jalan di Pulau Jawa dari ujung Barat sampai ujung Timur yang dikenal sebagai jalan Daendeles waktu itu . Bahkan rel kereta api yang ada saat ini, hampir seluruhnya dihasilkan di jaman penjajahan Belanda, bahkan ditemui bukti-bukti bahwa rel tersebut adalah rel-ganda di beberapa tempat tertentu. Ironisnya justru di jaman kemerdekaan dan pembangunan saat ini panjang rel kereta api menyusut dratis.

Pembangunan prasarana yang melahirkan sektor jasa konstruksi, terus berkembang selepas Indonesia merdeka. Dan kini kita boleh berbangga hati, karena sektor jasa konstruksi mampu melahirkan pelaku usaha yang handal, baik yang berasal dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun swasta. Kita mengenal Waskita Karya, Utama Karya, Adhi Karya, Nindya Karya, Wijaya Karya, Pembangunan Perumahan, Brantas Abipraya serta Istaka Karya disektor pelaksana konstruksi dan Yodya Karya, Virama Karya, Bina Karya, Indah Karya serta Indra Karya yang merupakan usaha jasa perencana dan pengawas konstruksi dan beberapa BUMN lainnya yang ada menggeluti pekerjaan terintegrasi. Sementara di swasta kita mengenal Jaya Konstruksi, Total Bangun Persada, Bumi Karsa, sedangkan di konsultansi banyak perusahaan swasta yang telah besar dan masih mampu bertahan sampai saat ini.

Dalam perjalanannya Undang Undang Jasa Konstruksi tersebut muncul berbagai persoalan yang dimulai dari persyaratan usaha dimana badan usaha sebagai pelaku wajib mempunyai Sertifikat Badan Usaha dan Sertifikat Profesi Keahlian atau Sertifikat Keterampilan Kerja bagi pelaku orang perorangannya dimana semua sertifikat ini wajib diregistrasi di Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi.( LPJK).

Persaingan pada pelelanganpun muncul yang dikarenakan banyak faktor, dan dari pengamatan adalah dugaan kurang siapan para panitia lelang untuk bekerja secara profesional dan memahami prosedur pengadaan jasa konstruksi, ini juga dapat diindikasikan dari kelulusan panitia lelang yang diwajibkan untuk mempunyai sertifikat pengadaan yang telah diikuti lebih kurang 400.000 orang dan yang lulus hanya 10%. Permasalahan berikutnya adalah pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang dilakukan dan diawasi oleh unit yang dinamakan Satuan Kerja /atau Satuan Kerja Perangkat Daerah /Pejabat Pembuat Komitmen dimana masih banyak ditemui pengawasan mutu yang masih lemah/kualitas pekerjaan yang memprihatinkan, dan waktu pelaksanaan konstruksi yang umumnya masih meminta waktu pengunduran jadwal konstruksi. Belum lagi penamaan Satuan kerja yang induknya di pemerintah daerah berbeda dengan yang diamanatkan dalam Keputusan Presiden No 80 Tahun 2003 untuk pelaksanaan APBN, namun sampai sekarang tidak ada instansi yang mencoba membenahi dan meluruskan sehingga semakin menandakan bahwa pelaksana pekerjaan konstruksi ini rawan dengan penyimpangan-penyimpangan baik dalam perencanaan maupun dalam aplikasi di lapangan.

Selanjutnya masalah pembinaan yang dapat dikatakan berjalan sangat lambat, didalam Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 disepakati bahwa yang disebut Pembinaan adalah Pengaturan, Pemberdayaan dan Pengawasan penyelenggaraan jasa konstruksi dimana dapat dilihat bahwa belum ada tanda-tanda hasil dari pembinaan tersebut. Pengaturan, dapat dikatakan tidak ada aturan yang dibuat pada jajaran tingkat propinsi maupun kabupaten/kota artinya pemerintah daerah propinsi maupun pemerintah daerah kabupaten/kota merasa bahwa yang telah

dikeluarkan oleh pemerintan pusat seperti Keppres No. 80/2003 sudah dianggap final dan lengkap, padahal masih banyak hal-hal yang harus diatur dan disesuaikan dengan kondisi daerah, ambil contoh kondisi Sumber Daya Manusia konstruksi di Papua, yang semestinya pemerintah daerah Propinsi mampu menerbitkan aturan untuk menyesuaikan ketentuan yang disyaratkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional (LPKJN) misalnya setiap Badan Usaha Kecil harus punya satu orang Sertifikat Keterampilan Kerja (SKTK) padahal kondisi di Papua hal tersebut tidak memungkinkan karena umumnya banyak yang masih tertinggal jauh dengan pendidikan dasarnya masih tamatan Sekolah dasar, didaerah NAD muncul Asosiasi lokal yang juga tidak segera ditangani sehingga pelelangan-pelanggan di dua daerah propinsi tersebut cenderung melanggar aturan yang ditetapkan oleh Nasional / Pusat.

Di bagian Pemberdayaan tidak ada langkah-langkah pemberdayaan secara significant, semua merasa sudah berjalan pada rel yang benar padahal banyak persoalan yang memerlukan pemberdayaan misalnya aturan LPJK lebih banyak dikuasai oleh penyedia jasa sementara aturan Pengadaan lebih dipahami oleh pengguna jasa sehingga saat melakukan transaksi atau pengadaan terjadilah perselisihan /pemahaman yang keliru sehingga menimbulkan permasalahan dan ini dibuktikan bahwa setiap kali dilakukan pengadaan maka proses sanggah banding ini semakin hari semakin banyak yang mengadukan artinya ada persoalan di tingkat bawah dan memang terjadi.

Disisi lain beberapa pengaduan terfokus pada kehadiran Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK), terkait dua kewenangannya yakni melakukan sertifikasi badan usaha dan sertifikasi profesi keahlian atau Sertifikasi profesi keterampilan. Dalam praktek di lapangan, seringkali kewenangan ini dijadikan sandaran bagi munculnya perilaku yang bertentangan dengan UU No. 5/1999, antara lain dalam bentuk *entry barrier* dalam mendapatkan sertifikat tersebut.

Permasalahan pada sistem penyelenggaraan jasa konstruksi di DKI Jakarta adalah contoh kurang koordinasinya antara pusat dan daerah misalnya pemotongan premi jaminan sosial yang dilakukan bagian

keuangan pemerintah daerah yang seharusnya menjadi kewajiban penyedia jasa, di DKI Jakarta premi yang harus dibayar kontraktor dipotong oleh bagian keuangan dan kemudian disetorkan ke PT Jamsostek (Persero) dimana bagian keuangan akan mendapatkan 5% sebagai jasa pungut. Ironisnya tidak hanya jasa pelaksana saja tapi juga dipotong tapi usaha jasa perencana dan pengawas yang juga dipotong oleh bagian keuangan.

Ketentuan jasa pungut ini sebenarnya kalau mengikuti ketentuan pada Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 jo UU No. 20 tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yakni sebagai gratifikasi, namun tidak ada yang melakukan penyelidikan padahal jumlahnya untuk seluruh Indonesia cukup besar .

Permasalahan lain pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi adalah mutu konstruksi yang sampai sekarang belum ditemukan cara yang skematis untuk melakukan pengawasan, di NAD sehubungan dengan adanya Badan Rehabilitasi dan Rekonstruksi - NAD (BRR-NAD) telah pula dikembangkan pengawasan konstruksi sehingga pada tingkat institusi kebijakan dilengkapi dengan alat bantu yakni berupa “hammer test “ serta “Portabel X-ray” yang digunakan untuk mengetahui mutu beton dan juga tulangan yang ada di dalam suatu beton tersebut, dan ternyata dapat membantu melakukan post audit terhadap kebenaran dari konstruksi yang dilaksanakan.

Metode ini perlu dikaji dan perlu ditiru karena sangat baik sebagai “second opinion” pengambil kebijakan, dan kalau perlu diterapkan diseluruh Indonesia pada Tim Pembina Jasa Konstruksi.

## **B. LINGKUP KEGIATAN.**

Lingkup kegiatan pekerjaan ini meliputi Analisa dan evaluasi Hukum tentang Jasa Konstruksi Bangunan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi di Indonesia. Yang dimaksud dengan Standar konstruksi bangunan disini adalah mencocokkan aplikasi di lapangan dengan standar / aturan yang ada dan berlaku di pelaksanaan jasa konstruksi

Kegiatan ini juga melakukan observasi pada :

- a. persyaratan usaha dan perizinan;
- b. penyelenggaraan pengadaan,;
- c. pelaksanaan pekerjaan konstruksi terhadap norma / standar /pedoman / manual, ( NSPM ) serta ;
- d. pemanfaatan bangunan dan lebih di fokuskan pada Analisa dan Evaluasi tentang penerapan Undang Undang Jasa Konstruksi.  
Lingkup observasipun dibatasi hanya pada pemerintah daerah propinsi DKI Jakarta yang terdiri atas Jakarta Pusat, Jakarta Utara, Jakarta Selatan, Jakarta Barat, Jakarta Timur saja.
- g mampu menjalankan tugas-tugas sebagaimana diamanatkan dalam Undang Undang juga sebagai cerminan kurang strategisnya penanganan jasa konstruksi, Ini mungkin juga disebabkan Departemen Pekerjaan Umum sulit melakukan koordinasi dengan Departemen lain karena merasa dan masih banyak yang sifatnya rancu dan sulit diterapkan yang mengakibatkan timbulnya persoalan di daerah.

## **B.1. IDENTIFIKASI MASALAH**

Kegiatan dari Tim ini adalah melakukan Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Jasa Konstruksi Bangunan, yang dimaksud dengan Standar Konstruksi Bangunan dalam kegiatan ini adalah meneliti dan melakukan analisa dan evaluasi hukum atas produk-produk yang berada dibawah Undang Undang Jasa Konstruksi dan yang terkait tidak langsung untuk dikaji dan dianalisa sehingga perlu wawasan terhadap jasa konstruksi secara menyeluruh.

Identifikasi masalah adalah pengelompokan permasalahan yang diakibatkan kurang tepatnya peraturan yang dibuat diterapkan sehingga dapat disimpulkan bahwa permasalahan di Jasa Konstruksi adalah :

### **a. Tidak jelasnya Penanggung jawab sektor konstruksi.**

Tidak jelasnya Penanggung jawab sektor konstruksi ini dapat dilihat bahwa perintah Menteri Dalam Negeri untuk membentuk Tim

Pembina Jasa Konstruksi diseluruh Indonesia melalui surat edaran No. 601/476/SJ tanggal 13 Maret 2006 tidak kunjung selesai.

Saat ini dari 33 Propinsi dan 476 Kabupaten/Kota yang baru mendirikan ada 30 Propinsi dan kurang lebih 150 Kabupaten/Kota .Itupun sekedar mendirikan dan tidak melakukan operasional, padahal Menteri Dalam Negeri sudah memberikan petunjuk agar disediakan juga dana pembinaan jasa konstruksi disetiap daerah.

Disisi lain perintah Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 pasal 14 bahwa dibuat Peraturan Daerah untuk menerbitkan Izin Usaha Jasa Konstruksi ternyata juga tidak dipatuhi dan dilaksanakan oleh pemerintah daerah.

Banyak Izin Usaha Jasa Konstruksi tidak dibuat melalui Perda tapi cukup Surat Keputusan Kepala Daerah dimasing-masing daerah dan banyak yang beranggapan Izin Usaha Jasa Konstruksi adalah Pendapatan Asli Daerah dan oleh sebab itu sering biaya IUJK cukup tinggi.

Kewajiban setiap pemerintah daerah untuk memberikan Laporan ke Menteri Pekerjaan Umum, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 369/KPTS/M/2001 tidak pernah dipatuhi, sehingga kalau ditanya IUJK di seluruh Indonesia ini maka tidak ada yang bisa menjawab.

Departemen Pekerjaan Umum juga belum merasa bahwa pekerjaan konstruksi menjadi tanggung jawabnya hal ini terlihat jelas saat Peraturan Menteri No. 43 tahun 2007 tentang “Standar Dokumen Pelelangan Nasional” dikeluarkan, dimana dalam buku tersebut tertulis jelas mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 2008 dan sifatnya nasional namun hanya berlaku di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum serta pula hanya dana APBN, sehingga sulit diterapkan pada jasa konstruksi di pemerintah daerah propinsi maupun kabupaten/kota yang sumber dananya APBD. Baru-baru ini Menteri Pekerjaan Umum juga mengeluarkan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan melalui Peraturan Menteri Nomor 09/PRT/M/2008 tentang Pedoman Sistem Manajemen

Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum, namun inipun hanya berlaku di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum bahkan muncul bidang baru yakni yang disebut bidang pekerjaan umum.

Dan masih banyak yang sifatnya rancu dan sulit diterapkan yang menyebabkan timbulnya persoalan di daerah.

**b. Arah Pengembangan Jasa Konstruksi Jauh dari Upaya Peningkatan Profesionalisme.**

Keberadaan UU No 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang ditujukan untuk meningkatkan profesionalisme pelaku usaha di sektor jasa konstruksi melalui peningkatan peran masyarakat jasa konstruksi, masih jauh dari harapan.

Dari pengaturan yang tidak konsisten dan keberadaan institusi yang kurang Departemen Pekerjaan Umum hanya mengurus jalan, sumber daya air dan ciptakarya serta tata ruang, sedangkan jasa konstruksi tidak dianggap significant.

Berbagai tindakan persaingan usaha tidak sehat dalam sektor itu bermunculan yang diindikasikan adanya Keputusan dari Komisi Pengawasan Persaingan Usaha yang menetapkan beberapa perkara persaingan usaha tidak sehat di sektor jasa konstruksi, yang hampir seluruhnya muncul dalam bentuk persekongkolan lelang.

Jauhnya pengembangan jasa konstruksi dari upaya peningkatan profesionalisme, lebih banyak disebabkan terdistorsinya pengaturan sektor tersebut oleh kepentingan pihak-pihak tertentu yang selama ini memegang peran penting dalam sektor jasa konstruksi. Hal inilah yang menyebabkan permasalahan di sektor jasa konstruksi terus bermunculan.

**c. Kurang profesionalnya pejabat pengadaan jasa konstruksi.**

Jika dilihat kondisi di pemerintah daerah propinsi dan kabupaten/kota maka akan terlihat bahwa para petugas pengadaan jasa konstruksi ini masih sangat lemah dalam menguasai aturan pengadaan.

Umumnya menganggap aturan pengadaan bisa dijalankan asal sudah sesuai dalam Keputusan Presiden tentang pengadaan barang/jasa pemerintah tanpa perlu memahami makna yang terkandung didalamnya, padahal kita menghadapi persoalan hukum, contoh konkrit adalah sering para panitia lelang menerima dokumen yang sudah direkayasa oleh penyedia jasa, namun karena sulitnya untuk mencari kebenaran atau referensi sumber data maka dibuatlah seakan-akan dokumen tersebut asli, dengan dibubuhi keterangan sesuai aslinya dan dimintakan pihak ketiga yang melakukan legalisasi seperti Asosiasi atau LPJK.

**d. Dominasi Peran Unsur Pelaku Usaha dalam Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK)**

Dari pengamatan dapat ditemukan fakta bahwa salah satu penyebab terbesar dari terdistorsinya pelaksanaan UU No. 18 Tahun 1999 adalah sangat dominannya unsur pelaku usaha yang diwakili asosiasi perusahaan jasa konstruksi dalam LPJK yang memiliki peran strategis dalam pengembangan sektor jasa konstruksi.

Penelitian di lapangan memperlihatkan bahwa unsur pelaku usaha sangat aktif dan mendominasi peran dalam LPJK. Akibat dari kondisi ini maka tidak mengherankan apabila perkembangan LPJK banyak terdistorsi oleh kepentingan pelaku usaha melalui perannya di Lembaga. Bahkan dalam perkembangannya, LPJK sering menjadi sumber dari lahirnya perilaku persaingan usaha tidak sehat. Distorsi semakin menjadi-jadi, setelah asosiasi juga diberi kewenangan melakukan sertifikasi.

**e. Potensi Persaingan Usaha Tidak Sehat Dalam Industri Jasa Konstruksi**

Berdasarkan pengamatan, teridentifikasi beberapa potensi persaingan usaha tidak sehat yang disebabkan oleh distorsi implementasi Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999. Beberapa potensi persaingan usaha tidak sehat tersebut adalah:

**1). Penunjukan perusahaan jasa konstruksi yang selalu direkayasa, diskriminasi terhadap pesaing melalui penyalahgunaan kewenangan panitia lelang dalam melakukan pengadaan.**

Potensi ini sering terjadi dalam proses pengadaan jasa konstruksi milik pemerintah. Beberapa panitia lelang bahkan sudah mengantongi peserta lelang yang bakal dimenangkan sehingga kepada perusahaan-perusahaan tertentu mendapatkan fasilitas, ini bisa dilihat saat ini bahwa pengadaan jasa konstruksi di berbagai tempat sering menimbulkan kekerasan sehingga pengadaannya perlu dilakukan pengawasan oleh aparat keamanan, banyaknya preman yang dipakai oleh pengusaha bahwa proyek yang dilelangkan seakan-akan sudah menjadi haknya dan orang lain tidak boleh mengikuti pelelangannya itu muncul hampir diseluruh Indonesia.

**2). Penerbitan Sertifikasi Badan Usaha dipersulit**

Disisi lain kehadiran LPJK juga menimbulkan permasalahan baru, pelaku usaha wakil asosiasi di LPJK maupun yang tergabung dalam asosiasi penerbit sertifikat tertentu, secara bersama-sama bersepakat untuk tidak mengeluarkan sertifikat /memperlambat penerbitan Sertifikasi Badan Usaha (SBU) bagi pelaku usaha selain kelompok mereka, sehingga proses pengadaan hanya dapat diikuti kelompoknya. Dalam hal ini, sertifikat telah menjadi *entry barrier* bagi pelaku usaha diluar kelompok yang tergabung kedalam sebuah asosiasi.

**3). Kecenderungan membentuk asosiasi dengan ruang lingkup yang spesifik.**

Munculnya kebebasan mendirikan asosiasi, diasiasi oleh beberapa pelaku usaha dengan mendirikan asosiasi untuk berbagai sub bidang yang sepertinya mengarah kepada spesialisasi tetapi sebenarnya hanya merupakan alat untuk mencapai tujuan mereka, yang jauh dari proses spesialisasi.

Pendirian asosiasi tersebut semata-mata ditujukan untuk melindungi kepentingan pelaku usaha melalui upaya diskriminasi dan penciptaan *entry barrier*. Beberapa asosiasi yang dikategorikan kedalam kelompok tersebut antara lain Asosiasi Perawatan Bangunan Indonesia (APBI), Asosiasi Kontraktor Air Indonesia (AKAINDO).

#### **4). LPJK Berpotensi Menjadi Kartel Sektor Jasa Konstruksi**

Mencermati perkembangan bahwa dominasi pelaku usaha dalam LPJK yang sangat kuat, akhirnya memberikan kesimpulan bahwa LPJK berpotensi menjadi lembaga tempat munculnya pengaturan-pengaturan jasa konstruksi yang secara tidak langsung dilakukan oleh pelaku usaha.

Melalui potensi persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diungkap di atas, yang pada umumnya muncul dalam bentuk pengaturan oleh pelaku usaha, maka LPJK dalam format yang ada saat ini berpotensi menjadi sarana kartel di sektor jasa konstruksi.

#### **f. Tidak adanya Proses Sertifikasi di Asosiasi Jasa Konstruksi yang Ketat**

Salah satu permasalahan besar di sektor jasa konstruksi saat ini adalah munculnya jumlah asosiasi yang sangat banyak. Hal tersebut seharusnya tidak menjadi masalah selama penambahan asosiasi tersebut, didasarkan pada proses validasi yang ketat. Tetapi faktanya penambahan tersebut, lebih memiliki makna negatif akibat minimnya upaya validasi. Banyak asosiasi tidak memiliki kompetensi untuk melakukan sertifikasi sehingga asosiasi hanya menjadi alat penyalahgunaan kewenangan.

#### **g. Tidak adanya Proses Validasi Perusahaan yang Ketat**

Salah satu permasalahan besar di sektor jasa konstruksi saat ini adalah semakin banyak jumlah perusahaan yang muncul. Hal tersebut seharusnya tidak menjadi masalah selama penambahan

perusahaan, didasarkan pada proses validasi yang ketat. Tetapi faktanya penambahan tersebut, lebih memiliki makna negatif akibat minimnya upaya validasi. Banyak pelaku usaha yang tumbuh, merupakan pelaku usaha yang tidak memiliki kompetensi jasa konstruksi.

#### **h. Format Kelembagaan Akar Pemasalahan Jasa Konstruksi Indonesia**

Melalui analisis yang dikembangkan lebih jauh, maka sesungguhnya dapat diidentifikasi bahwa akar dari semua permasalahan sektor jasa konstruksi terletak pada format kelembagaan jasa konstruksi, terutama format LPJK sebagai lembaga yang bertanggungjawab terhadap pengaturan jasa konstruksi.

Dalam format yang ada, LPJK lebih mirip dengan format organisasi massa daripada sebagai Lembaga pengaturan (regulasi). Hal ini antara lain terlihat dari formatnya yang memiliki Anggaran Dasar dan Rumah Tangga (AD/ART) dan keberadaan musyawarah nasional sebagai sarana untuk memilih kepemimpinan LPJK.

Melalui format kelembagaan seperti ini, maka tidaklah mengherankan apabila konflik kepentingan sangat mudah terjadi. Akibatnya pengurus yang terpilih lebih didasarkan pada kemampuan *lobby* daripada kemampuan profesionalitas. Hal inilah yang menjadi akar dari seluruh permasalahan yang sangat kompleks di jasa konstruksi.

Dari uraian diatas kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa. Standar Konstruksi Bangunan yang ada di Indonesia yang digunakan adalah belum seragam /masih beragam /kurang jelas dan pelaksanaannyapun berbeda-beda, sehingga mencerminkan tidak adanya sinkronisasi hukum dalam penerapan Undang Undang Namun demikian Pengaturan dalam sektor jasa konstruksi harus terus disempurnakan untuk menghindarkan terjadinya distorsi implementasi UU No 18/1999 yang melahirkan penyalahgunaan wewenang, penyelewengan Undang-Undang Jasa Konstruksi.

Salah satu permasalahan paling penting yang harus diperbaiki adalah upaya validasi kepada unsur pelaku usaha yang menjadi pengurus LPJK. Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi harus terlepas dari berbagai kepentingan terutama pelaku usaha. Disamping itu, Pemerintah juga harus mendorong peran aktif dari unsur Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi lain yang lebih independen seperti unsur Pemerintah dan Akademisi/ Pakar. Diharapkan melalui peran aktif unsur-unsur tersebut, dominasi pelaku usaha yang mendistorsi pengaturan jasa konstruksi dapat diminimalisasi.

Mencermati perkembangan jumlah pelaku usaha dan asosiasi yang terus bertambah dengan motif yang jauh dari nilai profesionalisme, maka pemerintah diharapkan dapat melahirkan kebijakan yang menjadikan proses validasi asosiasi yang menyelenggarakan sertifikasi, serta meningkatkan pelaku jasa konstruksi untuk mengedepankan profesionalitas serta menjadi sarana melahirkan pelaku usaha dengan daya saing tinggi.

## **B.2. PEMBATASAN MASALAH**

Dari variabel - variabel yang dikemukakan diatas maka Analisa dan evaluasi hukum tentang Jasa konstruksi perlu dilakukan pembatasan masalah karena luasnya cakupan tersebut dan terutama masalah yang terkait dengan pelaksanaan Undang Undang Jasa Konstruksi.

Penelitian akan dilakukan dari pesyaratan usaha, proses pengadaan, pelaksanaan dan juga pembinaannya sehingga difokuskan pada kajian / penelitian "Analisa dan Evaluasi hukum tentang Jasa Konstruksi" yang dilihat dari aspek dan konteks pada:

- a. Peranan pemerintah sebagai pembina jasa konstruksi yang lintas sektor.
- b. Proses pengadaan jasa konstruksi baik dengan sumber dana APBN maupun APBD dan swasta yang ternyata beragam.

- c. Proses penerbitan Sertifikat Badan Usaha dan Sertifikat Profesi keahlian maupun keterampilan.
- d. Proses pelaksanaan proyek konstruksi dengan berbagai standar mutu dan teknis konstruksi yang masih berdiri sendiri-sendiri.
- e. Proses pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah.
- f. Aspek hukum pada penyelenggaraan jasa konstruksi secara keseluruhan.
- g. Peran lembaga-lembaga yang ada dalam industri konstruksi nasional seperti LPJK, Asosiasi maupun Tim Pembina Jasa Konstruksi di propinsi maupun di kabupaten/kota dalam rangka mendorong industri jasa konstruksi nasional.

Untuk itulah perlu dilakukan uraian permasalahan khususnya yang menyangkut langsung terhadap jasa konstruksi dan yang tidak menyangkut langsung dengan jasa konstruksi untuk mengenal dan mencermati perilakunya sebagai bahan kajian dan analisa study ini.

### **B.3. PERUMUSAN MASALAH.**

Perumusan masalah adalah pengelompokan persoalan-persoalan yang menimbulkan pertanyaan-pertanyaan yang harus bisa ditemukan jawabannya antara lain :

- a. Menanyakan bagaimana peran pemerintah dalam melakukan dan mengimplementasikan jasa konstruksi secara nasional.
- b. Menanyakan bagaimana pelaksanaan pengadaan jasa konstruksi yang dilakukan di pusat maupun di daerah antara yang sumber dananya dari pemerintah pusat, pemerintah daerah maupun swasta, dimana untuk pemerintah misalnya dapat diindikasikan dengan tidak adanya sanggah atau sanggah banding dan berbagai masalah lainnya.
- c. Menanyakan bagaimana pelaksanaan sertifikasi yang dilakukan Lembaga baik badan usaha maupun profesi telah sesuai dengan

ketentuan termasuk pelakunya yang dilakukan oleh asosiasi dan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi .

- d. Menanyakan bagaimana pelaksanaan pekerjaan konstruksi sesuai dengan standar konstruksi masing-masing, apakah sudah sesuai dengan NSPM (Norma-Standar-Pedoman-Manual) yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan ataukah masih terpisah sendiri-sendiri bahkan belum ada.
- e. menanyakan data hasil pembangunan yang tersebar dan tidak tersentralisir misalnya adakah pusat penyimpanan data pembangunan atau dokumen pelaksanaan pekerjaan konstruksi disimpan dengan baik atau tidak terawat .

### **C. HIPOTESA PENELITIAN.**

Tidak semua perumusan masalah diatas perlu dilakukan pengujian hipotesa karena sebagian besar pertanyaan-pertanyaan diatas merupakan pertanyaan yang sifatnya kualitatif dan merupakan pendapat Tim. Hanya ada satu kesimpulan yang bisa menjawab hampir keseluruhan pertanyaan-pertanyaan tersebut yaitu :

*“Undang Undang Jasa Konstruksi belum sepenuhnya berjalan dengan baik yang disebabkan Institusi Penanggung jawab UU belum ditetapkan secara tegas oleh Peraturan Perundang-undangan dan juga institusi tersebut tidak mempunyai keberanian melakukan pembinaan secara nasional sehingga sangat sulit menerapkan standar konstruksi bangunan yang seragam dan dipakai di mana-mana.”*

### **D. MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN**

#### **D1. Maksud**

Maksud Kegiatan pekerjaan ini adalah melakukan analisa dan evaluasi hukum tentang Standar Jasa Konstruksi Bangunan yang lebih mengarah pada implementasi kehadiran Undang-Undang Jasa Konstruksi sekaligus mengetahui hambatan-hambatannya dan bagaimana

perumusan yang seharusnya dilakukan serta mengetahui efektivitas Undang-Undang Jasa Konstruksi.

#### **D.2. Tujuan**

Tujuan dari kegiatan pekerjaan ini adalah untuk merumuskan kebijakan tentang pengaturan produk hukum yang telah keluar, bagaimana implementasinya dan bila ditemukan hal hal yang kurang tepat akan dilakukan penyempurnaan ketentuan baik melalui peraturan dibawahnya ataupun Undang Undangnya perlu diganti.

#### **D.3. Sasaran**

Sasaran dari kegiatan ini adalah melakukan analisa dan evaluasi hukum tentang Standar konstruksi bangunan yang diwujudkan dengan meneliti pelaksanaan Undang Undang Jasa Konstruksi di masyarakat.

### **E. LOKASI KEGIATAN**

Kegiatan ini dilakukan di DKI Jakarta sebagai tempat pembahasan dan mengambil sample khususnya pada Dinas Pekerjaan Umum, Dinas tenaga kerja dan Transmigrasi, Dinas P2B, Biro Hukum Setda dan Kantor Tata Bangunan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta.

### **F. Personalia Tim**

- |            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| Ketua      | : Ir. Edy Rachenjantono, MM         |
| Sekretaris | : Bungasan Hutapea, SH              |
| Anggota    | 1. R. Narendra Jatna, SH.,LLM       |
|            | 2. Lucia Purbarini Soepardi,ST.M.si |
|            | 3. Ir. Tarjuki, MT                  |
|            | 4. D.Raffles, SH.,MH                |
|            | 5. Sri Badini, SH.,MH               |
|            | 6. Supriyatno, SH.,MH               |
|            | 7. Lukina, SH                       |
|            | 8. Masnur Tiurmaida, SH             |

## **G. JANGKA WAKTU PELAKSANAAN**

Jangka waktu pelaksanaan kegiatan selama 12 (duabelas) bulan kalender yang dimulai dari bulan Januari s.d. Desember 2008.

## **H. SISTEMATIKA PENULISAN**

### **Bab I : Pendahuluan**

Pendahuluan terdiri dari latar belakang, uraian tentang jasa konstruksi secara singkat, dari awalnya jasa konstruksi sampai pelaksanaannya yang sekarang, ruang lingkup bahasan, identifikasi permasalahan, pembatasan masalah, perumusan masalah, hipotesa penelitian, maksud, tujuan dan sasaran penelitian ini, wilayah studi dan jangka waktu studi.

### **Bab II : Tinjauan Umum tentang Jasa Konstruksi**

Pada bab II ini berisikan acuan normatif yang isinya tentang jbaran Undang- Undang Jasa konstruksi berikut peraturan pemerintah dan peraturan pelaksanaannya seperti peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun yang dikeluarkan oleh LPJK serta ulasan penerapan yang terjadi baik dari persyaratan usaha, proses pengadaan jasa konstruksi, standar konstruksi serta kemitraan jasa konstruksi.

### **Bab III : Ketentuan Lain yang terkait dengan Jasa Konstruksi.**

Ketentuan lain yang terkait dengan jasa konstruksi adalah peraturan atau standar konstruksi yang ada di luar jasa konstruksi namun diterapkan di jasa konstruksi seperti Undang Undang Usaha kecil, Undang Undang Persaingan Usaha, Undang-Undang Perpajakan, Undang-Undang Konsumen serta lain-lainnya.

### **Bab IV : Analisis**

Pada bab IV ini berisikan hasil penelitian, analisis dan kajian pelaksanaan Standar Konstruksi Bangunan yang digunakan dan merupakan turunan dari Undang Undang Jasa Konstruksi yang dimulai dari apa yang

diuraikan pada Bab II dengan berbagai analisa dilanjutkan ke Bab III dan akan dihasilkan suatu kesimpulan yang merupakan hasil diskusi serta pencarian data lapangan dan mengundang para pakar dibidangnya/ nara sumber.

Standar konstruksi bangunan adalah pedoman dalam melaksanakan bangunan yang dimulai dari persyaratan usaha, proses pengadaannya, kemudian pelaksanaan pekerjaan konstruksi, pemanfaatan konstruksi berikut pembinaan jasa konstruksi.

## **Bab V : Kesimpulan dan Rekomendasi**

Pada bab V ini berisikan kesimpulan dari penelitian, Analisa dan Evaluasi Hukum tentang standar bangunan konstruksi yang berimplikasikan pada kajian pelaksanaan Undang Undang Jasa Konstruksi yang telah diterapkan dan dilakukan oleh Tim Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui kajian dari nara sumber yang dianggap kompeten dan saran-saran perbaikan mengenai pelaksanaan Undang Undang Jasa Konstruksi sebagai dasar pengembangan Jasa Konstruksi Nasional.

## **Bab VI : PENUTUP**

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG JASA KONSTRUKSI**

#### **A. USAHA JASA KONSTRUKSI**

##### **A.1. Sektor Jasa Konstruksi**

###### **a. Definisi Jasa Konstruksi**

Mengacu kepada UU No. 18/1999 tentang jasa konstruksi maka yang dimaksud dengan jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.

Sementara itu pekerjaan konstruksi sendiri didefinisikan sebagai 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;

Sementara ruang lingkup pekerjaan konstruksi sendiri didefinisikan sebagai 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.

Jadi jasa konstruksi ini meliputi semua pekerjaan konstruksi mulai dari perencanaan, pelaksanaan sampai dengan pengawasan.

###### **b. Struktur Sektor Jasa Konstruksi**

Seiring perkembangan sektor jasa konstruksi, perkembangan badan usaha di sektor ini sangatlah pesat. Secara umum perusahaan yang bergerak di jasa konstruksi ini terbagi ke dalam dua kelompok besar yakni perusahaan kontraktor dan konsultan.

Berdasarkan data di LPJK, jumlah badan usaha di sektor jasa konstruksi pada tahun 2008 yang digolongkan sebagai usaha besar,

menengah dan kecil, baik untuk perusahaan kontraktor maupun konsultan dapat dilihat dalam tabel 1.

Tabel 1

**DATA PERUSAHAAN JASA KONSTRUKSI YANG TERDAFTAR  
DI LEMBAGA PENGEMBANGAN JASA KONSTRUKSI TAHUN 2008**

No	Provinsi	K	M	B	Jumlah
1	<u>Nanggroe Aceh Darussalam</u>	2.977	531	14	3.522
2	<u>Sumatera Utara</u>	4.995	381	21	5.397
3	<u>Sumatera Barat</u>	3.581	199	9	3.789
4	<u>Riau</u>	3.956	543	33	4.532
5	<u>Jambi</u>	2.369	174	9	2.552
6	<u>Sumatera Selatan</u>	2.297	341	17	2.655
7	<u>Bengkulu</u>	886	50	0	936
8	<u>Lampung</u>	1.924	181	8	2.113
9	<u>DKI Jakarta</u>	2.920	1.122	212	4.254
10	<u>Jawa Barat</u>	7.694	595	33	8.322
11	<u>Jawa Tengah</u>	8.789	620	26	9.435
12	<u>DI Yogyakarta</u>	907	96	2	1.005
13	<u>Jawa Timur</u>	12.360	558	56	12.974
14	<u>Kalimantan Barat</u>	4.004	391	3	4.398
15	<u>Kalimantan Tengah</u>	2.517	244	7	2.768
16	<u>Kalimantan Selatan</u>	2.808	251	4	3.063
17	<u>Kalimantan Timur</u>	3.499	669	70	4.238
18	<u>Sulawesi Utara</u>	1.241	162	5	1.408
19	<u>Sulawesi Tengah</u>	1.853	133	2	1.988
20	<u>Sulawesi Selatan</u>	6.006	407	26	6.439
21	<u>Sulawesi Tenggara</u>	1.797	163	1	1.961
22	<u>Bali</u>	1.852	128	5	1.985
23	<u>Nusa Tenggara Barat</u>	1.762	110	5	1.877
24	<u>Nusa Tenggara Timur</u>	3.136	243	1	3.380
25	<u>Maluku</u>	1.669	166	6	1.841
26	<u>Papua</u>	692	87	8	787
27	<u>Maluku Utara</u>	1.111	61	5	1.177
28	<u>Banten</u>	1.510	139	5	1.654
29	<u>Gorontalo</u>	967	71	4	1.042
30	<u>Kepulauan Bangka Belitung</u>	610	52	2	664

31	<u>Kepulauan Riau</u>	893	174	1	1.068
32	<u>Papua Barat</u>	65	6	5	76
33	<u>Sulawesi Barat</u>	1.203	31	1	1.235
<b>Jumlah</b>		<b>94.850</b>	<b>9.079</b>	<b>606</b>	<b>104.535</b>

Sumber : LPJK Nasional – Agustus 2008

Berdasarkan data-data diatas, maka dapat disimpulkan bahwa jumlah badan usaha jasa konstruksi di Indonesia sangatlah banyak disisi lain pangsa pasar jasa konstruksi juga terbilang besar, sehingga apabila ada badan usaha yang tidak mendapatkan pekerjaan maka perlu ditelaah dulu, ataukah struktur usaha yang dimaksud dalam UUKJ sudah tepat atau belum tepat, misalnya membagi usahanya dari usaha umum, spesialis maupun yang berketerampilan, hal ini mengindikasikan bahwa struktur usahanya belum mencerminkan usaha besar-menengah dan kecil, dan usaha umum spesialis serta keterampilan.

Tetapi kondisi yang mencerminkan banyaknya jumlah pelaku usaha belum tentu menggambarkan hadirnya persaingan ketat di sektor jasa konstruksi mengingat pelaku usaha terbagi dalam beberapa kelompok usaha dari besar sampai kecil. Bahkan beberapa perusahaan mungkin sangat mendominasi nilai sektor di jasa konstruksi tersebut.

Sebagai pertimbangan, data tahun 2002 memperlihatkan jumlah kontraktor besar jasa konstruksi sekitar 1.9 % saja dari total perusahaan jasa konstruksi di Indonesia. Sementara 7% tergolong ke dalam kelompok kontraktor menengah dan 91% tergolong ke dalam kontraktor kecil.

Selain perusahaan nasional yang beroperasi di Indonesia, saat ini juga terdapat beberapa perusahaan asing yang beroperasi di Indonesia.

Oleh Menteri Pekerjaan Umum semua perusahaan asing wajib tercatat di Departemen Pekerjaan Umum dengan mendirikan kantor perwakilan perusahaan asing di Indonesia.

Apabila dibandingkan dengan jumlah pelaku usaha nasional secara keseluruhan jumlah perusahaan asing tersebut sangat sedikit, tetapi skala kemampuan finansial dan kemampuan kerjanya mereka sangat tinggi dan inilah yang menyebabkan peran mereka cukup signifikan pada tataran perusahaan kontraktor dan konsultan di Indonesia.

## A.2. Pasar Sektor Jasa Konstruksi.

Untuk mengukur, pasar sektor jasa konstruksi sampai saat ini belum terdapat data yang akurat. Tetapi sebagai bahan pertimbangan maka dapat dilihat data-data sebagaimana terlihat dalam tabel 2.

**Tabel 2**  
**PEKERJAAN KONSTRUKSI YANG DILAKSANAKAN OLEH KONTRAKTOR**

No	Jenis Pekerjaan	1991 (Juta)	1992 (Juta)	1993 (Juta)	1994 (Juta)	1995 (Juta)
	<b>SWASTA</b>					
1	Perumahan	416.082	394.042	655.383	916.674	1.109.176
2	Non Perumahan	1.970.292	2755.427	3.567.763	4.583.947	5.546.576
3	Pekerjaan Sipil	4.645.993	6.007.084	6.940.092	10.330.028	12.499.353
	<b>PEMERINTAH</b>					
1	Perumahan	787.155	683.226	1.144.177	1.232.116	1.490.861
2	Non Perumahan	3.727.439	4.777.612	6.228.649	6.161.357	7.455.243
3	Pekerjaan Sipil	8.789.384	10.415.630	12.116.810	13.884.760	16.800.559
	<b>Total</b>	<b>20.336.345</b>	<b>25.033.021</b>	<b>30.653.274</b>	<b>37.108.882</b>	<b>44.901.768</b>

Sumber : Badan Pusat Statistik.

Perkembangan pasar sektor ini terus tumbuh mencapai Rp. 45 triliun tahun 1995. Tahun 2003 jumlah tersebut meningkat fantastis menjadi sekitar Rp. 159 Triliun<sup>1</sup>. Tahun 2008 ini, dipastikan angka tersebut sudah jauh lebih besar. Dalam salah satu paparannya, Ketua Umum LPJK Nasional menyatakan bahwa nilai proyek sektor jasa konstruksi setiap tahunnya selalu naik dan saat ini berkisar pada angka Rp. 250-Rp.300 Triliun<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Kompas 28 Agustus 2003 : Dana Tersedia untuk Sektor Konstruksi Rp 159 Triliun

<sup>2</sup> Bisnis Indonesia 04 Agustus 2007 : LPJK aktifkan 33 BLK untuk cetak kontraktor andal

Sebagai bahan pertimbangan dalam mengukur pasar, tabel 3 menyajikan sebuah data perkembangan pasar jasa konstruksi pada tahun 2002, 2003 dan 2004.

**Tabel 3**  
**Prediksi pasar jasa konstruksi, konsultan konstruksi dan penyerapan tenaga kerja 2004<sup>3</sup>**

Uraian	2002	2003	2004
Nilai Proyek Jasa Konstruksi (triliun rupiah) <sup>1)</sup>	87.77	106.643	127.9608
Nilai Proyek Konsultasi Konstruksi (triliun rupiah) <sup>2)</sup>	21.9425	26.6585	31.9902
Kenaikan (%)		21.5	20
Penyerapan Tenaga Kerja (Orang) <sup>3)</sup>	313.464	380.835	457.002
Pertumbuhan Ekonomi (%)	3.66	4.0	4.5

*Sumber : Data diolah dari berbagai sumber*

### **A.3. Stakeholder Sektor Jasa Konstruksi Indonesia**

Seiring perkembangan sektor jasa konstruksi Indonesia, *stakeholder* sektor jasa konstruksi adalah sangatlah banyak. Beberapa di antaranya:

- a. Departemen Pekerjaan Umum, yang juga merupakan regulator jasa konstruksi. Berbagai regulasi sektor jasa konstruksi di Indonesia datang dari Departemen ini, bahkan didirikan unit eselon I di Departemen ini yang mengurus jasa konstruksi. Sayangnya masih belum mencakup keseluruhan jasa konstruksi dan masih bersifat internal Departemen, external departemen masih mempunyai kendala karena yang dilihat Departemen Pekerjaan Umum yang mengurus jalan, air dan ciptakarya serta tataruang dan tidak jasa konstruksi.
- b. Departemen-departemen lain seperti Departemen Perhubungan yang menangani sarana perhubungan seperti bandara, dermaga, terminal angkutan dalam kota, dan lain-lain, Departemen Pendidikan dan Sekolah dengan berbagai sarana untuk sekolah, ,Departemen Energi Sumber Daya Mineral, termasuk disini adalah PT PLN, PT

<sup>3</sup> Bisnis Indonesia 4 Juli 2003 : Bisnis Konsultansi Konstruksi 2004 diprediksi Rp 32 triliun

Gas Negara, BP Migas dengan Kontraktor Bagi Hasil dan Pertamina dan lain-lainnya.

- c. Bappenas yang sekarang membentuk unit sendiri sebagai LKPP = Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang /Jasa Pemerintah yang juga mengatur tentang pengadaan jasa konstruksi dan menerbitkan kebijakan sendiri.
- d. Para pelaku usaha jasa konstruksi. Semua pelaku usaha yang jumlahnya berada di atas 100.000 sebagaimana terlihat dalam daftar di atas. Secara spesifik mereka terdiri dari perusahaan kontraktor jasa konstruksi dan perusahaan konsultan jasa konstruksi dan belum membagi dirinya menjadi kontraktor umum atau konsultan umum atau kontraktor spesialis atau berketerampilan ataupun orang perseorangan.
- e. Konsumen dari jasa konstruksi secara langsung. Konsumen bisa orang perorangan, badan hukum swasta, pemerintah maupun BUMN.
- f. Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia. Dalam hal ini diwakili konsumen jasa konstruksi, seperti konsumen jalan tol ataupun konsumen bangunan gedung yang disewakan atau bangunan perumahan yang dibelinya .
- g. Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi, yang saat ini mempunyai tugas mengembangkan jasa konstruksi dengan salah satu tugasnya adalah melakukan sertifikasi kompetensi dari badan usaha dan profesi.

#### **A.4. Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi**

Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) secara *de facto* diakui oleh *stakeholder* sektor jasa konstruksi karena dianggap sebagai lembaga jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada pasal 32 UU No 18/1999 tentang Jasa Konstruksi.

Dalam anggaran dasar LPJK, pasal 4 tercantum bahwa LPJK didirikan berdasar kan UU No 18/1999 yang dideklarasikan pembentukannya di Jakarta tanggal 9 Agustus 1999, dengan Pemerintah sebagai inisiator danfasilitator.

Dalam anggaran rumah tangga bahkan diperjelas bahwa deklarasi pembentukan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK), ditandatangani oleh Asosiasi Perusahaan (AKAINDO, AKI, APBI, APPAKSI, GAPENRI, GAPENSI, INKINDO), Asosiasi Profesi (HAEI, HAKI, HAMKI, HATHI, HATTI, HPJI, HDII, IAFBI, IAI, IALI, IAMPI, IAP, IASMI, KNIBB, PATI, PII), wakil Pemerintah, wakil pakar, wakil perguruan tinggi dan diketahui oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Dalam anggaran rumah tangga lembaga tersebut juga diketahui bahwa pada tanggal 28 Agustus 2000, Pemerintah mengambil inisiatif menyelenggarakan musyawarah unsur anggota lembaga jasa konstruksi di Jakarta, dengan suara mutlak menyepakati bahwa LPJK adalah lembaga yang dimaksud oleh peraturan perundang-undangan, dengan keharusan melakukan perubahan AD/ART, kepengurusan, dan Program Kerja LPJK.

AD/ART, Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi ini menjadi dokumen yang menyatakan bahwa LPJK adalah lembaga yang didukung oleh Pemerintah sebagai satu-satunya lembaga jasa konstruksi sebagaimana dimaksud dalam UU. No. 18 Tahun 1999.

Selanjutnya berdasarkan Anggaran Dasar Lemabaga Pengembangan Jasa Konstruksi khususnya Bab IV tentang Tugas, Fungsi, Lingkup, Wewenang dan Sifat diuraikan tentang hal-hal yang berkaitan dengan keberadaan LPJK dan tugasnya.

Berdasarkan AD/ART, Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi, maka jelas bahwa LPJK-lah satu-satunya lembaga jasa konstruksi Indonesia. Seiring pendiriannya kini ruang lingkup LPJK telah menjangkau seluruh Indonesia melalui pendirian Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi di beberapa daerah yang dinamakan (LPJK-Daerah).

Salah satu tugas LPJK adalah melakukan akreditasi terhadap asosiasi. Untuk itu LPJK menjadi lembaga yang sangat sentral perannya dalam menjustifikasi apakah sebuah lembaga yang disebut asosiasi memiliki peran sebagaimana yang ditetapkan dalam peraturan perundangan jasa konstruksi atau tidak.

Jumlah asosiasi pelaku usaha dalam sektor jasa konstruksi yang saat ini mendapat legitimasi sektor jasa konstruksi dapat dilihat dalam tabel 4. Sementara data asosiasi profesi dapat dilihat dalam tabel 5.

**Tabel 4**  
**Asosiasi Anggota LPJK**

No	NAMA
1.	Asosiasi Aspal Beton Indonesia (AABI)
2.	Asosiasi Kontraktor Air Indonesia (AKAINDO)
3.	Asosiasi Kontraktor Gedung dan Permukiman Indonesia (AKGEPI)
4.	Asosiasi Kontraktor Indonesia (AKI)
5.	Asosiasi Kontraktor Jalan dan Jembatan Indonesia (AKJI)
6.	Asosiasi Kontraktor Listrik dan Mekanikal Indonesia (AKLI)
7.	Asosiasi Kontraktor Mekanikal Indonesia (AKMI)
8.	Asosiasi Kontraktor Sumber Daya Air Indonesia (AKSDAI)
9.	Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia (AKSI)
10.	Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia (AKSINDO)
11.	Asosiasi Kontraktor Tata Lingkungan Indonesia (AKTALI)
12.	Asosiasi Perawatan Bangunan Indonesia (APBI)
13.	Asosiasi Perusahaan Kontraktor Mekanikal dan Elektrikal Indonesia (APKOMATEK)
14.	Asosiasi Perusahaan Nasional Telekomunikasi (APNATEL)
15.	Asosiasi Perusahaan Pengelola Alat Berat/Alat Konstruksi Indonesia (APPAKSI)
16.	Asosiasi Perusahaan Pengeboran Air Tanah Indonesia (APPATINDO)
17.	Asosiasi Perusahaan Survey dan Pemetaan Indonesia (APSPI)
18.	Asosiasi Kontraktor Umum Indonesia (ASKUMINDO)
19.	Asosiasi Pengusaha Konstruksi Nasional Indonesia (ASPEKINDO)
20.	Asosiasi Pelaksana Konstruksi Nasional (ASPEKNAS)
21.	Asosiasi Perusahaan Kontraktor Pertamanan Nasional (ASPERTANAS)
22.	Gabungan Perusahaan Kontraktor Nasional (GABPEKNAS)
23.	Gabungan Kontraktor Indonesia (GAKINDO)
24.	Gabungan Pengusaha Kontraktor Nasional Indonesia (GAPEKNAS)
25.	Gabungan Perusahaan Konstruksi Nasional Indonesia (GAPENSI)
26.	Gabungan Perusahaan Nasional Rancang Bangun Indonesia (GAPENRI)

27.	Gabungan Pelaksana Konstruksi Nasional Indonesia (GAPENSI)
28.	Gabungan Perusahaan Kontraktor Air Indonesia (GAPKAINDO)
29.	Ikatan Nasional Konsultan Indonesia (INKINDO)
30.	Asosiasi Perawatan Jalan dan Jembatan Indonesia (APJALIN)
31.	Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia (AKSINDO)
32.	Asosiasi Konsultan Nasional Indonesia (ASKONI)
33.	Asosiasi Kontraktor Landspace Indonesia (AKLANI)
34.	Asosiasi Pengusaha Kontraktor Seluruh Indonesia (APAKSINDO)
35.	Gabungan Pengusaha Kontraktor Indonesia (GAPKINDO)
36.	Asosiasi Kontraktor Seluruh Indonesia (ASKINDO)
37.	Asosiasi Kontraktor Bangunan Air Indonesia (AKBARINDO)
38.	Persatuan Konsultan Indonesia (PERKINDO)

Sumber : LPJK Nasional, Tahun 2007.

**Tabel 5**  
**Asosiasi Profesi Anggota LPJK**

No.	NAMA
1.	Asosiasi Ahli Keselamatan dan Kesehatan Kerja Konstruksi (A2K4)
2.	Asosiasi Profesionalis Elektrikal Indonesia (APEI)
3.	Asosiasi Tenaga Teknik Indonesia (ASTTI)
4.	Asosiasi Tenaga Ahli Konstruksi Indonesia (ATAKI)
5.	Himpunan Ahli Elektro Indonesia (HAEI)
6.	Himpunan Ahli Konstruksi Indonesia (HAKI)
7.	Himpunan Ahli Manajemen Konstruksi Indonesia (HAMKI)
8.	Himpunan Ahli Perawatan Bangunan (HAPBI)
9.	Himpunan Ahli Teknik Hidraulik Indonesia (HATHI)
10.	Himpunan Ahli Teknik Tanah Indonesia (HATTI)
11.	Himpunan Ahli Desainer Interior Indonesia i/o Himpunan Desain Interior Indonesia (HDDI)
12.	Himpunan Pengembangan Jalan Indonesia (HPJI)
13.	Himpunan Ahli Teknik Iluminasi Indonesia (HTII)
14.	Ikatan Ahli Fisika Bangunan Indonesia (IAFBI)
15.	Ikatan Arsitek Indonesia (IAI)
16.	Ikatan Arsitek Lansekap Indonesia (IALI)

17.	Ikatan Ahli Manajemen Proyek Indonesia (IAMPI)
18.	Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia (IAP)
19.	Ikatan Ahli Pracetak dan Prategang Indonesia (IAPPI)
20.	Ikatan Ahli Sistem dan Konstruksi Mekanis Indonesia (IASMI)
21.	Ikatan Ahli Teknik Ketenagalistrikan Indonesia (IATKI)
22.	Ikatan Ahli Teknik Penyehatan dan Teknik Lingkungan Indonesia (IATPI)
23.	Ikatan Surveyor Indonesia (ISI)
24.	Komite Nasional Indonesia untuk Bendungan Besar (KNIBB)
25.	Perhimpunan Ahli Teknik Indonesia (PATI)
26.	Persatuan Insinyur Indonesia (PII)
27.	Persatuan Insinyur Profesional Indonesia (PIPI)
28.	Ikatan Surveyor Kadastral Indonesia (ISKI)
29.	Asosiasi Profesi Perkeretaapian Indonesia (APKA)

Sumber : LPJK Nasional, Tahun 2007.

#### **A.5. Regulasi di sektor Jasa Konstruksi**

Regulasi Sektor jasa konstruksi saat ini telah hadir dan diimplementasikan oleh seluruh *stakeholder* sektor jasa konstruksi. Secara terperinci berikut adalah beberapa regulasi di sektor jasa konstruksi :

##### **a. Undang-Undang No 18/1999 tentang Jasa Konstruksi**

Beberapa catatan pengaturan dari UU No 18/1999 adalah sebagai berikut:

- 1) Definisi jasa konstruksi yang memberikan ruang lingkup jasa konstruksi yang sangat luas, menimbulkan permasalahan tersendiri. Hampir seluruh pekerjaan infrastruktur dimasukkan ke dalam jasa konstruksi tersebut, dari mulai yang dikenal dan biasa melayani publik seperti jembatan, waduk, bangunan sampai dengan jaringan listrik dan transmisi telekomunikasi.
- 2) Pasal 8 yang mengatur pelaku usaha yang berbentuk badan usaha. Sementara untuk perseorangan pengaturannya terdapat dalam pasal 9. Pasal-pasal ini sangat penting mengingat pasal-pasal inilah yang

menjadi dasar bagi munculnya persyaratan sertifikasi kompetensi badan usaha dan profesi .

- 3) Pengaturan peran masyarakat dalam jasa konstruksi juga mempengaruhi, karena dengan pengaturan inilah lahir LPJK dengan kontroversi yang melingkupinya. Pengaturan ini muncul dalam beberapa pasal antara lain pasal 31, 32 dan 33.

Pasal-pasal ini menimbulkan konflik dalam implementasinya. Untuk forum jasa konstruksi, tidak ada masalah berarti mengingat fungsi forum tersebut tidak signifikan dalam implementasi pengaturan jasa konstruksi.

- 4) Peran forum tidak lebih sekedar memberikan masukan kepada berbagai pihak yang terkait dengan pengaturan sektor jasa konstruksi. Keterlibatan pelaku usaha dalam forum ini juga tidak memiliki konsekuensi yang besar terhadap munculnya penggunaan forum untuk tindakan-tindakan yang bertentangan dengan prinsip persaingan usaha yang sehat karena fungsinya yang tidak begitu strategis.

Hal yang banyak menimbulkan kontroversi adalah kemunculan lembaga yang ditunjuk berdasarkan pasal 31 ayat (3) sebagai pelaksana peran masyarakat jasa konstruksi dalam pengembangan jasa konstruksi yang diterjemahkan sebagai LPJK. Tugas LPJK yang kontroversi adalah melakukan registrasi badan usaha dan profesi jasa konstruksi. Sementara dalam pasal 1 butir 9 registrasi didefinisikan sebagai 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.

#### **b. Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi**

Peraturan Pemerintah (PP) ini salah satu peraturan pelaksana UU No 18/1999 tentang Jasa Konstruksi.

Secara terperinci PP ini mengatur beberapa hal yang terkait dengan peran masyarakat sebagaimana diatur dalam pasal 31-33 UU No. 18/1999.

Beberapa hal yang diatur antara lain:

- 1) Terkait dengan jenis, bentuk dan badan usaha dan bidang usaha jasa konstruksi.
- 2) Klasifikasi dan Kualifikasi untuk Badan Usaha
- 3) Registrasi Badan Usaha Jasa Konstruksi
- 4) Akreditasi Asosiasi Perusahaan Jasa Konstruksi
- 5) Perizinan Usaha Jasa Konstruksi
- 6) Sertifikasi Keterampilan Kerja dan Sertifikasi Keahlian Kerja
- 7) Klasifikasi, Kualifikasi dan Registrasi Tenaga Kerja Konstruksi
- 8) Akreditasi Asosiasi Profesi dan Institusi Pendidikan dan Pelatihan
- 9) Lembaga Jasa Konstruksi
- 10) Sanksi Administratif terhadap Pelanggaran PP tersebut.
- 11) Ketentuan lain-lain yang antara lain mengatur beberapa ketentuan terkait dengan kehadiran lembaga antara lain dalam pasal 37 ayat (1) dan (2) yang menyatakan :
  - a) *Ketentuan yang dikeluarkan oleh Lembaga yang menyangkut masyarakat jasa konstruksi wajib dilaporkan kepada Menteri paling lambat 15 (lima belas) hari setelah dikeluarkan.*
  - b) *Pemerintah dapat membatalkan ketentuan yang diterbitkan oleh Lembaga yang merugikan kepentingan umum dan atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.*

**c. Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi**

Dalam Peraturan Pemerintah No. 29/2000 lebih banyak terfokus pada pasal 14 ayat 3 yang mengatakan *“Petunjuk Pelaksanaan pemilihan penyedia jasa dalam rangka pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang pembiayaannya dibebankan pada Anggaran Negara yang meliputi Anggaran Pembangunan dan Belanja Negara, Anggaran Pembangunan dan Belanja Daerah maupun dana bantuan luar negeri, ditetapkan*

*dengan Keputusan Presiden dengan tetap berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini”* sehingga Keppres 80 tahun 2003 secara implisit juga merupakan petunjuk operasional bagi pengadaan jasa konstruksi.

Kebijakan ini mengatur tentang seluruh aspek pelaksanaan jasa konstruksi mulai dari proses, perencanaan, pelelangan, implementasi sampai dengan pengawasan pelaksanaan.

Sementara itu beberapa pasal juga mengatur hal terkait dengan LPJK yang dapat dilihat dari beberapa pengaturan berikut :

- 1) Pasal 4 ayat 2 butir b dan c (pemilihan pengawas dan perencana konstruksi melalui pelelangan umum)
- 2) Pasal 5 ayat 2 (pemilihan pengawas dan perencana konstruksi melalui pelelangan umum)
- 3) Pasal 6 ayat 2 d dan e (pemilihan perencana dan pengawas jasa konstruksi melalui pelelangan terbatas)
- 4) Pasal 7 ayat 2 c dan d (pemilihan perencana dan pengawas jasa konstruksi melalui penunjukan langsung)
- 5) Pengaturan tersebut juga berlaku bagi pemilihan pelaksana jasa konstruksi baik melalui pelelangan umum (pasal 9 ayat 2 butir c dan d) pelelangan terbatas (pasal 10 ayat 2 butir d dan e), pemilihan langsung (pasal 11 ayat 2 butir c dan d) maupun penunjukan langsung (pasal 12 ayat 2 butir b dan c).
- 6) Pasal 16 ayat 1 dan 2 tentang dokumen pemilihan penyedia jasa serta tata cara pelelangan umum yang ditetapkan lembaga.
- 7) Pasal 37 yang menyatakan bahwa penilai ahli terhadap kegagalan bangunan harus memiliki sertifikat yang dikeluarkan dan terdaftar di Lembaga PJK.
- 8) Pasal 38 ayat 2 yang menyatakan 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.

- 9) Pasal 45 ayat 1 yang menyatakan pengguna jasa wajib melaporkan terjadinya kegagalan bangunan dan tindakan-tindakan yang diambil kepada Menteri atau instansi yang berwenang dan Lembaga.
- 10) Pasal 51 ayat 3 yang juga menyatakan bahwa rekonsiliator diharuskan bersertifikat Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi.
- 11) Pasal 56 ayat 1 dan 4 tentang Sanksi Administratif, yang mengatur sanksi terhadap pelanggaran PP tersebut, Sehingga selain dari Keppres 80/2003 masih ada ketentuan yang melibatkan oleh LPJK yakni adanya kegagalan bangunan dan bila terkait dengan dana swasta maka ketentuan dalam PP 29/2000 berlaku sepenuhnya.

**d. Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Pembinaan Jasa Konstruksi**

Dalam Peraturan Pemerintah no 30/2000 antara lain sebagai berikut :

- 1) Dalam pasal 12 ternyata juga Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi menjadi partner pemerintah dalam pembinaan kepada dunia usaha
- 2) Tata Laksana Pembinaan juga diatur antara lain dalam pasal 13 dimana perlu dibentuk unit kerja pada setiap jajaran propinsi maupun kabupaten/kota .
- 3) Adanya laporan dari tingkat kabupaten/kota ke Gubernur dan Menteri tentang penyelenggaraan jasa konstruksi.

Untuk implementasinya maka telah dikeluarkan surat edaran Menteri Dalam Negeri No. 601/476/SJ tanggal 13 Maret 2006 dimana pada setiap pemerintah Daerah Propinsi dan Daerah Kabupaten /Kota dibentuk Tim Pembina Jasa Konstruksi yang fungsinya adalah ad hoc, dengan Ketuanya adalah Asisten Pembangunan Sekretariat Daerah masing-masing Ketentuan ini mendorong bahwa pemerintahan daerah juga perlu melakukan pembinaan jasa konstruksi bahkan telah dikeluarkan pula Surat Menteri Dalam Negeri No. 601/1031/BAKD tanggal 6 Oktober 2006 dimana Pemerintah Daerah diwajibkan untuk menyediakan dana pembinaan jasa konstruksi yang dibebankan pada APBD masing-masing pemerintah Daerah.

Dengan demikian dapat diselenggarakan pembinaan di daerah-daerah seperti membuat aturan, melakukan pemberdayaan dan juga melakukan pengawasan penyelenggaraan jasa konstruksi. Pengaturan jasa konstruksi diharapkan juga dapat dilakukan di tingkat daerah-daerah dengan menerbitkan peraturan yang sifatnya hanya berlaku di daerah setempat. Misalnya disini adalah pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang ada di daerah namun pemenangnya dari luar daerah maka perlu dilakukan pengaturan kemitraan misalnya perusahaan yang dari luar daerah wajib melakukan kemitraan dengan kontraktor setempat.

Ini bertujuan untuk memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi sehingga mewujudkan struktur usaha yang kokoh, handal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas, karena jika tidak dilakukan .maka pekerjaan tersebut pasti dilaksanakan oleh penyedia jasa yang berdomisili di daerah tersebut dan tidak mungkin darimana perusahaan pemenang dilakukan sehingga kemitraan ini mesti didorong diaplikasikan.

**e. Keputusan Presiden No. 80 tahun 2003 tentang pedoman pengadaan barang/jasa pemerintah**

Mengatur proses pelelangan yang sumber dananya berasal dari APBN, APBD maupun pinjaman/*loan*. Dalam peraturan ini walaupun didalamnya hampir tidak diketemukan istilah jasa konstruksi namun istilahnya dipakai pemborongan yang mirip tapi tidak sama dengan jasa konstruksi.

Dilingkungan Departamen Pekerjaan Umum dikeluarkan Peraturan Menteri no 43 tahun 2007 yang isinya merupakan penjelasan teknis dari Keputusan Presiden ini karena Keppres tersebut masih banyakyang harus dielaborate sehingga menjadi pedoman pelaksanaan di lapangan. Sebagai contoh, jika di masyarakat jasa konstruksi maka ada dua jenis kontrak yakni lumpsum dan unit price, ini masing-masing beda perlakuannya sehingga perlu penjelasan yang lebih teknis. Aplikasi dari Keppres ini juga beragam, sehingga memang perlu dilakukan sinkronisasi terhadap aplikasi pengadaan di bidang jasa konstruksi.

## **B. BANGUNAN KONSTRUKSI.**

### **B.1. Definisi.**

Bangunan Konstruksi adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi, yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas tanah dan/atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya. Bangunan konstruksi ini dapat berupa hunian atau tempat tinggal, tempat kegiatan kehidupan atau keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus. Penyelenggaraan bangunan konstruksi dimulai dari proses perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

### **B.2. Proses Membangun.**

Dalam proses bangunan konstruksi, khususnya yang berfungsi sebagai bangunan publik, peran pelaku teknis bangunan atau konsultan jasa konstruksi sangat penting untuk menjamin kehandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Secara garis besar, proses kegiatan membangun bangunan konstruksi harus dikendalikan. Pengendaliannya menyesuaikan dengan kegiatan membangun itu sendiri. Proses kegiatan membangun sendiri dapat dibagi menjadi 3 proses, yaitu tahap perencanaan bangunan, tahap pelaksanaan bangunan serta tahap penggunaan dan pemeliharaan bangunan. Sehingga sejak suatu lahan kosong direncanakan akan didirikan bangunan kemudian digunakan dan dipelihara hingga bangunan tersebut dibongkar kembali, harus dikendalikan agar tetap sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan.

Didalam proses membangun maka juga penuh dengan norma-norma standar konstruksi yang diaplikasikan, mulai menghitung beban, bentuk yang diinginkan dan kemudian berbagai teknologi diaplikasikan sehingga menjadi gambar teknis, dan inipun masih dilengkapi dengan persyaratan administrasi dan teknis yang disebut RKS ( Rencana Kerja dan Syarat-syarat ) .

Norma-norma yang digunakan banyak sekali dan tidak bisa disebut satu per satu karena sifatnya sudah teknis, yang jelas adalah perlunya Izin untuk membangun suatu bangunan konstruksi yang di wilayah DKI Jakarta dibagi :

- a. Yang terkait dengan bangunan gedung dikeluarkan IMB dikeluarkan oleh Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan DKI Jakarta
- b. Yang terkait dengan bangunan prasarana umum dikeluarkan dengan IMP ( Izin Membangun Prasarana ) di Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta.

Berkaitan dengan hal tersebut maka Tim melakukan pengkajian hal tersebut di wilayah Provinsi DKI Jakarta .

Strategisnya wilayah Provinsi DKI Jakarta sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia berdampak pada laju pertumbuhan penduduk yang pesat dengan lahan yang terbatas. Konsekuensinya, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mempunyai tanggung jawab yang cukup besar untuk melakukan penataan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan bangunan rumah dan gedung agar RTRW ( Rencana Tata Ruang Wilayah ) Provinsi DKI Jakarta dapat terwujud.

Tugas dan tanggungjawab dalam melaksanakan pengendalian terhadap kegiatan membangun di Provinsi DKI Jakarta diemban oleh Dinas Penataan dan pengawasan Bangunan (DPPB) Provinsi DKI Jakarta, yang tugas pokoknya melaksanakan tugas pelayanan, pengarahan, pengawasan dan pengendalian atas kegiatan fisik dan administrasi pada tahap persiapan, pelaksanaan dan pasca pelaksanaan pembangunan dalam rangka tertib bangunan.

Dalam melaksanakan pengendalian bangunan khususnya gedung di DKI Jakarta digunakan sarana berupa perizinan yang diberikan baik kepada :

- a. obyek bangunan maupun
- b. pelaku pembangunan.

Perizinan yang diberikan bertujuan untuk menjamin kesesuaian antara pelaksanaan bangunan gedung dengan arahan struktur dan pola

pemanfaatan ruang berdasarkan RTRW dan ketentuan teknis bangunan serta administrasi yang berlaku.

Perizinan bangunan yang dijadikan alat kendali dalam pengawasan bangunan disesuaikan dengan tahapan pembangunannya. Tahap perencanaan dikendalikan melalui Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pada tahap pelaksanaan bangunan dikendalikan melalui Izin Penggunaan Bangunan (IPB). Pada tahap penggunaan kelayakan bangunan dikendalikan melalui Kelayakan Menggunakan Bangunan (KMB). Sebelum tahun 2000, KMB dikenal dengan Izin perpanjangan Penggunaan Bangunan (IPPB).

Izin Mendirikan Bangunan menyertakan bahwa suatu rancangan dan rencana bangunan dinyatakan layak untuk dilaksanakan. Maka setiap bangunan yang akan dibangun harus memiliki IMB terlebih dahulu. Izin Pengguna Bangunan menyatakan bahwa bangunan yang sudah selesai dilaksanakan sesuai dengan rancangan dan rencana bangunan yang disetujui dan dinilai layak untuk digunakan. Karenanya bangunan yang akan digunakan harus mempunyai IPB terlebih dahulu. Sedangkan KMB menyatakan bahwa penggunaan bangunan masih sesuai ketentuan dan dinilai masih layak untuk digunakan. KMB ini dikeluarkan secara periodik terhadap bangunan yang telah dikaji dan dinilai masih layak dan sesuai penggunaannya.

Berdasarkan statistik pembangunan di Provinsi DKI Jakarta mempunyai frekuensi lebih dari 16.000 kegiatan konstruksi setiap tahunnya. Sebagian besar dari kegiatan tersebut menggunakan teknologi yang telah maju, sementara tenaga pengawas yang ada sangat terbatas. Untuk mengatasi hal tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan pendayagunaan tenaga ahli yang banyak terdapat di masyarakat, baik secara langsung maupun melalui organisasi profesi. Tenaga ahli bidang arsitektur, struktur dan Instalasi ini tergabung dalam Badan Penasihat Teknis Arsitektur dan Perkotaan Bangunan (BPTAPB) Provinsi DKI Jakarta, yang tugasnya memberikan nasihat kepada Gubernur di bidang pembangunan kota, kecenderungan perkembangan teknologi dan kebutuhan sarana serta prasarana kota.

Badan Penasihat Teknis Arsitektur dan Perkotaan Bangunan Provinsi DKI Jakarta terdiri dari Tim Penasihat Arsitektur Kota (TPAK), Tim Penasihat Konstruksi Bangunan (TPKB) dan Tim Penasihat Instalasi Bangunan (TPIB). Masing-masing mempunyai peran sesuai bidang keahliannya.

Untuk mengoptimalkan peran serta tanggung jawab masyarakat profesi, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melakukan pendelegasian wewenang kepada masyarakat profesi berupa pemberian Izin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB) kepada perencana, Direksi Pengawas, Pemelihara Bangunan dan Pengkaji Teknis Bangunan untuk melaksanakan tugas yang diberikan oleh pemilik Bangunan.

Dalam pelaksanaan di lapangan, proses pengendalian kegiatan membangun yang dilakukan juga ditindak lanjuti dengan tindakan penertiban terhadap kegiatan membangun yang melanggar ketentuan. Tindakan penertiban ini dilakukan terhadap fisik bangunan dan pelaku pembangunannya, sesuai prosedur yang ditetapkan. Namun untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam melaksanakan kegiatan membangun sesuai ketentuan tidak hanya dengan sosialisasi baik secara langsung melalui berbagai media. sehingga diharapkan perkembangan kegiatan membangun dapat dikendalikan dengan baik, sehingga tertib bangunan di kota Jakarta dapat diwujudkan.

Yang belum terlihat disini adalah Anggota Tim yang disebut diatas, yang belum diteliti apakah mempunyai Sertifikat Keahlian atau tidak, namun mengingat bahwa telah hadir Undang Undang Jasa Konstruksi mulai tahun 1999 maka seyogyanya anggota Tim harus mempunyai Sertifikat keahlian dari Lembaga, walaupun di DKI ketentuannya telah lama berjalan sedangkan Lembaga baru hadir belakangan dan mempunyai kewenangan sehingga bagaimanapun juga para ahli-ahli tersebut wajib memiliki Sertifikat Keahlian yang diregistrasi oleh Lembaga.

Disamping itu perlu pula dipikirkan bangunan pemerintah seperti jalan, jembatan, irigasi dan juga drainasi perlu diberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sekaligus untuk inventarisasi bangunan konstruksi,

karena bila tidak maka sangat sulit dilakukan inventarisasi dan mencocokkan antara pembiayaan dan bangunan konstruksinya.

### **B.3. Norma Konstruksi.**

Didalam mendirikan suatu bangunan maka ada ketentuan yang harus diikuti oleh semua pihak misalnya di bidang administrasi telah ada tatacara menyelenggarakan pekerjaan konstruksi, yang kemudian diacu oleh pemerintah daerah dan dikeluarkan produk hukum yang biasanya disebut Peraturan daerah, namun disisi lain jika sifatnya nasional misalnya pembuatan konstruksi Beton maka harus mengacu pada norma Kekuatan Beton yang umumnya dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum karena sebelumnya telah dilakukan uji dan konsensus kepada stake holder misalnya saja kekuatan besi dimana ada norma besi ditekan dan ada norma besi ditarik, demikian pula berbagai material konstruksi lainnya seperti tanah yang menyangkut struktur maupun kekuatannya. Ini ragamnya banyak sekali atau ribuan dan tidak mungkin ditulis didalam kajian ini.

Norma-norma ini lebih dikenal dengan sebutan NSPM (Norma-Standar-Pedoman-Manual). Di bidang Ciptakarya maka telah dikeluarkan dan menjadi acuan dari penyelenggaraan jasa konstruksi, demikian pula di bidang binamarga dan Pengairan termasuk di bidang “software” administrasi teknis.

Norma Konstruksi ini tidak bisa dipilah-pilah misalnya untuk bangunan pemerintah dan bangunan swasta, sehingga perlu dilakukan penjelasan dan sosialisasi ke segenap penyelenggara konstruksi. Contoh Bidang Ciptakarya.

**NORMA, STANDAR, PEDOMAN, DAN MANUAL (NSPM)**

**Tata Cara Perhitungan Harga Satuan Pekerjaan**

**Konstruksi Bangunan Gedung dan Perumahan**

<b>NOMOR URUT</b>	<b>NOMOR SNI DOKUMEN TEKNIS</b>	<b>JUDUL SNI DOKUMEN TEKNIS</b>
(1)	(2)	(3)
1	SNI DT-91-0006-2007	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan tanah untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
2	SNI DT-91-0007-2007	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan pondasi untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
3	SNI DT-91-0008-2007	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan beton untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
4	SNI DT-91-0009-2007	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan dinding untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
5	SNI DT-91-0010-2007	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan plesteran untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
6	SNI DT-91-0011-2007	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan kayu untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
7	SNI DT-91-0012-2007	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan penutup lantai dan kayu untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan

8	SNI DT-91-0013-2007	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan langit-langit untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
9	SNI DT-91-0014-2007	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan besi dan alumunium untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
10	RSNI T-12-2002	Tata cara perhitungan satuan pekerjaan persiapan untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
11	RSNI T-15-2002	Tata cara perhitungan satuan pekerjaan pipa dan sanitair untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
12	Pt T-30-2000-C	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan kunci, alat gantungan, dan kaca untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
13	Pt T-38-2000-C	Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan pengecatan dan finishing untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan

Dibidang pengaturan yang sifatnya Keputusan Menteri juga dikeluarkan banyak hal seperti bidang Cipta Karya

Contoh :

1. 10/KPTS/2000/ 1 Maret 2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan
2. 11/KPTS/2000/ 1 Maret 2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran Di Perkotaan
3. 403/KPTS/M/2002/ 2 Desember 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RS. Sehat)

4. 409/KPTS/M/2002/ 3 Desember 2002 tentang Pedoman Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha Swasta dalam Penyelenggaraan dan atau Pengelolaan Air Minum

### **Contoh Bidang Tataruang**

1. 327/KPTS/M/2002/ 12 Agustus 2002 tentang Penetapan 6 (Enam) Pedoman Bidang Penataan Ruang

### **Contoh Bidang Umum**

1. 369/KPTS/M/2001 / 10 Juli 2001 tentang Pedoman Pemberian Izin Usaha Jasa Konstruksi Nasional
2. 339/KPTS/M/2003 / 31 Desember 2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Jasa Konstruksi Oleh Instansi Pemerintah.
3. 43/PER/M/2007 tentang standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi.
4. 16/KPTS/KE/2004/ 31 Agustus 2004 Sistem Manajemen Mutu Konstruksi Bagi Badan Usaha Pelaksana Konstruksi Golongan Kecil
5. 349/KPTS/M/2004/ 23 September 2004 Pedoman Penyelenggaraan Kontrak Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborongan)
6. 362/KPTS/M/2004/ 5 Oktober 2004 tentang Sistem Manajemen Mutu Konstruksi Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah
7. 211/KPTS/M/2006/ 25 April 2006 tentang Penetapan Paket Pengelolaan Barang/Jasa Secara Elektronik Tahun 2006 di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum

Kalau bersifat Keputusan Menteri adalah lebih bersifat wajib dan kadang kala memang diperintahkan untuk membuat Perda, sedangkan kalau norma adalah acuannya atau range /toleransi yang membatasi dan masih boleh ditindak lanjuti dengan Peraturan Daerah yang lebih mengikat lagi.

Di era otonomi daerah ini ketentuan /peraturan Menteri atau Norma sering masih belum dipatuhi oleh daerah, karena hegemoni kewenangan ada didaerah, oleh sebab itu adanya Undang Undang Jasa Konstruksi masih banyak yang belum mengikuti sesuai apa yang diamanatkan dalam ketentuan tersebut. Sebagai contoh tadi adalah anggota Tim Penasihat

Arsitektur Kota (TPAK), Tim Penasihat Konstruksi Bangunan (TPKB) dan Tim Penasihat Instalasi Bangunan (TPIB) yang seharusnya telah mempunyai Sertifikat Keahlian yang diregistrasi oleh Lembaga.

Demikian pula PERDA tentang IUJK, karena di Pemerintah DKI sejak UUK dikeluarkan dan diberlakukan masih belum membuat PERDA IUJK, dan tidak tahu apa sebabnya. Memang untuk meneliti ini perlu dilakukan kajian lagi apakah memang karena sifatnya yang nasional dan pemerintah daerah mempunyai kewenangan maka hal-hal tersebut dapat diabaikan ataukah pemerintah pusat tidak konsisten untuk membantu pemerintah daerah guna mewujudkan pengaturan yang lebih baik.

### **C. PROSES PENGADAAN.**

Proses pengadaan merupakan juga bagian yang sangat penting di jasa konstruksi, dalam Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003 telah ditetapkan:

Ada 4 cara pelaksanaan yakni di bidang usaha Jasa pelaksana konstruksi

1. Pelelangan Umum
2. Pelelangan Terbatas
3. Pemilihan Langsung
4. Penunjukan Langsung

**Selain itu untuk jasa konsultasi konstruksi istilahnya juga dibedakan**

1. Seleksi Umum
2. Seleksi Terbatas
3. Pemilihan Langsung /Seleksi Langsung
4. Penunjukan Langsung

Jika dananya dari anggaran pemerintah baik pusat / APBN maupun APBD maka acuannya adalah Keppres 80/2003 sedangkan jika anggarannya swasta maka dipakai Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 2000.

Disini masih terlihat bahwa penanganan proyek-proyek di swasta sangat bergantung pada pemerintah daerah, begitu pula proyek-pryek

minyak, masih terlihat ada kewenangan tersendiri bahkan seringkali pemerintah daerah tidak bisa masuk ke dalamnya.

Kondisi ini wajar sehingga menyebabkan setiap acuan yang diterbitkan oleh Menteri Pekerjaan Umum misalnya tidak bisa atau tidak dipakai oleh Instansi lain, sehingga kondisi ini sering disebut bahwa jasa konstruksi masih ada di hutan rimba, belum ada pengaturan secara spesifik. Bisa dilihat apabila di proyek minyak dan gas, maka pengaturannya jelas mengikuti apa yang ditetapkan oleh BP Migas, suatu badan yang dibentuk oleh pemerintah untuk menangani Kontraktor Production sharing, Pengadaannyapun berbeda walaupun masih mengacu pada Keppres No. 80./2003, mereka mengeluarkan sendiri produk hukumnya belum lagi di proyek-proyek BUMN, maka jelas ada aturan yang dibuat oleh Direktur Utama BUMN dan aturan Keppresnya tidak berlaku, sungguh suatu kondisi yang tidak nyaman bagi dunia usaha yang ingin tertib, namun bagi perusahaan-perusahaan asing kondisi ini pasti dimanfaatkan sehingga otoritas yang memberikan izin usaha menjadi mandul.

Salah satu contoh bahwa setiap proyek konstruksi maka Kantor Perwakilannya harus melaporkan perolehan pekerjaan konstruksi di Indonesia setiap menjelang akhir tahun, dari data yang dimiliki pada Pusat Pembinaan Usaha Konstruksi yang menerbitkan izin usaha Badan Usaha Jasa Konstruksi Asing ditemui bahwa kepatuhan tersebut tidak ditaati oleh perusahaan asing oleh sebab itu kajian juga menyarankan agar PPUK-BPKSDM Dep. Pekerjaan Umum melakukan kerjasama dengan Direktorat Jenderal Pajak khususnya yang menyangkut pajak Badan Usaha Asing. Mungkin akan ditemukan kondisi perbedaan.

Berbicara pengadaan pada usaha jasa konstruksi asing maka pedoman yang dipakai adalah berbeda-beda, sesuai dengan keinginan dari pemilik uang, hal ini menyebabkan bahwa seringkali suatu kontraktor dimintai penawaran, namun yang dimenangkan belum tentu harga yang terendah, bahkan harga penawaran yang tinggi yang telah punya nama perusahaan, dilakukan negosiasi sehingga perusahaan yang memasukkan penawaran sering kali dianggap sebagai pembanding saja.

Kondisi ini tentunya tidak ideal. Di Pemerintah baik APBN maupun APBD yang menetapkan proyek konstruksi juga telah dimulai dengan keterbukaan walaupun di beberapa daerah tertentu ada saja ketidakpuasan peserta lelang. Untuk mengukur ini maka dapat dilihat dari jumlah sanggah banding dan berapa yang benar, saat ini cukup besar datanya bahwa sanggah banding mendapat tempat di pengambilan kebijakan.

Sehingga semestinya indikasi sanggah banding yang benar adalah menginformasikan adanya kebenaran yang belum ditegaskan oleh aparat pengadaan barang/jasa.

#### **D. PEMBINAAN JASA KONSTRUKSI**

Dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat dan pembinaan. Pembinaan bangunan gedung secara nasional dimaksudkan untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk pembinaan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

Pelaku teknis bangunan (perencana, pelaksana baik perorangan maupun yang dipekerjakan oleh badan usaha) merupakan bagian dari jasa konstruksi yang terkait dengan bangunan gedung, sehingga pembinaan terhadap mereka sangat diperlukan.

Berdasarkan UU. No. 18 tahun 1999 pasal 31 dan 32, menjelaskan mengenai peran masyarakat dalam bidang jasa konstruksi. Masyarakat dapat berperan melalui suatu forum jasa konstruksi yakni suatu pertemuan yang dihadiri oleh 7 unsur, sedangkan pengembangannya dilakukan oleh Lembaga yang sekarang disebut LPJK. Forum fungsinya antara lain memberi masukan kepada Pemerintah (baik pusat maupun daerah) untuk merumuskan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan.

## D.1. PENGATURAN

Menurut ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa konstruksi, pengaturan dilakukan dengan penerbitan peraturan perundang-undangan dan standar-standar teknis. Pengaturan di bidang jasa konstruksi yang nyata adalah Keputusan Menteri Kimpraswil 369/KPTS/M/2001 tentang tatacara pemberian IUJK yang harus ditindaklanjuti dengan Perda-Perda diseluruh Indonesia.

Saat ini banyak daerah di Indonesia belum memiliki peraturan yang telah diamanatkan dari Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 pasal 14 tentang Penerbitan Izin Usaha. Contoh, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum memiliki Peraturan Daerah yang mengakomodasi mengenai hal tersebut. Yang ada hanya Keputusan Gubernur Nomor 22 Tahun 2003 yakni menjelaskan mengenai perorangan maupun badan usaha yang bergerak di bidang jasa konstruksi dan akan melakukan kegiatan di wilayah Provinsi DKI Jakarta harus memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) dan terdaftar di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ditandai dengan IUJK yang masa berlakunya sama dengan masa berlaku SBU.

Belum ada ketentuan mengenai pembagian kewenangan penerbitan Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi. Mana yang menjadi kewenangan di tingkat Kota, mana yang menjadi kewenangan di tingkat Provinsi.

Pembagian kewenangan merupakan kebijakan yang membagi kewenangan sbb:

- a. Grade 2 dan 3 diterbitkan di tingkat kotamadya dan kabupaten
- b. Grade 4, 5, 6, dan 7 diterbitkan di tingkat provinsi.

Kondisi di pemerintah DKI jakarta memang berlainnan dengan daerah lain sehingga perlu pengaturan khusus.

## D.2. PEMBERDAYAAN

Menurut ayat 3 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa konstruksi, pemberdayaan dilakukan terhadap usaha jasa konstruksi dan masyarakat untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban dan perannya dalam pelaksanaan jasa konstruksi.

Konkritnya telah dilakukan hal-hal sbb:

- a. Langkah yang dilakukan oleh Tim Pembinaan Jasa Konstruksi Nasional adalah mengundang TPJK Propinsi satu tahun 2 kali yang sifatnya adalah Rapat Kerja nasional yang membicarakan tentang pengembangan jasa Konstruksi.
- b. Mengundang Tim Pembinaan Jasa Konstruksi Kabupaten/Kota untuk mengikuti Pemberdayaan TPJK Kabupaten /Kota. Yang menguraikan dinamika jasa konstruksi yang dilakukan oleh Tim Pembinaan Jasa Konstruksi Nasional.

## D.3. PENGAWASAN

Menurut ayat 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa konstruksi, pengawasan dilakukan terhadap penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk menjamin terwujudnya ketertiban jasa konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Didalam pengawasan ini belum ada tindakan yang lebih nyata, salah satu langkah BPKSDM telah membuat kegiatan *post audit* terhadap produk yang dihasilkan oleh Lembaga Pembinaan Jasa Konstruksi, namun ternyata LPJK Nasional tidak setuju dan akhirnya dihapus dalam peraturan yang dibuatnya sehingga saat ini banyak penyimpangan tapi tidak ada tindakan oleh pemerintah.

### a) TERTIB USAHA

Tertib usaha adalah kegiatan yang dilakukan dalam rangka memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan oleh Lembaga maupun pemerintah sehingga sebuah perusahaan jasa konstruksi mempunyai data pendukung yang sesuai dengan peraturan yang

ditetapkan oleh LPJK maupun IUJK. Saat ini telah ada indikasi ke arah *low enforcement*, yang diidentifikasi dari adanya bangunan fasilitas publik yang dikerjakan sendiri oleh pemilik bangunan.

#### b) TERTIB PENYELENGGARAAN

Tertib Penyelenggaraan adalah kegiatan yang tertib dalam menyelenggarakan pekerjaan konstruksi seperti pengumuman lelang, kewajiban, persyaratan usaha dan dokumen lelang. Tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi untuk bangunan milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta menggunakan mekanisme lelang dengan mekanisme pengumuman di media massa. Untuk Pekerjaan Dengan Anggaran Di Atas 1 Milyar diumumkan di Harian Media Indonesia, di bawah 1 Milyar diumumkan di Harian Warta Kota Sesuai Perpres No 8. Tahun 2006 Tentang Perubahan Ke-6 Keppres No. 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Sesuai Keputusan Gubernur Nomor 22 Tahun 2003, Penyedia jasa konstruksi harus memiliki Sertifikat Badan Usaha yang dikeluarkan LPJK dan terdaftar di daerah operasionalnya yang juga berlaku di seluruh Indonesia. Masa berlakunya SIUJK sama dengan masa berlaku Sertifikat Badan Usaha.

Mereka ini yang kemudian dapat mengerjakan pekerjaan konstruksi di daerah-daerah di Indonesia sesuai ketentuan yang berlaku.

Namun *low enforcement* yang ada di Pemerintah Daerah mengakibatkan ada beberapa kontraktor asing yang bekerja di Jakarta tanpa berpartner dengan kontraktor lokal/nasional.

#### c) TERTIB PEMANFAATAN

Tertib pemanfaatan adalah kegiatan yang tertib dalam memanfaatkan bangunan seperti beberapa waktu yang lalu dimana bangunan publik berupa jembatan gantung di Baturaden putus karena dimakan usia, yang diduga pemeliharaannya kurang terawat, dan ini menjadi

penting karena siapa yang bertanggung jawab apakah lokasi pariwisata Baturaden atau Pemerintah daerah setempat.

Hal sama terjadi juga di Kabupaten Agam tahun ini , yang juga menewaskan beberapa orang, dan sampai saat ini belum ada kemajuan penanganan di Indonesia.

Secara juridis maka sesungguhnya adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum bertanggung jawab atas kejadian apapun yang menyangkut konstruksi yang ada di wilayah kabupaten /kota, mestinya prinsip ini yang dilakukan, namun jika polisi yang melakukan dan menerapkan Hukum Acara Pidana maka orang yang ada disitu yang dimintai pertanggung jawaban.

## E. KEWENANGAN TINGKAT NASIONAL.

Untuk mengetahui siapa yang berwenang menjalankan Undang Undang Jasa Konstruksi maka perlu disimak ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. **Peraturan Presiden No. 9 Tahun 2005** Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia

### **Pasal 55.**

Departemen Pekerjaan Umum mempunyai tugas membantu Presiden dalam menyelenggarakan sebagian "***urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum***".

### **Pasal 56.**

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, Departemen Pekerjaan Umum menyelenggarakan fungsi :

- 1) perumusan kebijakan nasional, kebijakan pelaksanaan, dan kebijakan teknis di bidang pekerjaan umum dan permukiman;
- 2) pelaksanaan urusan pemerintahan sesuai dengan bidang tugasnya;
- 3) pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawabnya;
- 4) pengawasan atas pelaksanaan tugasnya;
- 5) penyampaian laporan hasil evaluasi, saran, dan pertimbangan di bidang tugas dan fungsinya kepada Presiden.

Dalam peraturan tersebut dijelaskan bidang pekerjaan umum, yang sesungguhnya tidak menyangkut bidang jasa konstruksi, sehingga bagi seluruh Departemen dan masyarakat umum dapat menilainya bahwa bidang jasa konstruksi bukan tugas Departemen Pekerjaan Umum.

**b. Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2005**

Tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia

**Pasal 33**

Departemen Pekerjaan Umum terdiri dari :

- 1) Sekretariat Jenderal;
- 2) Direktorat Jenderal Cipta Karya;
- 3) Direktorat Jenderal Sumber Daya Air;
- 4) Direktorat Jenderal Bina Marga;
- 5) Direktorat Jenderal Penataan Ruang;
- 6) Inspektorat Jenderal;
- 7) **Badan Pembinaan Konstruksi dan Sumber Daya Manusia;**
- 8) Badan Penelitian dan Pengembangan;
- 9) Staf Ahli.

**Uraian lebih lanjut**

**Pasal 34**

- 1) Sekretariat Jenderal mempunyai tugas melaksanakan koordinasi pelaksanaan tugas serta pembinaan dan pemberian dukungan administrasi Departemen.
- 2) Direktorat Jenderal Cipta Karya mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan serta standardisasi teknis di bidang cipta karya.
- 3) Direktorat Jenderal Sumber Daya Air mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan serta standardisasi teknis di bidang sumber daya air.

- 4) Direktorat Jenderal Bina Marga mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan serta standardisasi teknis di bidang bina marga.
- 5) Direktorat Jenderal Penataan Ruang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan serta standardisasi teknis di bidang penataan ruang.
- 6) Inspektorat Jenderal mempunyai tugas melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas dilingkungan departemen.
- 7) *Badan Pembinaan Konstruksi dan Sumber Daya Manusia mempunyai tugas melaksanakan pembinaan di bidang konstruksi dan sumber daya manusia.***
- 8) Badan Penelitian dan Pengembangan mempunyai tugas melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pekerjaan umum.
- 9) Staf Ahli mempunyai tugas memberikan telaahan kepada Menteri Pekerjaan Umum mengenai masalah tertentu sesuai bidang keahliannya, yang tidak menjadi bidang tugas Sekretariat Jenderal, Direktorat Jenderal, Badan, dan Inspektorat Jenderal.

Dari uraian diatas jelas terlihat bahwa ada tugas melaksanakan pembinaan di bidang konstruksi sedangkan bidang “jasa konstruksi” belum signifikan atau menonjol dalam pengaturan kewenangannya, Dari uraian Peraturan Presiden tersebut terlihat tugas mengemban Undang Undang Jasa Konstruksi dilaksanakan “setengah hati” atau kurang tegas atau membingungkan sehingga dampak yang terjadi menyebabkan banyaknya distorsi-distorsi di lapangan yang tidak ditindak secara tegas.

## **F. OTONOMI DAERAH.**

Otonomi daerah juga sudah dicerminkan pada UUK ini, hal ini dapat dicermati dalam PP 28 pasal 14 dimana sebuah perusahaan yang telah diberikan Sertifikat Badan Usaha harus mengurus Izin Usahanya di tempat domisili perusahaan.

Dari data yang diperoleh diketahui bahwa belum seluruh kabupaten/kota menerbitkan Peraturan Daerah tentang penerbitan IUJK, Perkiraan saat ini masih kurang dari 50%, cukup memprihatinkan memang bahkan di DKI Jakarta pun belum ada PERDA nya.

Hal ini membuktikan bahwa tidak ada perhatian dari pemerintah dan akibatnya juga tidak ada sinkronisasi ketentuan, bahkan disebagian besar berpendapat bahwa IUJK sebagai Pendapatan Asli Daerah, dengan menetapkan biaya pengurusan IUJK. yang tinggi

Di tingkat pembinaan, Menteri Dalam Negeri telah menerbitkan surat edaran Nomor 601/476/SJ tanggal 13 Maret 2006 yang mengharuskan pemerintah daerah Propinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota membentuk Tim Pembina Jasa Konstruksi sebagai wujud dari penjelasan pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000.

Inipun kalau dikaji juga baru 30% dari total 476 kabupaten/kota sehingga jelas pengembangan jasa konstruksi menunjukan tidak menentu.

Hasil survey untuk daerah DKI Jakarta juga belum membentuk Tim Pembina Jasa Konstruksi Propinsi sehingga dapat dibayangkan kondisi sebenarnya di lapangan. Pembinaan jasa konstruksi di Provinsi DKI Jakarta masih belum jelas dan keengganan melakukan pembinaan hal ini menyebabkan banyaknya kasus terjadi.

Saat ini pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah diterbitkan 4254 Sertifikat Badan Usaha sedangkan Izin Usaha Jasa Konstruksinya totalnya kurang lebih 4150 buah, sehingga masih ada selisih yang disebabkan pembagian kewenangan tingkat provinsi untuk grade 4-7 dan di tingkat kota administrasi untuk grade 2 dan 3. Masa berlakunya IUJK sama dengan Sertifikat Badan Usaha (SBU) yang diterbitkan LPJK.

Pembangunan konstruksi khususnya bangunan gedung juga diatur dan ditata oleh pemerintah daerah berkaitan dengan itu perlu disimak bagaimana proses membuat IMB di Pemerintah Daerah DKI Jakarta sebagai berikut.

## I. TATA CARA MEMPEROLEH IMB NON RUMAH TINGGAL

Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada Gubernur Prov. DKI Jakarta u.p. Kepala Dinas melalui Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan dengan mengisi formulir yang telah tersedia di Kantor Walikotamadya setempat dengan melampirkan persyaratan sbb:

1. KTP (1 lbr)
2. Fotocopy Surat Tanah (1 set)
3. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur, untuk luas tanah lebih dari 5000 m<sup>2</sup> atau pada lokasi-lokasi yang ditentukan.
4. Untuk SK Pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah oleh Pejabat yang berwenang dari instansi pemerintah yang menguasai tanah tersebut, harus dilampirkan surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai tersebut tidak dalam sengketa dari pemohon.
5. Keterangan dan Peta Rencana Kota dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota minimal 7 lbr.
6. Peta Kutipan Rencana Kota dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota untuk bangunan yg telah memiliki IMB dan digunakan untuk kegiatan perbaikan/perubahan dan atau penambahan sebagai pengganti Keterangan dan Peta Rencana Kota min 7 set.
7. Gambar rancangan arsitektur bangunan minimal 7 set dan fotocopy Surat Ijin Pelaku Teknis Bangunan (SIPTB) Perancang Arsitektur (1 lbr).
8. Gambar rancangan arsitektur bangunan harus dilengkapi hasil penilaian/penelitian dari TIM Penasehat Arsitektur Kota (TPAK), bagi yang disyaratkan.
9. Perhitungan, gambar struktur bangunan dan laporan hasil penyeledikan tanah sebanyak minimal 3 set serta fotocopy SIPTB Perencana Struktur, bagi yang disyaratkan.
10. Untuk bangunan lebih dari 8 lantai atau dengan struktur khusus/tidak lazim maka perhitungan, gambar struktur bangunan dan laporan penyelidikan tanah harus melalui hasil penilaian/penelitian dari TIM Penasehat Konstruksi Bangunan (TPKB)

11. Perhitungan, gambar instalasi bangunan dan perlengkapan sebanyak minimal 3 set serta fotocopy SIPTB Perencana Instalasi dilegalisir asli, bagi yang disyaratkan.
12. Untuk bangunan lebih dari 8 lantai gambar instalasi bangunan dan laporan penyelidikan tanah harus melalui hasil penilaian/penelitian dari TIM Penasehat Instalasi Bangunan (TPIB)
13. Untuk bangunan tempat ibadah, selain memenuhi kelengkapan persyaratan, harus dilengkapi juga dengan Surat Persetujuan Gubernur.

### **Retribusi IMB**

Untuk pelayanan KMB dikenakan Retribusi KMB sesuai Perda No. 1 thn 2006

### **Waktu Penyelesaian**

Dibagi berdasarkan unit yang menerbitkan IMB.

\*) waktu penyelesaian di atas dengan asumsi semua persyaratan dipenuhi.

- a. IMB bangunan Non Rumah Tinggal oleh Suku Dinas paling lama 14 hari kerja.
- b. IMB bangunan Non Rumah Tinggal oleh Dinas dengan ketinggian sampai dengan 8 lantai paling lama 25 hari kerja.
- c. IMB bangunan Non Rumah Tinggal oleh Dinas lebih tinggi dari 8 lantai paling lama 40 hari kerja.

Batas waktu tersebut dihitung sejak diterimanya permohonan yang telah memenuhi persyaratan dan telah membayar retribusi. Sambil menunggu dikeluarkannya Izin Pendahuluan (IP) sehingga masyarakat sudah dapat mulai membangun sesuai batasannya.

## **II. TATA CARA MEMPEROLEH IPB NON RUMAH TINGGAL**

Proses penerbitan IPB bangunan Non Rumah Tinggal dilakukan setelah hasil pelaksanaan pembangunan selesai sesuai dengan IMB, IPB Bangunan Non Rumah Tinggal dapat dilayani di Suku Dinas PPB di Kantor Walikota setempat.

Setiap bangunan yang telah selesai dilaksanakan sesuai IMB, sebelum digunakan harus memiliki IPB. Untuk memiliki IPB bangunan bukan rumah tinggal sebagaimana di atas harus dilengkapi dengan :

- a. Hasil Pemeriksaan Pengawasan lapangan (HPPL) dari SDPPB Walikotamadya yang menyatakan bahwa bangunan telah selesai dilaksanakan dan sesuai IMB.
- b. Berita acara telah selesainya pelaksanaan bangunan dan sesuai IMB (1 set)
- c. Laporan Direksi Pengawas lengkap (1 set) yg terdiri dari:
  - Foto kopi surat penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas berikut Koordinator Direksi Pengawas.
  - Foto kopi TDR Pemborong dan SIPTB Direksi Pengawas
  - Laporan Direksi Pengawas sesuai tahapan kegiatan
  - Surat pernyataan dari Koordinator Direksi Pengawas bahwa bangunan telah selesai dilaksanakan dan sesuai dengan IMB.
- d. Tembusan IMB atau foto kopi IMB (1 set) yang terdiri dari :
  - Surat Keputusan IMB
  - Keterangan dan Peta Rencana Kota lampiran IMB
  - Gambar Arsitektur lampiran IMB
- e. Untuk bangunan dengan kriteria ketinggian dan penggunaan tertentu, selain dilengkapi dengan persyaratan sebagaimana di atas harus dilengkapi dengan berita acara uji coba instalasi dan perlengkapannya dengan disaksikan Petugas Dinas/Suku Dinas P2B Prov. DKI Jakarta.
- f. Bangunan dengan kriteria ketinggian dan penggunaan tertentu sebagaimana di atas terdiri dari:
  - Bangunan tinggi
  - Bangunan sedang
  - Bangunan rendah dengan penggunaan untuk fasilitas umum/Industri seperti pasar swalayan, pusat pertokoan, hotel, rumah sakit, bioskop, gedung pertemuan atau sejenisnya, dengan instalasi dan perlengkapannya yang kompleks.
- g. Laporan pelaksanaan pembuatan sumur resapan air hujan (1 set) yang terdiri dari:

- Surat pernyataan dari pemilik bangunan dan koordinator direksi pengawas bahwa telah melaksanakan pembuatan sumur resapan air hujan.
- Data perhitungan sumur resapan air hujan
- Foto-foto pelaksanaan sumur resapan air hujan

### **Retribusi IPB**

Untuk dapat diterbitkannya IPB tidak dikenakan retribusi kembali oleh Pemerintah Prov. DKI Jakarta karena retribusi telah dibayarkan pada saat pemohon mengajukan Permohonan IMB-PB

### **Waktu Penyelesaian IPB**

Penyelesaian IPB selambat-lambatnya 24 hari kerja, namun untuk bangunan yang memerlukan uji coba selambat-lambatnya 40 hari kerja.

Dengan catatan, bila dalam proses pemeriksaan dan penilaian di atas diketahui bahwa bangunan masih membutuhkan perbaikan atau penyempurnaan lebih lanjut, maka rentang waktu penyelesaian IPB di atas menjadi tidak berlaku.

## **III. TATA CARA MEMPEROLEH KMB NON RUMAH TINGGAL**

Bangunan yang laik fungsi dalam penggunaan bangunan dari segi arsitektur, struktur dan instalasi bangunan serta sesuai dengan peruntukannya dan IMB maka terhadap bangunan tersebut ImPB Prov. DKI Jakarta akan menerbitkan Surat Keputusan Kelayakan Menggunakan Bangunan (SK-KMB) dengan masa berlaku 5 tahun untuk bangunan Non Rumah Tinggal.

Untuk mendapatkan SK-KMB, terlebih dahulu bangunan harus memiliki IPB atau IPPB (Izin Perpanjangan Penggunaan Bangunan) dan telah melalui beberapa tahapan proses kegiatan, seperti pengkajian teknis, pemeriksaan maupun penilaian terhadap bangunan dimaksud. Untuk kemudahan pelayanan tersebut, SK-KMB dapat diberikan dengan obyek sebagian atau keseluruhan bangunan yang dimohon oleh pemilik/pengelola bangunan, sesuai dengan perijinan bangunan yang dimiliki.

### **Proses kegiatan :**

Pemohon/pemilik/pengelola menyiapkan permohonan penilaian kelayakan menggunakan bangunan secara tertulis melalui Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan dan disampaikan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari

sebelum batas waktu IPB/IPPB atau KMB lama berakhir, dilengkapi dengan persyaratan sbb:

- a. Fotokopi KTP Pemohon (1 lbr)
- b. Fotokopi bukti kepemilikan tanah apabila ada perubahan kepemilikan (1 set)
- c. Fotokopi IMB dan IPB/IPPB dan atau KMB yang telah diterbitkan (1 set) yang terdiri dari :
  - Surat Keputusan IMB dan IPB/IPPB dan atau KMB
  - Peta Rencana Kota lampiran IMB
  - Gambar arsitektur bangunan lampiran IMB
- d. Gambar arsitektur sesuai keadaan di bangunan (3 set)
- e. Gambar instalasi bangunan berupa diagram satu garis sesuai keadaan (3 set)
- f. Laporan hasil pemeliharaan bangunan oleh tenaga ahli dari unit divisi pemeliharaan bangunan yang memiliki SIBP (3 set)
- g. Laporan hasil pengkajian teknis bangunan oleh tenaga ahli yang memiliki SIBP yang ditunjuk oleh pemilik/pengelola bangunan (3 set)
- h. Foto bangunan sesuai keadaan terakhir.

### **Retribusi Pengawasan Bangunan (RPB)**

Untuk pelayanan KMB dikenakan Retribusi KMB sesuai Perda No. 1 thn 2006

### **Waktu Penyelesaian**

Penyelesaian KMB selambat-lambatnya 24 hari kerja, namun untuk bangunan yang memerlukan uji coba selambat-lambatnya 40 hari kerja.

Batasan waktu tersebut terhitung sejak diterimanya permohonan yang telah memenuhi persyaratan dan telah membayar retribusi.

## **IV. KETENTUAN PENUNJANG PERIZINAN BANGUNAN**

### **1. PENILAIAN TIM AHLI DALAM TIM PENASIHAT ARSITEKTUR PERKOTAAN DAN BANGUNAN (TPTAPB)**

Dalam proses penyelesaian Permohonan Izin Mendirikan Bangunan untuk bangunan dan bangun-bangunan dengan kriteria tertentu harus dilakukan penilaian terlebih dahulu oleh tim yang ada di dalam Tim Penasehat Teknis

Arsitektur Perkotaan dan Bangunan (TPTAPB) yang terdiri dari Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK), Tim Penasehat Konstruksi Bangunan (TPKB) dan Tim Penasehat Instalasi Bangunan (TPIB).

#### **A. TIM PENASEHAT ARSITEKTUR KOTA (TPAK)**

Kriteria bangunan dan bangun-bangunan yang memerlukan penilaian dari Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK) adalah sebagai berikut:

1. Bangunan umum dengan luas lantai lebih besar dari 1.500 (seribu lima ratus) meter persegi.
2. Bangunan atau bangun-bangunan khusus antara lain :
  - Utilitas umum (*Public Utilities*)
  - Sarana dan prasarana kota (monumen, plaza, air mancur, taman kota) - Prasarana Transporasi (halte, penanda/signage, pintu tol) - Prasarana Telekomunikasi (Menara Antena)
  - Bangunan Olah Raga dan Seni Budaya (Stadion, Gedung, teater), Jembatan (termasuk Fly Over)
  - Jembatan Penyeberangan Multiguna
  - Bangunan Sarana Ibadah
  - Instalasi militer
  - Rumah sakit
  - Laboratorium
  - Museum
  - dan lainnya yang sejenis.
3. Bangunan pada kawasan pemugaran dengan kriteria golongan A dan B serta bangunan Cagar Budaya.
4. Bangunan yang berlokasi di sepanjang jalan protokol dan kawasan yang termasuk dalam daerah pengawasan Gubernur Provinsi DKI Jakarta.

### **Persyaratan Dalam Sidang Tim Penasehat Arsitektur Kota**

- 1). Mengisi formulir permohonan konsultasi TPAK
- 2). KRK dan RTLB dari Dinas Tata Kota, sebanyak 3 set (minimal 1 set asli),
- 3). Gambar rancangan arsitektur bangunan (yang telah ditandatangani perencana pemegang SIBP) sebanyak 3 set,
- 4). Foto copy SIBP yang telah dilegalisir, sebanyak 1 lembar, 5).

Bila diperlukan, dilengkapi dengan:

- Gambar perspektip.
- Foto lokasi/ bangunan dan lingkungan.
- Maket bangunan.
- Laporan perancangan
- Surat rekomendasi instansi terkait.

### **B. TIM PENASEHAT KONSTRUKSI BANGUNAN (TPKB)**

Kriteria bangunan dan bangun-bangunan yang memerlukan penilaian dari Tim Penasehat Konstruksi Bangunan (TPKB) adalah sebagai berikut:

- (1). Bangunan dengan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai
- (2). Bangunan yang menggunakan struktur khusus antara lain:
  - beton pratekan
  - rangka ruang
  - baja bentang besar
  - struktur yang tidak lazim baik bentang ataupun jenisnya
  - struktur yang mempunyai potensi membahayakan lingkungan sekitarnya bangunan dengan basement lebih dari 2 (dua) lapis
- (3). Bangunan bertingkat yang memiliki basement dan didirikan di atas daerah reklamasi atau memiliki potensi likuifaksi.
- (4). Bangun-bangunan dengan ketinggian lebih dari 40 (empat puluh) meter antara lain:
  - Menara tangki air

- bangunan reklame
- dan lainnya yang sejenis

### **Persyaratan Dalam Sidang Tim Penasehat Konstruksi Bangunan**

- (1). Gambar arsitektur yang sudah disetujui TPAK (3 set)
- (2). Laporan penyelidikan tanah (3 set)
- (3). Perhitungan struktur bawah dan struktur atas (5 set)
- (4). Gambar struktur bawah dan struktur atas lengkap (5 set)
- (5). Laporan hasil loading test dan evaluasinya (4 set)
- (6). Foto copy SIBP perencana struktur yang masih berlaku sesuai golongannya dan sudah dilegalisir 2 (dua lembar)
- (7). Formulir isian.

### **C. TIM PENASEHAT INSTALASI BANGUNAN (TPIB)**

Kriteria bangunan dan bangun-bangunan yang memerlukan penilaian dari Tim Penasehat Instalasi Bangunan (TPIB) adalah sebagai berikut:

- 1). Bangunan yang menggunakan daya listrik dari PLN lebih besar dari 200 (dua ratus) KVA.
- 2). Bangunan dengan luas lantai lebih dari 5000 (lima ribu) meter persegi atau ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.
- 3). Bangunan yang dilengkapi instalasi Pendeteksi Pemadam Kebakaran, lift dan eskalator.
- 4). Bangunan yang menggunakan *Building Automatic System* (BAS).
- 5). Bangunan rendah dengan penggunaan: rumah sakit, hotel, mal, apartemen.
- 6). Bangunan yang berfungsi sebagai fasilitas umum (pelabuhan, terminal, bandara).

### **Persyaratan Dalam Sidang Tim Penasehat IBangunan**

- (1). Gambar arsitektur yang sudah disetujui TPAK -1 set
- (2). Laporan perencanaan mekanikal dan elektrikal (Desain kriteria) - 5 set

- (3). Gambar perencanaan mekanikal dan elektrikal - 5 set
- (4). Foto copy SIBP kelima bidang mekanikal dan elektrikal yang sudah dilegalisir 1 set

## **2. LAPORAN DIREKSI PENGAWAS**

Dalam proses pelaksanaan kegiatan membangun untuk:

- Bangunan non rumah tinggal
- Bangunan rumah tinggal pemugaran
- Bangunan rumah tinggal real Estate

Pemilik berkewajiban menunjuk Direksi Pengawas guna mengawasi kegiatan membangun yang dilaksanakan oleh pemborong.

Direksi Pengawas ini terdiri dari tenaga ahli di bidang Arsitektur, Konstruksi dan Instalasi Bangunan yang memiliki surat ijin bekerja. Direksi Pengawas juga yang bertanggung jawab atas pelaksanaan kegiatan membangun dan hasil pelaksanaan kegiatan. Direksi Pengawas yang telah ditunjuk pemilik bangunan, harus melaporkan tahapan pelaksanaan kegiatan membangun secara terinci kepada DPPB Propinsi DKI Jakarta.

Laporan yang dibuat oleh Direksi Pengawas memuat hal hal sebagai berikut:

### **a. Dokumen /perizinan, berupa**

- Data perizinan antara lain : IP Menyeluruh, IP Pondasi, IP Struktur Menyeluruh, IMB, Surat Penunjukan Direksi Pengawas dan Pemborong ;
- SIBP Direksi Pengawas, TDR Pemborong ;
- Rencana pelaksanaan Kegiatan ;

### **b. Laporan Tahap Persiapan, berupa**

- keberadaan papan proyek ;
- Keberadaan sarana kebersihan proyek/ pencuci kendaraan ;
- Laporan terhadap batas pekarangan ;
- Laporan hasil Pemeriksaan patok GSB/GSJ/GSK dan pelaksanaannya ;

**c. Laporan Tahap Struktur Bawah/Pondasi, berupa**

- Laporan pelaksanaan jarak bebas samping dan belakang ; Laporan pelaksanaan dan penempatan tower Grain ;
- Laporan pelaksanaan dan penempatan batching plan ;
- Laporan pelaksanaan loading test (jumlah titik dan lokasi test pile);
- Laporan pelaksanaan dewatering (pengaruh pemompaan air tanah (terhadap lingkungan); Laporan pelaksanaan penurapan/retaining wall (kemungkinan kelongsoran, keretakan pada lingkungan ) ;
- Laporan pelaksanaan kesesuaian pile lay out;
- Laporan pelaksanaan Sistem dan jenis struktur ;
- Laporan pelaksanaan dimensi pondasi ;
- Laporan pelaksanaan peil lantai dasar dan halaman ;
- Laporan pelaksanaan peil lantai setiap lantai basemen ;
- Laporan pelaksanaan basemen (kedalaman, jumlah lantai, luas, ketinggian antar lantai, dan lain-lain). Laporan dampak pelaksanaan pondasi, basemen & struktur penahan tanah terhadap bangunan di sekitarnya ( bila ada ) ;
- Laporan kesesuaian pelaksanaan pondasi dan basemen dengan pola ruang gambar denah yang diizinkan ;
- Laporan kualitas/mutu beton dan baja ;
- foto progres kegiatan per tahapan ;

**d. Laporan Tahap Struktur Atas**

- Laporan pelaksanaan Sistem dan jenis struktur ;
- Laporan pelaksanaan modul struktur; jarak antar kolom (as ke as), letak dan dimensi kolom struktur
- Laporan penggunaan sarana pengamanan dan keselamatan terhadap lingkungan (faring pengaman, dsb ) ,
- Laporan pelaksanaan terhadap jenis dan sistem struktur yang digunakan ;
- Laporan pelaksanaan balok dan plat lantai ; dimensi dan ketebalan ;
- Laporan pelaksanaan penempatan dan ukuran tangga termasuk tangga darurat dan vide, Laporan pelaksanaan ketinggian antar

lantai ;

- Laporan kualitas/mutu beton dan baja ;
- foto progres kegiatan pada setiap laporan ;

#### **e. Laporan Tahap Mekanikal Elektrikal**

- Laporan pelaksanaan Sistem pencegahan terhadap bahaya kebakaran ; sprinkler, smoke detector, Fire hidrant dll ;
- Laporan tentang sumber tenaga Listrik ;
- Laporan tentang sumber air bersih ;
- Laporan pelaksanaan STP ;
- Laporan pelaksanaan sarana transportasi dalam gedung ; lift, eskalator ;
- Laporan pelaksanaan sistem tata udara dalam gedung

#### **f. Laporan Tahap Finishing**

- Laporan tentang kesesuaian tampak terhadap Gambar perizinan; Laporan tentang material finishing (dinding, lantai, plafon), Laporan tentang penempatan out door AC ;
- Laporan tentang Sirkulasi dan jumlah parkir ;
- Laporan tentang Penghijauan ;
- Laporan tentang Penempatan bak sampah
- Laporan pelaksanaan sarana aksesibilitas penyandang cacat ; Laporan pelaksanaan Uji coba instalasi ;
- Kesimpulan yang berisi pernyataan kesesuaian pelaksanaan terhadap perizinan dari aspek arsitektur, struktur dan instalasi pada setiap pelaporan

Selain itu laporan Direksi Pengawas juga harus memuat permasalahan atau hambatan-hambatan yang ada selama tahap pelaksanaan pekerjaan ini berlangsung, pengaduan ( bila ada ), penyelesaiannya disertai dengan data teknis kondisi lapangan secara jelas, lampiran foto, sketsa ataupun skematik permasalahan. Direksi Pengawas juga harus membuat usulan tindakan penertiban kepada Kepala Suku Dinas terhadap pelaksanaan bangunan yang melanggar ketentuan.

### **3. LAPORAN HASIL PEMELIHARAAN BANGUNAN**

Dalam menjalankan kegiatan pemeliharaan atau perawatan Bangunan Non Rumah Tinggal, pemilik dan pengelola bangunan hendaknya membentuk unit / divisi pemelihara bangunan. Divisi pemelihara secara berkala melaporkan hasil pemeliharaan bangunan secara terinci kepada DPPB Propinsi DKI Jakarta. Laporan hasil pemeliharaan bangunan memuat :

- a. Data administrasi dan teknis Bangunan ;
- b. Jadwal pemeliharaan yang telah dilaksanakan terhadap fisik bangunan, instalasi dan perlengkapannya;
- c. Hasil pemeliharaan terhadap fisik bangunan, instalasi dan perlengkapannya;
- d. Hasil perbaikan dan penyempurnaan yang telah dilaksanakan terhadap fisik bangunan, instalasi dan perlengkapannya (bila ada);
- e. Hasil uji coba instalasi bangunan bagi instalasi bangunan tertentu yang disyaratkan dan harus disaksikan oleh Petugas Dinas/ Suku Dinas dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara;
- f. Kesimpulan tingkat kelayakan menggunakan bangunan.

### **4. LAPORAN PENGKAJIAN TEKNIS BANGUNAN**

Untuk bangunan Non Rumah Tinggal yang tidak memiliki Divisi Pemelihara, maka sebelum mengajukan Kelayakan Menggunakan Bangunan (KMB), pemilik bangunan harus menunjuk Pengkaji Teknis yang memiliki SIBP untuk melakukan pengkajian terhadap kelayakan bangunannya. Pengkaji Teknis kemudian melaporkan hasil pengkajian teknisnya secara terinci kepada DPPB Propinsi DKI Jakarta.

Laporan pengkajian teknis bangunan memuat:

- a. Data administrasi dan teknis bangunan;
- b. Kelayakan bangunan di bidang arsitektur dan atau struktur dan atau instalasi dan perlengkapannya;
- c. Hasil uji coba instalasi bangunan bagi instalasi bangunan tertentu yang

disyaratkan dan harus disaksikan oleh Petugas Dinas/ Suku Dinas dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara;

- d. Kesimpulan tentang tingkat kelayakan menggunakan Bangunan ;
- e. Usul perbaikan dan penyempurnaan yang diperlukan.

Untuk bangunan yang memiliki ketinggian dan penggunaan tertentu dibutuhkan ujicoba terhadap instalasi bangunan yang dimiliki dan dalam pelaksanaannya turut disaksikan oleh petugas dari Dinas/ Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan. Hasil ujicoba tersebut dituangkan ke dalam Berita Acara dan menjadi bagian kegiatan pengkajian teknis, pemeriksaan dan penilaian bangunan untuk Kelayakan Menggunakan Bangunan.

## **5. SUMUR RESAPAN AIR HUJAN (SRAH)**

Sumur Resapan Air Hujan (SRAH) juga telah menjadi salah satu persyaratan pelayanan KMB sebagai implementasi dari Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 68 Tahun 2001 tentang Pembuatan Sumur Resapan di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Kewajiban pembuatan SRAH yang berguna untuk mengurangi limpahan air diatas permukaan tanah ini bersifat mengikat kepada setiap penanggung jawab bangunan di seluruh wilayah Jakarta.

Kebijakan ini ditempuh sebagai salah satu upaya untuk melestarikan air tanah sebagai tempat untuk menampung dan menyimpan curahan air hujan yang dapat menambah kandungan air tanah, dimana setiap  $m^2$  luasan penampang atap keseluruhan bangunan diperlukan penambahan volume SRAH sebesar  $0,04 m^3$  (setara dengan  $2 m^3$  untuk setiap  $50 m^2$  luasan keseluruhan atap bangunan).

## **6. IZIN PELAKU TEKNIS BANGUNAN (IPTB)**

Setiap kegiatan penyelenggaraan bangunan yang meliputi pekerjaan perencanaan, pengawasan pelaksanaan, pemeliharaan dan pengkajian teknis bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh tenaga ahli yang memiliki Izin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB) dari Gubernur. IPTB diberikan kepada tenaga ahli yang menguasai bidang pekerjaan dan keahlian, serta

menguasai ketentuan tentang penyelenggaraan bangunan di Wilayah Provinsi DKI Jakarta. Izin Pelaku Teknis Bangunan diberikan secara terpisah kepada perencana, pengawas pelaksanaan, pemelihara dan pengkaji teknis bangunan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan bidang pekerjaan dan bidang keahliannya. Izin Pelaku Teknis Bangunan meliputi bidang keahlian:

- a. Arsitektur Bangunan
- b. Struktur Bangunan, dengan sub bidang:
  - 1) Struktur
  - 2) Geoteknik
- c. Instalasi Bangunan, dengan sub bidang:
  - 1) Listrik Arus Kuat.
  - 2) Listrik Arus Lemah.
  - 3) Sanitasi Drainase dan Pemipaan.
  - 4) Tata Udara Gedung.
  - 5) Transportasi Dalam Gedung.

Izin Pelaku Teknis Bangunan bidang keahlian Arsitektur, Struktur dan Instalasi Bangunan dibagi dalam 3 (tiga) golongan sesuai dengan sub bidang, sebagai berikut:

- a. Golongan A
- b. Golongan B
- c. Golongan C

Penggolongan IPTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan rekomendasi dari Asosiasi Profesi. Pembatasan lingkup kegiatan golongan IPTB tersebut, diatur berdasarkan kriteria bangunan yang akan dikerjakan.

### **Tata Cara Permohonan Izin Pelaku Teknis Bangunan**

Untuk mendapatkan Izin Pelaku Teknis Bangunan, permohonan diajukan ditujukan kepada Gubernur dalam hal ini Kepala Dinas. Permohonan IPTB dilayani di Sekretariat Izin Pelaku Teknis Bangunan Dinas, yaitu di Subdinas Bina Program. Persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh IPTB terdiri dari:

- a. Formulir pengajuan;
- b. Foto Copy KTP;
- c. Rekomendasi dari Asosiasi profesi;

- d. Pas photo hitam putih ukuran 3 x 4 sebanyak 2 lembar.  
Masa berlaku IPTB 3 (tiga) tahun sejak tanggal ditetapkan.

### **Legalisasi Izin Pelaku Teknis Bangunan**

Pemegang Izin Pelaku Teknis Bangunan dalam melaksanakan kegiatan penyelenggaraan bangunan harus melampirkan foto copy IPTB yang sudah dilegalisir. Pengajuan legalisasi IPTB dilayani di Sekretariat IPTB Dinas. Pengajuan legalisasi IPTB hanya dapat diajukan oleh pemegang IPTB dengan membawa IPTB yang asli. Pengajuan legalisasi IPTB hanya dapat diwakilkan apabila dilengkapi dengan surat kuasa bermaterai dengan membawa IPTB yang asli.

### **Perpanjangan Izin Pelaku Teknis Bangunan**

Perpanjangan Izin Pelaku Teknis Bangunan dapat diajukan 3 (tiga) bulan sebelum habis masa berlakunya.

Terhadap IPTB yang telah habis masa berlakunya lebih dari 3 (tiga) bulan, dinyatakan sebagai pengajuan baru. Pengajuan Perpanjangan IPTB dilayani di Sekretariat IPTB Dinas. Persyaratan untuk memperpanjang Izin Pelaku Teknis Bangunan :

- a. Formulir pengajuan;
- b. Foto Copy KTP
- c. IPTB asli periode sebelumnya;
- d. Foto Copy KTA Asosiasi profesi, dengan menunjukan KTA Asli.
- e. Pas photo hitam putih ukuran 3 x 4 sebanyak 2  
(dua) lembar.

Pengajuan perpanjangan Izin Pelaku Teknis Bangunan hanya dapat diajukan oleh pemegang Izin Pelaku Teknis Bangunan dengan menyerahkan Izin Pelaku Teknis Bangunan yang asli.

Pengajuan perpanjangan IPTB hanya dapat diwakilkan apabila dilengkapi dengan surat kuasa bermaterai dengan menyerahkan Izin Pelaku Teknis Bangunan yang asli.

## **Tenaga Ahli Warga Negara Asing**

Tenaga ahli warga negara asing yang akan melakukan kegiatan penyelenggaraan bangunan harus bekerja dalam perusahaan berbentuk badan hukum Nasional atau perusahaan induk di luar negeri yang mempunyai cabang yang berkedudukan di Provinsi DKI Jakarta dengan mematuhi segala ketentuan hukum dan teknis yang berlaku;

Persyaratan yang harus dipenuhi bagi tenaga ahli warga negara asing untuk memperoleh Izin Pelaku Teknis Bangunan terdiri dari:

- a. Formulir pengajuan;
- b. Foto copy Identitas;
- c. Foto copy bukti keanggotaan asosiasi profesi di negara asalnya
- d. Foto copy izin bekerja dari negara asalnya
- e. Rekomendasi dari asosiasi profesi.
- f. Rekomendasi izin bekerja di Indonesia
- g. Surat keterangan dari perusahaan tempat bekerja
- h. Pasfoto hitam putih ukuran 3 x 4 sebanyak 2 lembar

Masa berlaku Izin Pelaku Teknis Bangunan untuk tenaga warga negara asing berdasarkan dokumen keimigrasian paling lama 3 (tiga) tahun, dan dapat diperpanjang sesuai ketentuan yang berlaku. Tenaga ahli warga negara asing harus bermitra kerja dengan tenaga ahli nasional pemegang Izin Pelaku Teknis Bangunan dan harus mempertanggungjawabkan hasil kerja/karyanya secara bersama.

## **Waktu penyelesaian Izin Pelaku Teknis Bangunan**

Waktu penyelesaian Permohonan Izin Pelaku Teknis Bangunan Baru paling lambat 10 hari kerja sejak dilaksanakan sidang penelitian dan penilaian dan dinyatakan lulus oleh Tim Pertimbangan Pemberian Izin Pelaku Teknis Bangunan. Sedangkan penyelesaian perpanjangan Izin Pelaku Teknis Bangunan paling lambat 10 hari kerja sejak berkas permohonan dinyatakan diterima lengkap sesuai bukti tanda terima dari sekretariat Izin Pelaksana Teknis Bangunan.

## **Retribusi Pelayanan Izin Pelaksana Teknis Bangunan**

Untuk pelayanan Izin Pelaksana Teknis Bangunan dikenakan Retribusi Izin Pelaku Teknis Bangunan sesuai Perda No. 1 tahun 2006.

## **PENERTIBAN BANGUNAN**

Dalam rangka terciptanya tertib penyelenggaraan bangunan gedung diperlukan mekanisme pengendalian melalui pengawasan dan penertiban. Penertiban merupakan salah satu tugas pokok dan fungsi dari Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan (DPPB) Propinsi DKI Jakarta sebagaimana diatur dalam Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 47 tahun 2002 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Propinsi DKI Jakarta.

Mekanisme pelaksanaan tindakan penertiban bangunan yang dilaksanakan oleh DPPB Prop. DKI Jakarta diatur dalam Keputusan Gubernur No.1068 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Penertiban Membangun dan Menggunakan Bangunan di DKI Jakarta.

Secara umum tindakan penertiban bangunan dapat dibedakan menjadi 2, yaitu ***penertiban terhadap fisik bangunan dan penertiban terhadap pelaku kegiatan membangun.***

### **1. Penertiban terhadap fisik bangunan**

Salah satu tujuan penertiban terhadap fisik bangunan adalah memberikan pembinaan kepada pemilik bangunan untuk segera melakukan penyesuaian atas perizinan yang diberikan atau untuk segera mengurus ijin sesuai ketentuan yang berlaku. Penertiban bangunan terhadap pelaku pembangunan dimaksudkan agar pelanggaran tidak terulang kembali karena para pelaku pembangunan tersebut secara langsung bertanggung jawab atas ketidaksesuaian antara izin dengan pelaksanaannya.

**Tindakan penertiban dalam pelaksanaannya dilakukan secara bertahap sebagai berikut.**

- a. Surat Pemberitahuan, dimaksud agar pelaku pembangunan melaksanakan isi surat pemberitahuan.

- b. Surat Peringatan, dimaksud agar pelaku pembangunan mengikuti petunjuk di dalam surat peringatan.
- c. Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4), dimaksud agar kegiatan pembangunan segera dihentikan.
- d. Segel, dimaksudkan agar seluruh aktifitas/kegiatan pembangunan pada lokasi pembangunan yang melanggar segera dihentikan/ditutup.
- e. Surat Perintah Bongkar (SPB), dimaksudkan agar pemilik bangunan segera melaksanakan pembongkaran sendiri atas bagian-bagian bangunan yang melanggar.
- f. Bongkar paksa adalah pembongkaraan secara paksa oleh petugas Pemda apabila pemilik tidak membongkar sendiri bagian-bagian bangunan yang melanggar.

**Tindakan penertiban terhadap fisik bangunan dikenakan terhadap kegiatan-kegiatan sebagai berikut:**

- Pembangunan yang dilaksanakan tanpa ijin.
- Pembangunan dengan ijin tetapi tidak dilaksanakan oleh pemborong dan atau tidak diawasi direksi pengawas yang disyaratkan.
- Pembangunan yang dilaksanakan dengan ijin terdapat penyimpangan dalam pelaksanaan.
- Bangunan yang digunakan tanpa IPB dan atau KMB
- Bangunan yang penggunaannya tidak sesuai IPB dan atau KMB
- Bangunan/pekarangan yang tidak terpelihara.

Pelaksanaan penertiban/pembongkaran terhadap fisik bangunan yang dilakukan oleh DPPB Propinsi DKI Jakarta adalah upaya paksa sebagai akibat ketidakpatuhan masyarakat terhadap ketentuan membangun. Lingkup kewenangan penertiban bangunan dilakukan oleh DPPB Propinsi DKI Jakarta bukanlah pembongkaran pada bangunan-bangunan liar, melainkan pembongkaran dalam rangka proses pengendalian perizinan bangunan yang diarahkan pada bagian bangunan yang tidak mungkin diberikan izin, seperti melanggar peruntukan bangunan, melanggar Garis Sepadan Bangunan (GSB), melanggar Koefisien Dasar Bangunan (KDB), dan melanggar ketentuan ketinggian bangunan.

## 2. Penertiban terhadap pelaku kegiatan pembangunan

Pelaku pembangunan yang terdiri dari perencana, direksi pengawas, pengakaji teknis bangunan, pemborong dan pengelola/pemilik bangunan dapat dikenakan tindakan penertiban apabila melakukan pelanggaran atas ketentuan yang berlaku.

Pemberian sanksi atau penyidikan terhadap para pelaku pembangunan dapat diuraikan sebagai berikut :

- Pemborong, dapat dikenakan tindakan penyidikan apabila melaksanakan pembangunan tidak sesuai ijin yang diberikan dan sekaligus dapat diusulkan kepada instansi yang berwenang untuk dikenakan sanksi administratif.
- Pemelihara bangunan, dapat dikenakan tindakan penyidikan apabila laporan berkala tidak dilaksanakan dengan tertib dan teratur serta laporan yang disampaikan ternyata tidak benar.
- Pengelola bangunan, dapat dikenakan tindakan penyidikan apabila pengelola bangunan menggunakan bangunan menyimpang dari ijin dan atau membahayakan keamanan bangunan, lingkungan dan penghuni/ pengunjung.
- Pemilik bangunan, dapat dikenakan tindakan penyidik apabila bangunannya dilaksanakan dan atau digunakan tidak sesuai ijin.
- Direksi pengawas, dapat dikenakan sanksi apabila pelaksanaan dilapangan menyimpang dari ijin yang diterbitkan dan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tindakan penertiban terhadap pelaku pembangunan ini dapat berupa sanksi administratif seperti teguran, skorsing sampai dengan pencabutan ijin bekerja profesi dan sanksi pidana berupa denda maksimal Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dan atau kurungan maksimal 3 bulan penjara sebagaimana diatur dalam Perda 1 Tahun 2001 tentang Perubahan atas ketentuan pidana dalam Peraturan Daerah yang dikeluarkan sebelum berlakunya UU No. 22 Tahun 1999.

Bahwa proses pengenaan sanksi pidana atau lebih umum di kenal dengan sebutan yustisi yang pelaksanaannya diputuskan oleh pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dimaksudkan agar pelaku pembangunan tidak saja merasa jera tetapi juga secara psikologis dapat memberikan tekanan sehingga mematuhi ketentuan-ketentuan yang ada dalam Perda tersebut.

Secara operasional pelaksanaan tindakan penertiban mulai dari SP4, Segel, Surat Perintah Bongkar dan sampai dengan pelaksanaan bongkar paksa sepenuhnya dilaksanakan ditingkat Suku Dinas, namun seiring dengan restrukturisasi organisasi Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Propinsi DKI Jakarta sebagaimana diatur dalam Keputusan Gubernur No. 47 Tahun 2002 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Propinsi DKI Jakarta, Dinas dapat melakukan penuntasan tindak penertiban dengan prioritas sebagai berikut

1. Bangunan hasil temuan patroli dan atau pemeriksaan lapangan yang terbukti melanggar Perda 7 Tahun 1991 tentang bangunan dalam wilayah DKI Jakarta yang secara teknis, planologis dan administratif tidak dapat diterbitkan ijin.
2. Bangunan bermasalah dan atau telah mendapat instruksi disposisi bongkar dari Gubernur Propinsi DKI Jakarta.

**Tambahan:**

1. Retribusi perijinan bangunan terdapat dalam Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2006 (bisa download dari Internet [www.jakarta.go.id](http://www.jakarta.go.id)).

2. Mengenai bangunan parkir :

Mengacu pada Peraturan Kepala Dinas P2B No. 50 tahun 2007 tentang Pedoman Perencanaan Struktur dan Geoteknik Bangunan Struktur yang terdapat pada ketentuan tambahan.

Ketentuan tambahan :

a. Struktur sekunder berupa dinding pengaman/parapet penahan beban kendaraan direncanakan dengan ketentuan:

- 1). Pembebanan ditetapkan sebagai beban terpusat sebesar 2700 kg yang bekerja pada titik pusat tumbukan pada ketinggian 46 cm dari permukaan lantai pada elemen dengan luas minimal 30 cm x 30 cm. Faktor beban ditetapkan adalah sebesar 1,6
- 2). Apabila menggunakan struktur beton bertulang ketebalan dinding sebesar 15 cm.
- 3). Bila menggunakan angkur/dynabolt pada struktur baja maka

kekuatan angkur/dynabolt harus memiliki kekuatan 1,2 kali lebih kuat dari kekuatan nominal.

- 4). Diwajibkan membuat carstoper minimal setinggi 15 cm dengan jarak antara carstoper minimal dapat menahan 2 roda kendaraan atau mobil.
- 5). Untuk dinding penahan kendaraan truk dan bus harus ditinjau khusus.
- 6). Struktur Sekunder *handrail* direncanakan dengan mengambil kerja terbesar yg akan terjadi antara beban terpusat sebesar 90 kg pada puncak *handrail* atau beban merata sebesar 75 kg/m pada sembarang arah serta harus ditinjau sekurang-kurangnya pada 2 arah salib sumbu.

## **G. GLOBALISASI**

Globalisasi ekonomi dan perdagangan antar bangsa-bangsa di dunia telah menjadi fenomena yang tidak dapat dihindari, termasuk globalisasi konstruksi, Kesepakatan kerjasama ekonomi dalam konteks GATT, APEC, AFTA memungkinkan masuknya perusahaan konstruksi dari negara tetangga atau bahkan dari seluruh dunia untuk berkompetisi dalam pembangunan konstruksi di Indonesia. Indonesia juga telah menandatangani komitmen dengan meratifikasi UU no 7 tahun 1994 yang menyatakan turut dalam liberalisasi/globalisasi dunia.

Meskipun demikian sebenarnya secara informal perusahaan konstruksi asing telah mengambil porsi yang signifikan dalam bisnis konstruksi di Indonesia terkait melalui bantuan dari lembaga-lembaga keuangan international jauh sebelum era tersebut. Pasar sektor konstruksi dalam iklim globalisasi akan memiliki karakteristik persaingan sempurna.

Libelarisasi industri konstruksi akan berdampak pada pasar konstruksi di Indonesia Liberalisasi kemungkinan akan, membawa dampak persaingan pada proyek-proyek besar maupun kecil Kondisi pasar persaingan monopoli di pasar konstruksi domestik akan menciptakan keuntungan perdagangan jika pasar konstruksi di liberalisasi melalui peningkatan kesejahteraan yang relatif tinggi dibanding pasar konstruksi yang diproteksi.

Menteri Pekerjaan Umum telah menerbitkan Peraturan Menteri No. 28 tahun 2006 tentang Perijinan Badan Usaha Jasa Konstruksi Asing dimana setiap BUJK Asing wajib membuka kantor perwakilannya di Indonesia dan kemudian wajib melakukan joint operation dengan partnernya di Indonesia, namun demikian di wilayah DKI Jakarta kita masih sering melihat perusahaan asing ini masih mengerjakan pekerjaan konstruksi tanpa punya ijin ataupun melakukan joint operasional yang dapat dilihat pada papan proyek yang terpanpang besar-besar di jalan-jalan protokol.

Tentunya operasional dari ketentuan Menteri Pekerjaan Umum ada di pemerintah Daerah yang harus mempunyai kepedulian akan menjalankan kebijakan Menteri Pekerjaan Umum.

Dari data yang ada di BPKSDM Dep.PU maka jumlah perusahaan konstruksi asing yang tercatat adalah sebagai berikut :

No	Negara asal BUJKA	Kontraktor	Konsultan	Konsultan & dan Kontraktor
1	United States	-	6	2
2	Australia	1	7	-
3	China	27	1	3
4	France	3	3	-
5	Germany	1	3	1
6	Hungary	1	-	-
7	India	1	-	-
8	Italy	1	2	-
9	Japan	40	18	17
10	Malaysia	6	3	2
11	Netherlands	-	4	-
12	New Zealand	-	3	-

13	Pakistan	-	1	-
14	Korea, Republic of	13	3	1
15	Singapore	2	2	1
16	Switzerland	-	1	-
17	Taiwan	3	2	-
18	United Arab Emirates	1	-	-
19	United Kingdom	1	4	-
20	Canada	-	2	-
	<b>Jumlah</b>	<b>101</b>	<b>65</b>	<b>27</b>

#### H. PENEGAKAN HUKUM.

Penegakan hukum perlu dicari modus penyelesaian, beberapa tahun yang lalu jembatan Grogol yang dibangun oleh Kontraktor asing ternyata ramp-nya runtuh yang menewaskan beberapa tenaga kerja, juga Rumah Toko yang dibangun di Sunter Jakarta utara runtuh yang menewaskan lebih dari 10 tenaga kerjanya, demikian pula pembangunan rumah ibadah di Jakarta Utara juga runtuh menimbulkan korban jiwa, serta masih banyak sekali kejadian-kejadian yang menyangkut jasa konstruksi dimana ujung-ujungnya tidak ada kabar penyelesaian yang signifikan.

Di tahun 2008 ini sering kita mendengar gondola yang patah dan jatuh kebawah yang dilakukan dalam rangka "maintenance konstruksi", menara TV yang tinggipun pernah runtuh menimpa rumah warga yang ada dibawahnya. Namun demikian permasalahannya adalah bagaimana pekerjaan konstruksi dilakukan dan apakah mengabaikan keselamatan tenaga kerja, karena tenaga kerja di Indonesia banyak dan murah sehingga tidak perlu khawatir kekurangan tenaga kerja.

Kita tidak pernah mendengar kelanjutan kasus-kasus tersebut, tentunya khususnya pada pengambil kebijakan seperti penerbitan IMB atau pengawasan pembangunan kota, atautkah kewenangan ini menjadi saling rebutan apakah Departemen Tenaga Kerja atau Departemen Pekerjaan Umum, sampai kini belum jelas siapa yang harus bertanggung jawab khususnya pengoperasian alat berat konstruksi.

Untuk mengetahui duduk persoalannya maka perlu menelaah dan mengkaji hal tersebut sebagai berikut :

Dunia Jasa Konstruksi tak pernah sepi dari sengketa dan perselisihan. Potensi konflik timbul dari pelakunya sendiri (pengguna, penyedia dan pihak ketiga), bisa juga akibat tidak sepakatnya para pihak dalam menafsirkan perjanjian kerja.

Perselisihan timbul biasanya setelah terjadi klaim akibat adanya perubahan / ketidaksepakatan dalam menterjemahkan kontrak.

#### 1. Pengertian kontrak kerja konstruksi

##### a. Pengertian

- **Kontrak** menurut KUH Perdata pasal 1313 "suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih"
- **Kontrak Kerja Konstruksi** menurut Undang Undang Jasa Kontruksi Nomor 18 Tahun 1999 "keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi"
- Kesimpulan **Kontrak Kerja Konstruksi** adalah suatu perbuatan hukum antara pihak pengguna jasa dengan pihak penyedia jasa konstruksi dalam melaksanakan pekerjaan jasa konstruksi dimana dalam hubungan hukum tersebut diatur mengenai hak dan kewajiban para pihak.

##### b. Garis besar hal-hal yang mendasari atas sahnya kontrak/perjanjian. Menurut buku Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak yang ditulis oleh Salim H.S., SH., MS, menurut pasal 1320 KUH Perdata:

- Kesepakatan kedua belah pihak

- Kecakapan bertindak
  - Adanya objek perjanjian
  - Adanya Klausula yang halal
- c. Saran dalam melaksanakan proses awal pembuatan suatu kontrak konstruksi:
- Kontrak kerja dibuat secara jelas, tegas, cermat dan terperinci
  - Perhatikan subyek hukum yang akan mengadakan/ menandatangani perjanjian.
  - Harus dibuat dengan detail dan terperinci mengenai klausula PILIHAN HUKUM untuk menghindari keragu-raguan hukum
  - Harus dibuat dengan detail Klausula mengenai proses dan tata cara pengajuan klaim.
  - Harus dibuat dengan detail Klausula Keadaan Memaksa (**force majeure**)
  - Kontrak kerja mengacu kepada Undang-undang yang berlaku dalam bidang Jasa Konstruksi
  - Konsultasikan dengan ahli hukum sebelum menandatangani kontrak khususnya untuk nilai lebih dari 50 Milyar.
2. Perselisihan/sengketa akibat klaim konstruksi

**Klaim** adalah suatu tuntutan maupun permohonan atas suatu keadaan.

**Klaim Konstruksi** adalah permohonan/tuntutan yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan suatu pekerjaan jasa konstruksi antara pengguna atau penyedia jasa, penyedia jasa utama dengan sub-penyedia jasa atau pemasok bahan, antara pihak luar dengan pengguna/penyedia jasa yang biasanya mengenai permintaan penambahan waktu, biaya atau kompensasi lain.

a. **Sebab timbulnya klaim konstruksi.**

Menurut buku Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang ditulis oleh Prof. H. Priatna Abdulrasyid.SH, disebabkan :

- Informasi desain yang tidak tepat (delayed design information)
- Informasi desain yang tidak sempurna (inadequate design information)

- Investigasi lokasi yang tidak sempurna (inadequate site investigation)
- Reaksi klien yang lambat (slow client response)
- Komunikasi yang buruk (poor communication)
- Sasaran waktu yang tidak realistis (unrealistic time targets)
- Administrasi kontrak yang tidak sempurna (inadequate contract administration)
- Kejadian ekstern yang tidak terkendali (uncontrollable external events)
- Informasi tender yang tidak lengkap (incomplete tender information)
- Alokasi resiko yang tidak jelas (unclear risk allocation)
- Keterlambatan-ingkar bayar (lateness-non payment).

b. **Timbulnya sengketa/perselisihan konstruksi**

Bisa disebabkan oleh:

- Klaim yang tidak tertangani dengan baik maka akan menimbulkan sengketa;
- Adanya kelalaian dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi sehingga menimbulkan kerugian bagi masyarakat sekitar di sekitar proyek pembangunan.

**Warning**, kegiatan jasa konstruksi merupakan kegiatan berkelanjutan, dari awal sampai akhir penyelesaian, perselisihan konstruksi baik melalui arbitrase, pengadilan ataupun jalur alternatif penyelesaian sengketa lainnya seyogyanya dihindarkan karena berakibat berhentinya pekerjaan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan.

**Saran**, sebelum menyelesaikan perselisihan konstruksi hendaknya dipikirkan terlebih dahulu mengenai pihak-pihak yang akan terlibat dalam penyelesaian perselisihan konstruksi karena berlarut-larutnya penyelesaian sengketa sangat berpengaruh pada berbagai faktor diantaranya itikad baik para pihak, menggunakan penengah yang menguasai permasalahan, konsultan hukum maupun pengacara yang tidak tepat .

3. Penyelesaian perselisihan/sengketa klaim konstruksi.

a. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Kelebihan dan kekurangan penyelesaian melalui arbitrase dan pengadilan.

**Kelebihan arbitrase:**

1. Bebas dan otonom menentukan rules dan institusi arbitrase;
2. Menghindari ketidakpastian (uncertainty) akibat perbedaan sistem hukum dengan Negara tempat sengketa diperiksa, maupun kemungkinan adanya keputusan Hakim yang “unfair” dengan maksud apapun, termasuk melindungi kepentingan domestic yang terlibat sengketa;
3. Keleluasaan memilih arbiter profesional, pakar (expert) dalam bidang yang menjadi objek sengketa, independen dalam memeriksa sengketa;
4. Waktu prosedur dan biaya arbitrase lebih efisien. Putusan bersifat final dan banding, dan tertutup untuk upaya hukum banding dan kasasi;
5. Persidangan tertutup (non-publicity), dan karenanya memberikan perlindungan untuk informasi atau data usaha yang bersifat rahasia atau tidak boleh diketahui umum;
6. Pertimbangan hukum lebih mengutamakan aspek private dengan “win-win solution” atau saling menguntungkan.

**Kelebihan Pengadilan:**

1. Mutlak terikat pada hukum acara yang berlaku (HIR, Rv);
2. Yang berlaku mutlak adalah sistem hukum dari negara tempat sengketa diperiksa;
3. Majelis hakim pengadilan ditentukan oleh Administrasi Pengadilan;
4. Putusan pengadilan ditentukan oleh Administrasi Pengadilan.
5. Terbuka untuk umum (kecuali kasus cerai);
6. Pola pertimbangan pengadilan dan putusan Hakim adalah win lose ( ada yang kalah ).

### **Kelemahan Arbitrase:**

1. Honorarium arbiter, panitera, dan administrasi relatif mahal. Tolok ukur jumlah umumnya ditentukan oleh nilai klaim (sengketa). Apabila biaya ditolak atau dibayar oleh salah satu pihak, pihak lain wajib membayarnya terlebih dulu agar sengketa diperiksa oleh arbitrase;
2. Relatif sulit untuk membentuk Majelis Arbitrase dan Lembaga Arbitrase *Ad Hoc*;
3. Tidak memiliki juru sita sendiri sehingga menghambat penerapan prosedur dan mekanisme apabila Arbitrase secara efektif;
4. Putusan Arbitrase tidak memiliki daya paksa yang efektif, dan sangat bergantung kepada Pengadilan jika putusan tidak dijalankan dengan sukarela;
5. Eksekusi putusan Arbitrase cenderung mudah untuk diintervensi pihak yang kalah melalui lembaga peradilan (Bantahan, Verzet), sehingga waktu realisasi pembayaran ganti rugi menjadi relatif bertambah dan lama.

### **Kelemahan Pengadilan:**

1. Biaya perkara relative murah dan telah ditentukan oleh MARI;
  2. Tidak ada hambatan berarti dalam pembentukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara;
  3. memiliki juru sita dan atau sarana pelaksanaan prosedur hukum acara;
  4. pelaksanaan putusan dapat dipaksakan secara efektif, dan sangat bergantung kepada pengadilan jika putusan tidak dijalankan secara sukarela;
  5. eksekusi putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang pasti, dapat dilaksanakan meskipun kemudian ada bantahan atau verze.
- b. Penyelesaian perselisihan/sengketa melalui pengadilan karena pilihan hukum para pihak.

### **Tahap persiapan**

Biasanya sebelum mengajukan tuntutan ke Pengadilan, para pihak akan memperingatkan pihak lainnya melalui surat tertulis/somasi.

Tahapan:

1. Pemilihan Pengadilan Negeri untuk pendaftaran gugatan;
2. Persyaratan mengenai syarat formal maupun materiil gugatan;
3. Menentukan Posita Gugatan disertai bukti-bukti otentik;
4. Penentuan Petitum Gugatan harus berdasarkan dalil/posita gugatan Surat gugatan biasanya berisi tanggal surat gugatan, nama dan alamat penggugat dan tergugat, dalil yang mendasari gugatan, hal-hal yang dimintakan oleh penggugat untuk dikabulkan pengadilan, dimaterai secukupnya dan ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya.

### **Proses Persidangan**

1. Pemanggilan para pihak oleh Majelis Hakim;
2. Sidang pertama biasanya adalah kewajiban Hakim untuk mendamaikan;
3. Apabila perdamaian tidak tercapai maka masuk proses persidangan yaitu proses jawab menjawab, pembuktian, pengajuan kesimpulan ;
4. Pengambilan keputusan oleh Pengadilan;
5. Apabila salah satu pihak tidak menerima putusan dapat melakukan banding dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak keputusan pertama dibacakan secara resmi.

### **Proses Eksekusi**

Eksekusi harus diperintahkan secara resmi oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang.

1. Awal proses eksekusi yaitu Teguran atau AANMANING yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri secara tertulis pada pihak tereksekusi. Masa peringatan tidak boleh lebih dari 8 (delapan) hari;

2. Apabila tereksekusi tidak memenuhi peringatan pelaksanaan eksekusi maka dilanjutkan dengan proses SITA EKSEKUSI atau EXECUTRIALE BESLAG.

Hal-hal yang dapat menghambat Proses Eksekusi:

1. Derden Verzet atau perlawanan dari pihak ketiga yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara, bantahan atau bahkan peninjauan kembali serta gugatan baru yang kemudian dijadikan alasan untuk menunda pelaksanaan eksekusi
  2. Intervensi dari lembaga peradilan itu sendiri misalnya adanya surat perintah penghentian dari Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua/Wakil Ketua Mahkamah Agung.
  3. Perlawanan dari pihak tereksekusi dengan kekerasan melalui preman-preman sewaan (megha legal tactic).
- c. Penyelesaian perselisihan/sengketa konstruksi melalui pengadilan akibat adanya pembatalan putusan arbitrase

Mengenai pembatalan putusan Arbitrase melalui Pengadilan Negeri telah diatur cukup jelas dalam pasal 70 s/d pasal 72 Undang-undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa No. 30/1999 sebagai berikut:

**Pasal 70**

Terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- (1) Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu
- (2) Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
- (3) Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa

## **Pasal 71**

Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan secara tertulis dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak hari penyerahan dan pendaftaran putusan arbitrase kepada Panitera Pengadilan Negeri.

## **Pasal 72.**

- (1) Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
- (2) Apabila permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikabulkan, Ketua Pengadilan Negeri menentukan lebih lanjut akbat pembatalan seluruhnya atau sebagian putusan arbitrase.
- (3) Putusan atas permohonan pembatalan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diterima.
- (4) Terhadap Putusan Pengadilan Negeri dapat diajukan Permohonan Banding ke Mahkamah Agung yang memutus dalam tingkat pertama dan akhir.
- (5) Mahkamah Agung mempertimbangkan serta memutuskan permohonan banding sebagaimana dalam ayat (4) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah permohonan banding tersebut diterima oleh Mahkamah Agung.

Alasan pokok mengenai syarat pembatalan putusan Arbitrase melalui Pengadilan:

- Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu
- setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
- Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

Sejauh manakah jangkauan pemeriksaan perlawanan atas pembatalan putusan arbitrase yang dapat dilakukan oleh

Pengadilan Negeri. Pada prinsipnya tergantung pada alasan yang diajukan, asas pemeriksaan bertitik tolak dari alasan, penelitian pemeriksaan bersandar pada kebenaran fakta mengenai ada atau tidaknya cacat yang terkandung dalam putusan sesuai dengan alasan yang diajukan.

Apabila Pengadilan Negeri menerima perlawanan atas putusan Arbitrase maka biasanya hakim pada Pengadilan Negeri akan mengabulkan permohonan pembatalan dengan membuat suatu pernyataan seperti berikut ini.

#### **“PERNYATAAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE”.**

Setelah putusan Arbitrase memiliki kekuatan hukum tetap maka selanjutnya adalah Proses Eksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri oleh Juru Sita Pengadilan Negeri sesuai pelaksanaan putusan perdata.

Uraian ini disampaikan untuk mengetahui proses penegakan hukum di bidang jasa konstruksi yang jika dirunut banyak terjadi dan tentunya perlu pemikiran jalan keluar yang singkat, tidak memakan waktu serta mempunyai kekuatan hukum yang sah seperti, mendirikan Badan Arbitrase Konstruksi Indonesia.

- d. Kemudian Bagaimana Penyelesaian perselisihan atau sengketa konstruksi melalui pengadilan niaga, ini perlu dijelaskan karena banyak yang salah aplikasinya.

Apabila tergugat tidak memiliki kemampuan keuangan tapi memiliki harta untuk dijadikan pembayaran atau memiliki kemampuan keuangan tapi minta pengunduran atau penjadwalan pembayaran terhadap kasus-perdata.

Solusinya melalui Peradilan Niaga/ Lembaga Kepailitan termasuk Peraturan Tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yaitu melalui mekanisme yang diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU;

Syarat-syarat untuk dapat diajukan kepailitan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 UU Kepailitan ayat (1) "Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan Putusan Pengadilan yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2), baik atas permohonannya sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih krediturnya".

Secara khusus Pengadilan Niaga memiliki kecepatan dan efektifitas dalam menyelesaikan sengketa, contohnya sebagaimana yang diatur dalam pasal 4 ayat 5 "sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari sejak tanggal permohonan didaftarkan" Pengadilan Niaga memiliki time frame yang jelas baik dalam proses ditingkat Pertama maupun tingkatan selanjutnya dalam Upaya Hukum yang dilakukan oleh para pihak.

Terhadap putusan pengadilan Niaga yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, dapat diajukan peninjauan kembali kepada mahkamah agung apabila;

- a. Terdapat bukti tertulis baru yang penting, yang apabila diketahui pada tahap persidangan sebelumnya, akan menghasilkan putusan yang berbeda; atau
- b. Pengadilan Niaga yang bersangkutan telah melakukan kesalahan berat dalam penerapan hukum

Tindakan Yuridis setelah Putusan Pailit bahwa setelah ada Putusan Pailit yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht) mulailah dilakukan tindakan verifikasi (pencocokan utang) dan setelah dicapai komposisi (akkord, perdamaian) Pengadilan memberikan pengesahan atas perdamaian tersebut atau debitur dinyatakan tidak mampu membayar hutang yang dilanjutkan dengan pemberesan termasuk penyusunan daftar piutang dan hal-hal lainnya dan berakhirilah kepailitan dilanjutkan dengan Rehabilitasi.

Mencermati banyaknya kasus-kasus di bidang konstruksi ini maka untuk mengurangi dan mencari jalan keluar maka seyogyanya dibuat Badan

Arbitrace Konstruksi Indonesia yang menangani arbitrace terhadap proyek-proyek yang nilainya kecil sampai besar tapi khusus di bidang konstruksi sehingga dapat mengurangi kasus-kasus klaim dan menunjukkan bahwa di Indonesia berlaku Arbitrace Konstruksi yang baik.

4. Pengertian dan liku-liku serta pencegahan korupsi di bidang jasa konstruksi. Setelah memahami permasalahan tentang kontrak dan klaim maka tidak lengkap apabila tidak ditambahkan pengertian tentang korupsi, kolusi dan nepotisme yang merambah dunia usaha konstruksi sebagai berikut:

Pada tahun 2005, Indonesia pernah dinyatakan sebagai negara urutan pertama sebagai terkorup di Asia.

Dalam kenyataan sehari-hari korupsi hampir terjadi di setiap tingkatan dalam aspek kehidupan masyarakat. Tanpa disadari, korupsi timbul dari kebiasaan yang dianggap lumrah dan wajar oleh masyarakat umum. Seperti memberi hadiah kepada pejabat/pegawai negeri sebagai imbal jasa sebuah pelayanan.

Kebiasaan berperilaku koruptif yang terus berlangsung di kalangan masyarakat salah satunya disebabkan masih sangat kurangnya pemahaman mereka terhadap pengertian korupsi. Kosa kata korupsi sudah populer di Indonesia. Hampir semua orang pernah mendengar kata korupsi, mulai dari rakyat biasa, mahasiswa, pegawai negeri, buruh/pekerja, aparat penegak hukum sampai pejabat negara.

Namun jika ditanyakan apa itu korupsi dan jenis perbuatan apa saja yang dikategorikan sebagai tindak pidana korupsi ? Hampir dipastikan sangat sedikit yang dapat menjawab secara benar sebagaimana dimaksud oleh undang-undang (UU.No.31 Tahun 1999 jo UU No.20 Tahun 2001. Oleh karena itu, mengetahui bentuk/ jenis perbuatan yang bisa dikategorikan sebagai korupsi adalah upaya dini untuk mencegah agar seseorang tidak melakukan korupsi.

Pemberantasan korupsi dengan menggunakan langkah-langkah pencegahan maupun penindakan akan lebih efektif apabila dilakukan secara terintegrasi dan sistematis.

Dari berbagai macam area korupsi yang dihadapi oleh bangsa ini, korupsi di area pengadaan barang/jasa pemerintah adalah termasuk korupsi

yang paling sering terjadi dan menyangkut nilai yang sangat tinggi. Sebagai contoh empiris, dari perkara korupsi yang ditangani oleh KPK, 77% diantaranya adalah korupsi di area pengadaan barang/jasa pemerintah. Hampir 40% pengeluaran belanja negara digunakan untuk pengadaan barang dan jasa. Angka tersebut tidak termasuk dana yang dikelola oleh BUMN, kontraktor kemitraan dan anggaran pemerintah daerah.

Hasil kajian pemerintah Indonesia bekerjasama dengan Bank Dunia dan Bank Pembangunan Asia yang tertuang dalam “Country Procurement Assessment Report” tahun 2001 menyebutkan bahwa 10% - 50% pengadaan barang dan jasa mengalami kebocoran. Kajian ini memperkuat dugaan bahwa pengadaan barang dan jasa adalah sasaran empuk pelaku korupsi.

Untuk itu tidak ada cara lain bahwa upaya pemberantasan korupsi harus dimulai dari pengadaan barang dan jasa. Pemberantasan korupsi akan lebih efektif dengan melibatkan seluruh stakeholders, termasuk melibatkan masyarakat dalam arti luas, agar dapat mendeteksi adanya korupsi di area pengadaan barang/jasa pemerintah.

## 1. ARTI DAN PENGERTIAN KORUPSI.

Pengertian Korupsi dari segi kaidah hukum yang bersifat normative, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi (Pasal 2 ayat 1) adalah “**Setiap orang yang secara melawan hukum memperkaya diri sendiri atau orang lain, atau suatu korporasi, yang dapat merugikan keuangan Negara atau perekonomian Negara**”. Dalam hal tentang pengertian yang merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, maka secara implisit maupun eksplisit, terkandung pengertian tentang keuangan atau kekayaan milik pemerintah/swasta/masyarakat’,

Baik secara keseluruhan maupun sebagian, sebagai unsur pokok atau elemen yang tidak terpisahkan dari pengertian negara.

Pengertian lain yang sering ditemui adalah “abuse of power” atau penyalahgunaan wewenang atau kekuasaan.

Dalam praktek tindak pidana korupsi, penyalahgunaan wewenang ini lebih sering melibatkan pejabat yang memegang jabatan publik.

## 2. TINDAK PIDANA KORUPSI DIBIDANG PENGADAAN BARANG / JASA

Setidaknya ada 10 (sepuluh) bentuk tindak pidana korupsi yang berbeda-beda, yang dapat terjadi dibidang pengadaan barang/jasa di sektor publik sebagai berikut :

- a) **Pemberian Suap (Bribery)** → yaitu pemberian dalam bentuk uang, barang, fasilitas dan janji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan yang akan berakibat membawa untung terhadap diri sendiri atau pihak lain, yang berhubungan dengan jabatan yang dipegangnya pada saat itu.
- b) **Penggelapan (Embezzlement)** → yaitu perbuatan mengambil hak oleh seorang yang telah diberi kewenangan untuk mengawasi dan bertanggungjawab penuh terhadap barang milik negara oleh pejabat publik atau swasta.
- c) **Pemalsuan (Fraud)** → yaitu suatu tindakan atau perilaku untuk mengelabui orang lain atau organisasi, dengan maksud untuk keuntungan dan kepentingan diri sendiri maupun orang lain.
- d) **Pemerasan (Extortion)** → yaitu kegiatan memaksa seseorang untuk membayar atau memberikan sejumlah uang atau barang, atau bentuk lain, sebagai ganti dari seorang pejabat publik untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu. Perbuatan tersebut dapat diikuti dengan ancaman fisik atau kekerasan.
- e) **Penyalahgunaan Wewenang /Kekuasaan (Abuse of Power)** → yaitu mempergunakan kewenangan yang dimiliki untuk melakukan tindakan yang memihak atau pilih kasih kepada kelompok atau perseorangan, sementara bersikap diskriminatif terhadap kelompok atau perseorangan lainnya.
- f) **Pertentangan Kepentingan (Internal Trading)** → yaitu melakukan transaksi publik dengan menggunakan perusahaan milik pribadi atau keluarga dengan cara mempergunakan kesempatan dan jabatan yang dimilikinya untuk memenangkan kontrak pemerintah.

- g) **Pilih Kasih (Favoritisme)** → yaitu memberikan pelayanan yang berbeda berdasarkan alasan hubungan keluarga, afiliasi partai politik, suku, agama dan golongan, yang bukan kepada alasan objektif seperti kemampuan, kualitas, rendahnya harga atau profesionalisme kerja.
- h) **Menerima Komisi (Commission)** → yaitu pejabat publik yang menerima sesuatu yang bernilai, dalam bantuan uang, fasilitas, barang etc, sebagai syarat untuk memperoleh pekerjaan atau hubungan bisnis dengan pemerintah.
- i) **Nepotisme (Nepotism)** → yaitu tindakan untuk mendahulukan sanak keluarga, kawan dekat, anggota partai politik yang sepaham, dalam penunjukan atau pengangkatan staf, panitia pelelangan atau pemilihan pemenang lelang.
- j) **Kontribusi/Sumbangan Ilegal (Illegal Contribution)** → yaitu partai politik atau pemerintah yang sedang berkuasa pada saat itu menerima sejumlah dana sebagai suatu kontribusi dari hasil yang dibebankan kepada kontrak-kontrak pemerintah.

### 3. LIMA BELAS LANGKAH PENGADAAN BARANG / JASA PEMERINTAH

Mengenali jenis dan kriteria korupsi maka perlu pula mengenali langkah-langkah korupsi dalam pengadaan barang/jasa berdasarkan Keppres Nomor 80 tahun 2003 dan perubahannya, dimana terdapat 15 (lima belas) langkah prosedural dalam proses pengadaan barang/jasa pemerintah. Langkah-langkah tersebut adalah sebagai berikut :

- a) **Perencanaan Pengadaan;** sebagai tahap awal dalam kegiatan pengadaan barang/jasa pemerintah yang peranannya sangat strategis dan menentukan. Kegiatan ini bertujuan untuk mempersiapkan secara rinci mengenai target, waktu, mutu, biaya, dan manfaat dari paket-paket pengadaan barang/jasa yang dibiayai dari dana APBN maupun bantuan luar negeri.
- b) **Pembentukan Panitia Lelang;** sebagai lembaga pelaksana pengadaan yang pertama-tama dibentuk dan ditunjuk oleh pemimpin

proyek atau Satuan Kerja, setelah seluruh kegiatan persiapan administrasi pelaksanaan proyek selesai.

- c) **Prakualifikasi Perusahaan;** adalah penentuan seleksi terhadap sejumlah perusahaan calon peserta pelelangan berdasarkan syarat administratif, teknis dan pengalaman serta seleksi dari perusahaan yang diperkirakan mampu untuk melaksanakan pekerjaan yang akan dilelangkan.
- d) **Penyusunan Dokumen Lelang;** adalah kegiatan yang bertujuan menentukan secara teknis dan rinci dari pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh penyedia barang/jasa, mulai dari lingkup pekerjaan, mutu, jumlah, ukuran, jenis, waktu pelaksanaan dan metoda kerja dari keseluruhan pekerjaan yang akan dilelangkan.
- e) **Pengumuman Pelelangan;** dimaksudkan agar masyarakat mengetahui secara luas akan adanya pelelangan pekerjaan yang akan diselenggarakan pemerintah.
- f) **Pengambilan Dokumen Lelang;** kegiatan pengambilan dokumen pelelangan kepada para peminat harus diberikan secara lengkap dengan cuma-cuma maupun dengan biaya yang telah ditentukan sebagai pengganti cetak dokumen pelelangan dan harus masuk kas negara..
- g) **Penentuan Harga Perkiraan Sendiri (HPS);** untuk menentukan perkiraan besaran biaya pekerjaan yang akan dilelangkan, berdasarkan harga pasaran yang berlaku patokan jenis, ukuran volume, metode dan pekerjaan sesuai dengan design atau rancang bangun pekerjaan dimaksud.
- h) **Penjelasan Lelang;** adalah pertemuan penjelasan lisan dari pihak pemberi kerja yang dalam hal ini diwakili oleh panitia pengadaan dihadapan seluruh calon peserta pelelangan.
- i) **Penyerahan Penawaran Harga & Pembukaan Penawaran;** penyerahan dokumen penawaran secara tepat waktu, lengkap dan memenuhi syarat administrasi dan teknis, serta dialamatkan seperti yang telah ditentukan.

- j) **Evaluasi Penawaran;** meliputi kegiatan pemeriksaan, penelitian dan analisis dari keseluruhan usulan teknis dari peserta pelelangan dalam rangka untuk memperoleh validasi atau pembuktian terhadap harga penawaran yang benar, tidak terjadi kekeliruan sesuai dengan persyaratan teknis yang telah ditentukan.
- k) **Pengumuman Calon Pemenang;** dilakukan setelah keseluruhan hasil penelitian dirumuskan oleh panitia pelelangan dinyatakan selesai atau tuntas dan diusulkan atau dipertanggungjawabkan kepada penanggung jawab alokasi dana atau pemilik proyek.
- l) **Sanggahan Peserta Lelang;** kegiatan ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada para peserta pelelangan yang minta penjelasan tentang keputusan panitia pelelangan tentang urutan calon pemenang.
- m) **Penunjukan Pemenang Lelang;** setelah masa sanggah berakhir, maka pemimpin proyek wajib mengeluarkan secara resmi surat penetapan pemenang pelelangan.
- n) **Penandatanganan Kontrak Perjanjian;** kegiatan akhir dari proses pelelangan adalah penandatanganan kontrak pelaksanaan pekerjaan.
- o) **Penyerahan Barang/Jasa Kepada Pengguna;** dapat dilakukan secara bertahap atau menyeluruh. Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi yang tertuang dalam dokumen lelang. Penyerahan final dilakukan setelah masa pemeliharaan selesai.

#### **4. PATOLOGI DIBIDANG PENGADAAN BARANG / JASA PEMERINTAH**

Arti "Patologi" di bidang kedokteran adalah ilmu pengetahuan tentang penyakit. Pentingnya mempelajari patologi ialah agar pihak yang berkepentingan dengan penyakit manusia, mulai dari akademisi, praktisi, ahli kesehatan masyarakat, sampai kepada orang-orang kebanyakan akan dapat mengetahui dan mempelajari tentang segala sesuatu hal yang berhubungan dengan eksistensi dari berbagai penyakit yang ada pada umumnya diderita oleh manusia. Selanjutnya

dapat melakukan upaya-upaya pencegahan (preventif), pengobatan (represif) dan perbaikan keadaan tubuh (recovery).

Ilmu tentang penyakit atau patologi ini dapat diaplikasikan secara analogi bagi penyakit korupsi dibidang pengadaan barang/jasa pemerintah. Mempelajari seluk beluk patologi atau penyakit KKN yang melanda kegiatan pengadaan barang/jasa pemerintah dimulai dengan mengetahui terlebih dahulu urutan dari keseluruhan proses atau segmentasi dari kegiatan pengadaan barang/jasa pemerintah yang diatur dalam ketentuan Keppres Nomor 80 Tahun 2003 beserta perubahannya.

Pentingnya menguasai patologi atau ilmu penyakit dibidang pengadaan barang/jasa pemerintah agar birokrasi pemerintah dan segenap lapisan masyarakat mampu menghadapi ancaman dari bahaya penyakit yang mungkin timbul. Berikut ini adalah patologi tersebut :

#### **Pada tahap Perencanaan Kegiatan**

1. Pengelembungan Anggaran
2. Rencana Anggaran yang diarahkan
3. Rekayasa Pemaketan untuk KKN

#### **Pada tahap Pembentukan Panitia Lelang**

1. Panitia yang Tertutup dan Tidak Transparan
2. Panitia yang Memihak
3. Panitia yang Tidak Memiliki Integritas

#### **Pada tahap Prakualifikasi Perusahaan**

1. Dokumen Administrasi Tidak Memenuhi Syarat
2. Dokumen Administrasi Palsu
3. Legalisasi Dokumen Tidak Dilakukan
4. Evaluasi Tidak Sesuai Kriteria

#### **Pada tahap Penyusunan Dokumen Lelang**

1. Spesifikasi yang Diarahkan

2. Rekayasa Kriteria Evaluasi
3. Dokumen Lelang Non-Standard
4. Dokumen Lelang Yang Tidak Lengkap

#### **Pada tahap Pengumuman Lelang**

1. Pengumuman Lelang Fiktif
2. Pengumuman Lelang Tidak Lengkap
3. Jangka Waktu Pengumuman Terlalu Singkat

#### **Pada tahap Pengambilan Dokumen Lelang**

1. Dokumen Lelang Yang Diserahkan Tidak Sama
2. Waktu Pendistribusian Dokumen Terbatas
3. Lokasi Pengambilan Dokumen Sulit Dicari

#### **Pada tahap Penyusunan Harga Perkiraan Sendiri**

1. HPS ditutup-tutupi dan penggelembungan (*mark up*)
2. Harga Dasar Yang Tidak Standar
3. Penentuan Estimasi Harga Tidak Sesuai Aturan

#### **Pada tahap Penjelasan (Aanwijzing)**

1. Pre-bid Meeting yang terbatas
2. Informasi & Deskripsi yang Terbatas
3. Penjelasan Yang Kontroversial

#### **Pada tahap Penyerahan & Pembukaan Penawaran**

1. Relokasi Tempat Penyerahan Dokumen Penawaran
2. Penerimaan Dokumen Penawaran Yang Terlambat
3. Penyerahan Dokumen Fiktif

#### **Pada tahap Evaluasi Penawaran**

1. Kriteria Evaluasi Cacat
2. Penggantian Dokumen Penawaran
3. Evaluasi Tertutup & Tersembunyi
4. Peserta Lelang Terpola Dalam Rangka Berkolusi

#### **Pada tahap Pengumuman Calon Pemenang**

1. Pengumuman terbatas
2. Tanggal Pengumuman Ditunda
3. Pengumuman Yang Tidak Sesuai

#### **Pada tahap Sanggahan Peserta Lelang**

1. Tidak Seluruh Sanggahan Ditanggapi
2. Substansi Sanggahan Tidak Ditanggapi
3. Sanggahan Performa Untuk Menghindari Tuduhan Tender Diatur

#### **Pada tahap Penunjukan Pemenang Lelang**

1. Surat Penunjukan Yang Tidak Lengkap
2. Surat Penunjukan Yang Sengaja Ditunda Pengeluarannya
3. Surat Penunjukan Yang Dikeluarkan Dengan Terburu-Buru
4. Surat Penunjukan Yang Tidak Sah

#### **Pada tahap Penandatanganan Kontrak**

1. Penandatanganan kontrak yang ditunda-tunda
2. Penandatanganan kontrak secara tertutup
3. Penandatanganan kontrak Tidak Sah

#### **Pada tahap Penyerahan Barang/Jasa**

1. Volume tidak sama
2. Mutu/Kualitas pekerjaan lebih rendah dari ketentuan dalam spesifikasi teknik
3. Mutu/kualitas pekerjaan tidak sama dengan spesifikasi teknik

#### 4. Contract Change Order.

Dengan memahami masalah selak beluk KKN ini maka secara hukum dapat ditarik kesimpulan bahwa peluang terjadinya kejahatan di bidang jasa konstruksi adalah sangat terbuka sekali, dan dari diskusi ditemukan banyaknya kejadian di masyarakat yang dilakukan oleh aparat pemerintah cq pengguna jasa dan para penyedia jasa karena banyak tidak tahu patologi dari apa yang disebut sebagai korupsi.

Dengan diuraikannya hal ini akan membuka wacana kepada semua pihak yang membaca kajian ini untuk mengerti dan memahami bahwa Undang Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi terbuka peluang yang sangat besar terjadinya penyimpangan-penyimpangan disegala lini dan disemua daerah oleh karenanya perlu mendapatkan perhatian dari pengambil kebijakan jasa konstruksi untuk turut melakukan pengaturan pemberdayaan dan pengawasan.

## **BAB III**

# **KETENTUAN LAIN YANG TERKAIT DENGAN JASA KONSTRUKSI**

### **A. USAHA KECIL**

Didalam Undang Undang No. 9 tahun 1995 tentang Usaha Kecil, maka di sektor jasa konstruksi juga dilakukan pengaturan khusus yakni : Untuk jasa pelaksana konstruksi adalah perusahaan-perusahaan yang mempunyai kemampuan melaksanakan pekerjaan yang nilainya 1 Milyard dengan batasan perusahaan mempunyai kekayaan bersih 200 juta (tidak termasuk tanah dan bangunan) atau omzet perusahaan setiap tahunnya adalah 1 milyar.

Untuk jasa perencana dan pengawasan adalah perusahaan-perusahaan yang mempunyai kemampuan melaksanakan pekerjaan yang nilainya 400 juta dengan batasan perusahaan mempunyai kekayaan bersih 200 juta (tidak termasuk tanah dan bangunan). Kekayaan bersih dinilai dengan neraca yang dibuat sendiri sedangkan untuk perusahaan non kecil wajib dibuat oleh akuntan publik demikian pula untuk usaha jasa konsultansi perencana dan pelaksana.

Permasalahan yang timbul adalah tidak ada institusi yang merasa bahwa usaha kecil di bidang jasa konstruksi adalah sangat penting, hal ini terbukti dari jumlah perusahaan jasa konstruksi yang berusaha di usaha kecil sangat signifikan yakni hampir 91 % dari perusahaan yang ada di Indonesia sedangkan pengaturannya tidak diperhatikan seperti market acces ataupun penetrasinya ke pasar konstruksi dan lain sebagainya.

Oleh sebab itu di bidang jasa konstruksi maka peluangnya semestinya besar, namun jaminan pasar yang disediakan oleh pemerintah tidak dijaga dan diamankan sehingga banyak perusahaan kecil ini merupakan perusahaan yang hanya menyambung hidup tidak bisa merencanakan masa depannya. untuk mendapatkan proyek 1 buah selama

satu tahun sudah syukur katanya, hal ini harus diubah sehingga perlu pengaturan lebih detail.

Perusahaan kecil yang hanya menyambung hidup maka jelas akan menemui perusahaan yang mati tidak mau hidup sulit dikembangkan, padahal amanat dalam undang-undang jasa konstruksi untuk membentuk struktur usaha yang kokoh harus berdaya saing tinggi serta membentuk perusahaan-perusahaan di bidang jasa konstruksi yang dapat diandalkan dari amanat Undang- Undang Jasa Konstruksi tersebut.

Dengan demikian maka, perlu dikembangkan pekerjaan yang saling terkait sebagai sub kontrak semestinya di usaha kecil ini juga perlu dikembangkan, praktek di lapangan pada usaha konsultansi tidak berkembang sedangkan di jasa pelaksana konstruksi tidak ada yang memperhatikan, Amanat Keppres hanya slogan saja bahwa setiap Satuan Kerja wajib menyediakan usaha kecil namun pengawasan dan aplikasinya sangat lemah.

## **B. ANTI MONOPOLI DAN PERSAINGAN SEHAT**

Larangan Anti monopoli dan persaingan sehat juga ada di bidang jasa konstruksi karena sifatnya adalah jasa :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat diharapkan dapat memupuk budaya berbisnis yang jujur dan sehat sehingga dapat terus menerus mendorong dan meningkatkan daya saing diantara pelaku usaha.
- b. Persekongkolan merupakan bentuk tindakan yang mengakibatkan persaingan usaha tidak sehat karena tidak sesuai dengan prinsip-prinsip umum dalam pelelangan.
- c. Persekongkolan mencakup jangkauan perilaku yang luas antara lain usaha produksi dan atau distribusi, kegiatan asosiasi perdagangan, penetapan harga, dan manipulasi lelang atau kolusi dalam pelelangan (*collusive tender*).

Oleh sebab itu diperlukan Petunjuk tentang Larangan Persekongkolan dalam pengadaan sebagai berikut :

- 1). Memberikan pengertian yang jelas dan tepat tentang larangan persekongkolan dalam lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 UU No. 5/1999.
- 2). Memberikan dasar pemahaman dan arah yang jelas dalam pelaksanaan Pasal 22 sehingga tidak ada penafsiran lain selain yang diuraikan.
- 3). Digunakan oleh semua pihak sebagai landasan dalam berperilaku agar tidak ada pihak-pihak yang dirugikan dan selanjutnya untuk menciptakan kondisi persaingan usaha yang tumbuh secara wajar.

## **1. Pasal Terkait dengan Larangan Persekongkolan dalam Tender**

### **a. Pengertian dan Ruang Lingkup Pelelangan**

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, melarang perbuatan pelaku usaha yang bertujuan untuk menghambat atau bertentangan dengan prinsip persaingan usaha yang sehat, antara lain seperti pembatasan akses pasar, kolusi, dan tindakan lain yang bertujuan untuk menghilangkan persaingan berupa persekongkolan.
- 2) Pada Penjelasan Pasal 22 UU No. 5/1999, pelelangan adalah tawaran mengajukan harga atau memborong suatu pekerjaan untuk mengadakan barang-barang atau untuk menyediakan jasa. Pengertian pelelangan mencakup tawaran mengajukan harga untuk :
  - a. Memborong atau melaksanakan suatu pekerjaan
  - b. Mengadakan barang dan atau jasa
  - c. Membeli suatu barang dan atau jasa
  - d. Menjual suatu barang dan atau jasa

- 3) Cakupan dasar penerapan pasal 22 Undang-Undang No. 5/1999 adalah pelelangan atau tawaran mengajukan harga yang dapat dilakukan melalui :
- a. Pelelangan umum,
  - b. Pelelangan terbatas,
  - c. Pemilihan langsung
  - d. Penunjukan langsung.

b. Penjabaran Unsur Pasal 22

- i. Pasal 22 UU No. 5/1999 menyatakan bahwa :

**“Pelaku usaha dilarang bersekongkol dengan pihak lain untuk mengatur dan atau menentukan pemenang pelelangan sehingga dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat”**

- ii. Pasal 22 dapat diuraikan kedalam beberapa unsur sebagai berikut :

(a) Unsur Pelaku Usaha

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 5, pelaku usaha adalah :

“Setiap orang perorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah Hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian, menyelenggarakan berbagai kegiatan usaha dalam bidang ekonomi”.

(b) Unsur Bersekongkol

Bersekongkol adalah :

“Kerjasama yang dilakukan oleh pelaku usaha dengan pihak lain atas inisiatif siapapun dan dengan cara apapun dalam upaya memenangkan peserta pelelangan tertentu”.

Unsur bersekongkol antara lain dapat berupa :

- kerjasama antara dua pihak atau lebih;

- secara terang-terangan maupun diam-diam melakukan tindakan penyesuaian dokumen dengan peserta lainnya;
- membandingkan dokumen pelelangan sebelum penyerahan;
- menciptakan persaingan semu;
- menyetujui dan atau memfasilitasi terjadinya persekongkolan;
- tidak menolak melakukan suatu tindakan meskipun mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa tindakan tersebut dilakukan untuk mengatur dalam rangka memenangkan peserta pelelangan tertentu;
- pemberian kesempatan eksklusif oleh penyelenggara pelelangan atau pihak terkait secara langsung maupun tidak langsung kepada pelaku usaha yang mengikuti pelelangan, dengan cara melawan hukum.

(c) Unsur Pihak Lain

Pihak lain adalah :

“Para pihak (vertikal dan horizontal) yang terlibat dalam proses pelelangan yang melakukan persekongkolan pelelangan baik pelaku usaha sebagai peserta pelelangan dan atau subjek hukum lainnya yang terkait dengan pelelangan tersebut”.

(d) Unsur Mengatur dan atau Menentukan Pemenang Pelelangan.

Mengatur dan atau menentukan pemenang pelelangan adalah :

“suatu perbuatan para pihak yang terlibat dalam proses pelelangan secara bersekongkol yang bertujuan untuk menyingkirkan pelaku usaha lain sebagai pesaingnya dan/atau untuk memenangkan peserta pelelangan tertentu dengan berbagai cara”.

(e) Unsur Persaingan Usaha Tidak Sehat

Persaingan usaha tidak sehat adalah :

“persaingan antar pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan produksi dan atau pemasaran barang dan atau jasa yang dilakukan dengan cara tidak jujur atau melawan hukum atau menghambat persaingan usaha”.

## **2. Persekongkolan dalam Pelelangan**

### **a. Konsep dan Definisi Persekongkolan dalam Pelelangan.**

Persekongkolan dalam pelelangan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999 adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih dalam rangka memenangkan peserta pelelangan tertentu. Persekongkolan dalam pelelangan dapat dibedakan pada 3 jenis, yaitu :

#### **1. Persekongkolan Horizontal**

Merupakan persekongkolan yang terjadi antara pelaku usaha atau penyedia barang dan jasa dengan sesama pelaku usaha atau penyedia jasa barang dan jasa pesaingnya.

#### **2. Persekongkolan Vertikal**

Merupakan persekongkolan yang terjadi antara salah satu atau beberapa pelaku usaha atau penyedia barang dan jasa dengan panitia lelang atau pengguna barang dan jasa atau pemilik atau pemberi pekerjaan.

#### **3. Persekongkolan Horizontal dan Vertikal**

Merupakan persekongkolan antara panitia lelang atau pengguna barang dan jasa atau pemilik atau pemberi pekerjaan dengan pelaku usaha atau penyedia barang dan jasa.

### **b. Indikasi Persekongkolan dalam Pelelangan**

Pelelangan yang berpotensi menciptakan persaingan usaha tidak sehat atau menghambat persaingan usaha adalah :

1. Pelelangan yang bersifat tertutup atau tidak transparan dan tidak diumumkan secara luas, sehingga mengakibatkan para pelaku

- usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi tidak dapat mengikutinya.
2. Pelelangan bersifat diskriminatif dan tidak dapat diikuti oleh semua pelaku usaha dengan kompetensi yang sama.
  3. Pelelangan dengan persyaratan dan spesifikasi teknis atau merk yang mengarah kepada pelaku usaha tertentu sehingga menghambat pelaku usaha lain untuk ikut.
- c. Hal-hal berikut merupakan indikasi persekongkolan yang yang sering dijumpai pada pelaksanaan pelelangan, yaitu :
1. Indikasi persekongkolan pada saat perencanaan
  2. Indikasi persekongkolan pada saat pembentukan Panitia
  3. Indikasi persekongkolan pada saat prakualifikasi perusahaan atau pra- lelang
  4. Indikasi persekongkolan pada saat pembuatan persyaratan untuk mengikuti lelang maupun pada saat penyusunan dokumen lelang
  5. Indikasi persekongkolan pada saat pengumuman lelang
  6. Indikasi persekongkolan pada saat pengambilan dokumen lelang
  7. Indikasi persekongkolan pada saat penentuan Harga Perkiraan Sendiri atau harga dasar lelang
  8. Indikasi persekongkolan pada saat penjelasan pelelangan atau *open house* lelang atau *anwizing*
  9. Indikasi persekongkolan pada saat penyerahan dan pembukaan dokumen atau kotak penawaran lelang
  10. Indikasi persekongkolan pada saat evaluasi dan penetapan pemenang lelang
  11. Indikasi persekongkolan pada saat pengumuman calon pemenang
  12. Indikasi persekongkolan pada saat pengajuan sanggahan
  13. Indikasi persekongkolan pada saat penunjukan pemenang lelang
  14. Indikasi persekongkolan pada saat pelaksanaan dan evaluasi pelaksanaan

d. Dampak Persekongkolan dalam Pelelangan

Persekongkolan dalam pelelangan dapat merugikan dalam bentuk antara lain :

1. Konsumen atau pemberi kerja membayar harga yang lebih mahal daripada yang sesungguhnya.
2. Barang atau jasa yang diperoleh (baik dari sisi mutu, jumlah, waktu, maupun nilai) seringkali lebih rendah dari yang akan diperoleh apabila pelelangan dilakukan secara jujur
3. Terjadi hambatan pasar bagi peserta potensial yang tidak memperoleh kesempatan untuk mengikuti dan memenangkan pelelangan
4. Nilai proyek (untuk pelelangan pengadaan jasa) menjadi lebih tinggi akibat mark-up yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersekongkol

e. Hal-hal yang Perlu Diperhatikan dalam Menganalisa adanya Persekongkolan dalam Pelelangan

Persekongkolan dalam pelelangan dinyatakan sebagai perilaku yang bersifat *rule of reason* yaitu bahwa suatu tindakan memerlukan pembuktian dalam menentukan telah terjadinya pelanggaran terhadap persaingan usaha yang sehat.

### 3. Aturan Sanksi

Sesuai Pasal 47 UU No. 5/1999, KPPU berwenang untuk menjatuhkan sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar ketentuan pasal, 22 berupa:

- 1). perintah kepada pelaku usaha untuk menghentikan kegiatan yang terbukti menimbulkan praktek monopoli dan atau menyebabkan persaingan usaha tidak sehat dan atau merugikan masyarakat (pasal 47 ayat (2) butir c); dan/atau
- 2). penetapan pembayaran ganti rugi (pasal 47 ayat (2) butir f) dan/atau

3). pengenaan denda serendah-rendahnya Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan setinggi-tingginya Rp. 25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar rupiah) (pasal 47 ayat (2) butir g).

Terhadap pelanggaran pasal 22 juga dapat dikenakan hukuman pidana pokok sebagaimana di atur dalam pasal 48 UU No. 5/1999 berupa :

1. Pidana denda serendah-rendahnya Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan setinggi-tingginya Rp. 25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar rupiah), atau pidana kurungan pengganti denda selama-lamanya 5 (lima) bulan (pasal 48 ayat (2)).
2. Pidana denda serendah-rendahnya Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan setinggi-tingginya Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), atau pidana kurungan pengganti denda selama-lamanya 3 (bulan) bulan (pasal 48 ayat (3)), dalam hal pelaku usaha dan/atau menolak menyerahkan alat bukti yang diperlukan dalam penyelidikan dan/atau pemeriksaan atau menolak diperiksa, menolak memberikan informasi yang diperlukan dalam penyelidikan dan/atau pemeriksaan, atau menghambat proses penyelidikan dan/atau pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) dan (2).

Terhadap pidana pokok tersebut, juga dapat dijatuhkan pidana tambahan terhadap pelanggaran pasal 22 sebagaimana diatur dalam pasal 49 UU No. 5/1999 berupa :

1. Pencabutan izin usaha, atau
2. Larangan kepada pelaku usaha yang telah terbukti melakukan pelanggaran terhadap undang-undang ini untuk memduduki jabatan direksi atau komisaris sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun dan selama-lamanya 5 (lima) tahun, atau
3. Penghentian kegiatan atau tindakan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian pada pihak lain.

Terhadap persekongkolan dalam pelelangan yang melibatkan pegawai atau pejabat pemerintah (PNS atau yang diperbantukan pada BUMN, BUMD, atau Swasta), maka untuk menegakkan hukum persaingan

usaha KPPU menyampaikan informasi tentang persekongkolan tersebut kepada atasan pegawai atau pejabat bersangkutan atau kejaksaan, maupun Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), untuk mengambil tindakan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Persekongkolan dalam tender merupakan salah satu kegiatan yang dilarang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999, karena dapat menghambat persaingan usaha dan merugikan kepentingan umum.

### **C. PERPAJAKAN**

Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan fisik perencanaan dan atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup antara lain:

1. Pekerjaan Arsitektural
2. Pekerjaan Sipil
3. Pekerjaan Mekanikal
4. Pekerjaan Elektrikal
5. Pekerjaan Tata lingkungan beserta kelengkapannya untuk mewujudkan bangunan bentuk fisik lainnya termasuk perawatannya.

Perencanaan konstruksi adalah pemberian layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi meliputi rangkaian kegiatan atau bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi yang terdiri atas :

1. Perencanaan umum studi makro dan studi mikro
2. Study kelayakan proyek, industri dan produksi
3. Perencanaan teknik, operasi dan pemeliharaan dan penelitian

Pelaksanaan konstruksi adalah pemberian layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi merupakan rangkaian kegiatan atau bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi

Pengawasan konstruksi adalah pemberian layanan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan pelaksanaan konstruksi

mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan pengawasan keyakinan mutu dan ketepatan waktu dalam proses pekerjaan dan hasil pekerjaan konstruksi.

- a. Lingkup layanan jasa konstruksi secara terintegrasi ;
  - Rancang bangun
  - Perencanaan, pengadaan dan pelaksanaan terima jadi, serta penyelenggaraan pekerjaan terima jadi
- b. Layanan jasa perencanaan dan /atau pengawasan lainnya terdiri atas ;
  - Manajemen proyek
  - Manajemen konstruksi
  - Penilaian kualitas dan kuantitas dan biaya pekerjaan

Berikut yang tidak termasuk dalam pengertian pekerjaan konstruksi, yaitu :

1. Pekerjaan perawatan berupa pembersihan dan pengecatan bangunan atau bentuk fisik lain.
2. Pekerjaan pemasangan dan pemeliharaan/perbaikan mesin dan peralatan mekanik atau elektrik serta komponen-komponen bangunan siap pasang (*prefabricated*) sebagai pelayanan purna jual (*after-sales service*) yang dilakukan langsung oleh pabrikan atau pemasok mesin & peralatan tersebut
3. Serta pekerjaan teknis desain interior dan pertamanan yan dilakukan oleh bukan pengusaha jasa konstruksi

Penghasilan Wajib Pajak dalam negeri dari usaha jasa konstruksi dikenakan pajak sesuai dengan ketentuan umum Undang undang pajak penghasilan jika memenuhi sebagai kualifikasi kecil (sesuai dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh LPJK dan nilai pengadaannya kurang dari 1 milyar dikenakan penghasilan pajak penghasilan final.

Besarnya PPH terutang

1. Jasa pelaksana konstruksi 2 % dari Bruto
2. Jasa Perencanaan konstruksi dan jasa pengawasan konstruksi 4 % dari Bruto.

Jumlah bruto adalah jumlah imbalan yang dibayarkan atas pemberian jasa, kecuali apabila dalam kontrak/perjanjian tidak dapat dipisahkan antara

pemberian jasa dengan material/barang maka jumlah bruto akan dikenakan atas seluruh nilai kontrak.

Penghitungan neto jika pengusaha dikenakan PPH final dan tidak final wajib menyelenggarakan pembuaan secara terpisah dan biaya yang dumpy dipisahkan dapat dialokasikan secara proporsional yaitu berdasarkan perbandingan jumlah penjualan. PPN jasa konstruksi terutang saat penyerahan jasa/pekerjaan konstruksi saat pembayaran apabila pembayaran diterima sebelum penyerahan jasa.

Pembuatan faktur pajak standar selambat-lambatnya :

1. Akhir bulan berikutnya setelah bulan penyerahan BPK/JKP dalam hal pembayaran diterima setelah bulan penyerahan BPK/JKP
2. Saat pemberian pembayaran dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan BPK/JKP
3. Saat penerimaan pembayaran termin dalam hal penyerahan sebagian tahap pekerjaan
4. Saat PKP rekanan menyampaikan tagihan kepada pemungut PPN.

### **Sanksi administrasi**

Denda keterlambatan menyampaikan SPT

1. SPT Tahunan PPn badan Rp 1.000.000
2. SPT Masa PPN Rp 500.000
3. SPT Masa Lainnya Rp 100.000,-

Sanksi administrasi lainnya

Melaporkan Faktur Pajak sesuai dengan masa penerbitan Faktur pajak dikenakan sanksi denda 2 % dari DPP

Pidana karena kesengajaan (Pasal 9 ).

Tidak menyampaikan buku, catatan atau dokumen termasuk hasil pengolahan data elektronik

- Dikenai pidana denda paling sedikit 2 kali paling banyak 4 x atau dipidana penjara paling singkat 6 bulan paling lama 6 tahun
- Percobaan penyalahgunaan NPWP /PKP atau menyampaikan SPT yang tidak benar/lengkap dalam rangka restitusi /kompensasi /perkreditan pajak

- Dipenjara paling lama 6 bulan dan paling lama 2 tahun dan denda paling sedikit 2 kali paling banyak 4 kali.

#### **D. PERLINDUNGAN KONSUMEN**

Perlindungan Konsumen adalah suatu perlindungan terhadap pengguna jasa konstruksi. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi telah diberlakukan pada bulan Mei tahun 2000, dimana Bangsa Indonesia telah memasuki era baru dalam bidang Jasa Konstruksi, sedangkan kesadaran yang mengatur hak-hak konsumen pemerintah juga telah menerbitkan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Hal ini diatur oleh pemerintah karena masih dirasakan adanya kelemahan dalam hal Manajemen, Penguasaan Teknologi, Permodalan, Keterbatasan Tenaga Ahli yang terampil serta perlunya Pelaku Usaha mengetahui kewajiban serta hak-hak konsumen di bidang barang dan jasa. Disamping itu, adanya ketimpangan hubungan antara penyedia barang dan jasa dengan pengguna jasa/konsumen, bahkan pembinaan dibidang jasa konstruksi secara umum masih bersifat Parsial dan Sektoral.

Konsumen sebagai pengguna barang dan jasa dan selaku pemakai akhir dari barang dan jasa yang diperdagangkan oleh pelaku usaha dan memiliki peranan yang sangat dominan dalam menentukan pilihan barang dan jasa yang akan digunakan sehingga pemberdayaan konsumen sangat penting untuk dilakukan agar pengguna barang dan jasa memahami hak dan kewajibannya.

Dalam Undang-undang No.18 Tahun 1999 disebutkan, para pihak yang terlibat dalam kegiatan jasa konstruksi adalah unsur pengguna dan penyedia jasa. Posisi konsumen dalam perspektif UU No.8 Tahun 1999 adalah sebagai bagian dari pengguna jasa, sehingga pemberdayaan terhadap konsumen diharapkan mampu meningkatkan peran konsumen dalam menentukan standar dari produk konstruksi yang dihasilkan, baik dari segi kualitas mutu (*quality assurance*), waktu penyerahan (*product delivery*), maupun harga (*cost of product*).

Pemahaman bahwa konsumen selaku pengguna jasa belum sepenuhnya menjangkau kepentingan konsumen sebagai pengguna produk

akhir dari kegiatan jasa konstruksi sehingga pemberdayaan masyarakat khususnya penyadaran akan hak-hak konsumen dalam menerima dan menggunakan produk konstruksi perlu memperhatikan rujukan kepada Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Secara umum dalam UU No.18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi telah diatur mengenai hak-hak masyarakat dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, seperti beberapa hal berikut ini :

1. Melakukan Pengawasan
2. Memperoleh penggantian yang layak sebagai akibat kesalahan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi
3. Mengajukan gugatan ke pengadilan, baik secara perorangan maupun kelompok dalam bentuk *Class Action* .

Walaupun demikian, kebutuhan pengguna jasa selaku konsumen jasa konstruksi masih dirasakan kurang dan belum banyak yang terakomodir dalam ketentuan UU maupun Peraturan Pemerintah yang telah ada, seperti PP No.28, 29 dan 30 Tahun 2000. Disamping mempunyai hak dalam penyelenggaraan kegiatan jasa konstruksi, pengguna jasa konstruksi juga mempunyai kewajiban-kewajiban diantaranya :

1. Kewajiban memfungsikan produk akhir jasa konstruksi berupa bangunan atau bentuk lain sesuai dengan fungsinya sehingga dapat menghasilkan manfaat sesuai dengan yang direncanakan.
2. Kewajiban membayar produk sesuai yang diperjanjikan

Identifikasi pengguna jasa selaku konsumen jasa konstruksi secara umum dapat dikelompokkan dalam konsumen perorangan dan konsumen publik. Konsumen jenis perorangan ini lebih banyak dari unsur konsumen property dan konsumen produk-produk jasa lainnya. Sedangkan konsumen publik adalah masyarakat pengguna jalan, pengguna jaringan irigasi dan fasilitas publik lainnya.

Kebutuhan konsumen jasa konstruksi dijabarkan dari hak-hak konsumen secara umum, sesuai dengan UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang hak-haknya sebagai berikut :

1. Hak untuk mendapatkan produk barang/jasa yang sesuai dengan nilai tukar yang diberikan.
2. Hak untuk mendapatkan ganti rugi
3. Hak untuk mendapatkan penyelesaian hukum
4. Hak untuk mendapatkan lingkungan hidup yang sehat
5. Hak untuk dilindungi dari akibat negatif persaingan curang
6. Hak untuk mendapatkan pendidikan konsumen

Selain hak-hak sesuai dengan UU No.8 tahun 1999, konsumen jasa konstruksi sesuai dengan UU No.18 tahun 1999 juga berhak untuk :

1. Mendapatkan perlindungan dari kegagalan bangunan konstruksi. Kegagalan bangunan konstruksi menurut UU No.18 tahun 1999 adalah tidak berfungsinya bangunan secara keseluruhan maupun sebagian, tidak sesuai dengan penyelenggaraan dengan ketentuan kontrak kerja konstruksi dan penyimpangan dari sisi pemanfaatan karena kesalahan penyedia/pengguna jasa. Kesalahan pengguna jasa adalah perbuatan yang disebabkan karena pengelolaan bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi-fungsinya.
2. Melaksanakan hearing dengan masyarakat melalui media cetak, elektronik dan tatap muka untuk mendapatkan masukan dari seluruh komponen masyarakat sebagai bagian dari stakeholder pembangunan.
3. Melakukan kerjasama dengan institusi dalam dan luar negeri dalam kerangka pasar dunia jasa konstruksi yang bersifat global untuk mengadopsi norma dan strategi dalam pemberdayaan konsumen jasa konstruksi.
4. Melakukan edukasi terhadap penyelenggaraan jasa konstruksi yang taat asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.

5. Merumuskan langkah-langkah strategis jangka pendek, menengah dan panjang dengan memberikan masukan terhadap upaya penyempurnaan produk peraturan yang mengatur masalah pemberdayaan konsumen jasa konstruksi.
6. Mendorong segenap pelaku usaha jasa konstruksi untuk taat dan patuh pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tercipta tertib penyelenggaraan kegiatan jasa konstruksi yang berdampak pada semakin terpenuhinya kebutuhan dan hak-hak konsumen jasa konstruksi.
7. Mendapatkan produk dan jasa sesuai dengan yang diatur dalam kontrak kerja konstruksi.
8. Mendapatkan informasi tentang ketentuan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Dari sisi ekonomi, bahwa kepuasan konsumen menjadi hal yang penting dalam pemenuhan demand atas kebutuhan pengguna jasa sebagai konsumen, maka konsumen jasa konstruksi berhak mendapatkan produk konstruksi yang sesuai dengan keinginan yang tertuang dalam **TERM OF REFERENCE** (TOR).
9. Pada produk perumahan dan bangunan lainnya seperti ruko, gudang yang ditawarkan developer kepada konsumen melalui brosur harus sesuai dengan apa yang diperjanjikan ditawarkan kepada konsumen.

## **Klausula Baku Batal Demi Hukum**

Umumnya pengembang perumahan menggunakan brosur sebagai salah satu sarana untuk menyebarkan informasi tentang lokasi perumahan dan rumah yang akan dipasarkan.

Menggunakan brosur untuk menjual produk barang dan atau jasa terbukti cukup efektif dan ampuh. Selain memberikan informasi tentang spesifikasi rumah dan lokasi perumahan, isi brosur juga mencakup berbagai ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi calon pembeli. Kebanyakan ketentuan-ketentuan dan persyaratan dalam brosur yang disebarkan pengembang substansinya digolongkan kedalam bentuk klausula baku.

Klausula baku dalam pasal 1 angka 10, UU No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di definisikan sebagai **“setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah disiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”**. Hal yang memprihatinkan dalam klausula adalah pencantuman Klausula Eksonerasi (*exemption clause*) dalam perjanjian. Klausula Eksonerasi ini mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak pelaku usaha (skidarta, 2000;120). Klausula baku dengan aroma klausula eksonerasi biasanya menggunakan jenis huruf yang sangat kecil dan posisi yang sulit dilihat mata. Umumnya konsumen kurang mengetahui substansinya dan redaksi klausula tersebut. Jika substansinya merugikan konsumen, maka secara Yuridis Normatif tidak dapat dibenarkan.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen pasal 18 melarang dengan tegas pencantuman klausula pada setiap dokumen dan atau penyampaian yang tujuannya merugikan konsumen, bahkan pada ayat 3 ditegaskan bahwa **“setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dinyatakan batal demi hukum”**.

Mudah-mudahan tulisan ini dapat bermanfaat bagi pelaku usaha

maupun konsumen, sebagai pedoman untuk mengetahui hak dan kewajiban pelaku usaha dan konsumen sehingga kedua belah pihak dapat saling menguntungkan dan mendapatkan kepuasan yang berkeadilan.

## **E. LINGKUNGAN HIDUP**

Perhatian umat manusia terhadap kelangsungan hidupnya, yang dimulai dengan pemenuhan kebutuhan biologis yang didapat dari alam sekitarnya, menjadi mulai terganggu akibat bertambahnya penduduk yang meningkat secara cepat. Kenyamanan-kenyamanan yang biasa dinikmati sebelumnya menjadi sulit untuk ditemukan atau bahkan sudah hilang dengan makin banyaknya permintaan, tanpa memperhatikan akan jumlah ketersediaan yang ada.

Berkurangnya lahan hutan, punahnya spesies satwa, menipisnya lapisan ozon, timbulnya pemanasan global, dan lain-lain, merupakan beberapa hal yang menandai kecerobohan umat manusia dalam memanfaatkan alam semesta ini.

Oleh karena itu, semenjak beberapa tahun yang lalu, gerakan-gerakan untuk lebih memberikan perhatian kepada alam semesta ini mulai menjadi perhatian yang serius.

Pertemuan-pertemuan PBB dan internasional lainnya tentang lingkungan, seperti pertemuan di Brazil, di Jepang (Kyoto), dan kemudian yang terakhir di Indonesia (Bali), melahirkan kesepakatan-kesepakatan yang harus diterapkan di lingkungan masing-masing, sehingga kelangsungan hidup umat manusia dapat berkesinambungan.

Konsep dasar dari kesepakatan ini secara sederhana adalah, bagaimana kita sebagai umat manusia dalam melakukan aktivitas sehari-hari, untuk tidak merusak lingkungan, menggunakan sumber daya yang minimal, dan jika menghasilkan sisa atau buangan (limbah) hendaknya dapat didaur-ulang atau dikembalikan seperti keadaan sebelumnya. Konsep ini berlaku untuk segala sektor kegiatan, termasuk didalamnya sektor pembangunan fisik dan infrastruktur.

Di bidang pembangunan gedung-gedung, konsep konservasi lingkungan ini dikenal dengan istilah *green building*, atau jika kita jabarkan dengan konsep dasar tersebut diatas, menjadi: bagaimana kita membangun gedung agar tidak merusak lingkungan atau menimbulkan kerusakan yang minimal, menggunakan sumber daya minimal, dan jika memiliki limbah selama operasionalnya, dapat di daur ulang atau dikembalikan kondisinya, agar dapat digunakan kembali.

## 1. Kriteria Kemampuan (*Performance*) Struktur Bangunan

Struktur bangunan didefinisikan sebagai kerangka yang menyangga bangunan, sehingga bangunan dapat berdayaguna sesuai dengan fungsi yang direncanakan, selama umur layan bangunan.

Dalam membangun sebuah gedung, kriteria kemampuan yang harus dimiliki oleh gedung tersebut meliputi tiga hal : *kekuatan*, *perubahan bentuk (deformasi)* dan *stabilitas*, serta *daya layan (serviceability)*. Ketiga kriteria ini merupakan prasyarat utama yang menjadi acuan kemampuan struktur suatu gedung.

***Kekuatan.*** Selama umur layanan bangunan, struktur bangunan harus kuat ketika menerima beban-beban yang mungkin terjadi, dalam artian yang luas yaitu :

- tidak boleh rusak, atau retak, akibat penggunaan sehari-hari,
- boleh terjadi kerusakan-kerusakan kecil (*minor damage*) akibat beban-beban tidak biasa (gempa ringan, angin topan, dsb)
- boleh rusak, akan tetapi tidak boleh membahayakan jiwa manusia, akibat adanya beban-beban yang luar biasa (gempa kuat, bencana hebat lainnya).

### ***Perubahan Bentuk dan Stabilitas.***

Akibat adanya beban-beban yang bekerja pada suatu bangunan maka struktur bangunan akan mengalami perubahan bentuk (pemendekan, perpanjangan, lendutan, dan goyangan), dengan besaran

yang memenuhi batas-batas tertentu, sedemikian sehingga struktur bangunan tetap stabil, dan seluruh aktivitas pengguna bangunan tidak terganggu, serta tetap merasa nyaman menggunakan bangunan tersebut

### ***Daya Layan (Serviceability).***

Selama umur layanan bangunan, struktur bangunan akan mengalami beban-beban rutin dan kondisi alam sekitar bangunan, yang dapat mengakibatkan penurunan kemampuannya (kekuatan dan atau perubahan bentuk) dalam menjalankan fungsi yang sesuai dengan yang direncanakan. Struktur bangunan harus tetap memiliki kemampuan yang sempurna walaupun akibat beban-beban di atas, ada kemungkinan terjadinya pengkaratan (*corrosion*), keausan dan pelapukan, kelelahan (*fatigue*), serta susut (*shrinkage*) maupun rangkak (*creep*).

Bagaimana jika ketiga kriteria kemampuan struktur bangunan ini dikombinasikan dengan konsep “*green building*”, yang dijabarkan dengan 3 acuan praktis, yaitu: tidak merusak lingkungan, menggunakan sumber daya minimal dan, jika ada sisa atau limbah, dapat didaur ulang.

Dalam kegiatan pembangunan gedung maka kualitas struktur bangunan ditentukan dalam 2 tahap, yaitu : tahap perencanaan (*design*), dan tahap pelaksanaan (*construction*). Penerapan konsep “*green building*” dapat kita lakukan pada kedua tahap ini. Namun demikian, mengingat definisi struktur seperti yang telah diutarakan pada awal sub bab ini maka tidak banyak hal-hal yang dapat dilakukan untuk menjadikan suatu gedung bercirikan konsep “*green building*” jika ditinjau dari aspek struktur bangunannya.

## **2. Penerapan pada Aspek Perencanaan**

Perencanaan struktur bangunan dapat dilakukan setelah gambar-gambar dan perencanaan arsitektur selesai dilakukan. Gambar arsitektur yang diperlukan adalah denah-denah, tampak-tampak, beberapa potongan, sehingga memberikan gambaran yang cukup untuk

merancang kerangka struktur, agar selanjutnya dapat memenuhi kriteria kemampuan struktur bangunan, seperti yang telah diuraikan di atas.

Dengan ruang lingkup kerja perencanaan struktur yang demikian, maka penerapan konsep *green building* pada tahap ini menjadi terbatas. Keterbatasan penerapan itu tercermin dari pemenuhan 3 obyek konservasi lingkungan.

Membangun bangunan fisik, pada prinsipnya adalah "merusak" lingkungan, karena mengubah lingkungan alam yang ada, menjadi lingkungan buatan manusia. Dalam hal ini, yang menonjol dan yang berperan adalah penataan penggunaan lahan (tata ruang). Jika rencana tata ruang telah dibuat dengan baik, maka implementasi yang taat akan memberikan sumbangan yang terbesar bagi terselenggaranya konsep *green building* ini.

Membangun bangunan fisik juga menggunakan material alam yang banyak, belum ada material buatan manusia (*artificial*) dalam jumlah besar yang dapat menggantikan material alam untuk pembangunan fisik. Dalam hal ini penataan tempat-tempat pengambilan material bangunan (*quarry*) harus direncanakan dan diawasi secara ketat agar tidak merusak lingkungan sendiri.

Kegiatan membangun bangunan hampir tidak memiliki keluaran berupa limbah, sehingga hampir tidak ada proses daur ulang yang harus dilakukan. Hanya sebagian kecil bahan bangunan, (yaitu : dalam hal perbaikan, atau pemeliharaan, atau renovasi) yang dapat didaur ulang atau digunakan kembali, seperti misalnya : baja bangunan, kayu, batu bata, aspal dan lain -lainnya.

Oleh karena itu, konsep *green building* yang dapat dilaksanakan pada perencanaan struktur adalah terbatas pada : pemilihan jenis pondasi, pemilihan material bangunan, pemilihan jenis pelaksanaan (*construction*) dan pentahapannya, serta pemilihan metode analisis.

a) *Pemilihan jenis pondasi*, akan tergantung dari : kondisi tanah pendukung, masa bangunan, peruntukan bangunan, lingkungan sekitar bangunan, dan kemampuan lokal untuk membangun.

- b) *Pemilihan material bangunan*, akan diusahakan agar : dapat dipenuhi dari sumber-sumber lokal dengan jumlah yang cukup, dapat dikerjakan oleh kemampuan lokal, dan jenisnya disesuaikan dengan lingkungan alam sekitar bangunan.
- c) *Pemilihan jenis pelaksanaan*, akan diusahakan agar : tidak merusak alam sekitar bangunan, tidak menimbulkan gangguan terhadap kegiatan sehari-hari masyarakat sekitar bangunan, dan sedapat mungkin dapat dilakukan oleh kemampuan setempat.
- d) *Pemilihan metode analisis*. Dengan kemajuan ilmu computer dewasa ini, perencanaan struktur mengalami kemajuan yang pesat. Kemajuan yang pesat ini juga memberikan kemungkinan untuk perencana untuk menghemat bahan bangunan, dengan kemampuan (*performance*) yang handal. Metode mutakhir dalam analisis struktur disebut "*Performance Based Design*" disingkat *PBD* yang dapat memberikan kemungkinan kita untuk merencana bangunan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan yang diinginkan, pada saat terjadi bencana yang paling besar.

### 3. Penerapan pada Aspek Pelaksanaan

Tahap pelaksanaan pada prinsipnya menjalankan kegiatan pembangunan seperti yang telah direncanakan secara detail pada tahap perencanaan. Semua kegiatan telah tercantum dalam gambar-gambar kerja dan uraian teknis (spesifikasi teknis pelaksanaan).

Yang harus diperhatikan dalam tahap ini adalah kegiatan yang lebih detail dari perencanaan, yaitu implementasi di lapangan. Tahap implementasi yang harus dilaksanakan yang dapat mendukung konsep "*green building*", antara lain: pemilihan metode konstruksi, penjadwalan kerja personil dan peralatan, jenis peralatan, dan sistem pengawasan pelaksanaan.

*Pemilihan metode konstruksi*. Walaupun telah ada metode konstruksi yang telah ditentukan dalam perencanaan, masih ada hal-hal yang harus dipilih dalam tahap pelaksanaan.

Pelaksanaan pemancangan atau pengeboran tiang pondasi, penggalian pondasi dan *basement*, pemompaan air dalam galian, adalah merupakan kegiatan-kegiatan pelaksanaan (konstruksi) yang memerlukan perencanaan khusus dari kontraktor, agar tercipta keselamatan kerja yang baik, dan tidak terjadi gangguan yang menonjol pada lingkungan sekeliling bangunan.

*Penjadwalan kerja personil dan peralatan.* Selain untuk memenuhi tujuan agar terjadinya efisiensi yang tinggi dalam pelaksanaan, penjadwalan kerja perlu ditekankan juga agar tidak terjadinya gangguan terhadap aktivitas masyarakat sekitar. Hal ini akan lebih menonjol lagi, jika bangunan tersebut terletak dalam areal yang sibuk, dekat lalu lintas yang ramai. Pada keadaan yang ekstrim seperti ini, mungkin perlu dibuat jadwal kerja pada malam hari saja, sehingga pada siang hari pada jam-jam kerja kantor, kegiatan pembangunan tidak dilaksanakan, sehingga tidak mengganggu kegiatan masyarakat sehari-hari.

*Pemilihan alat kerja,* juga sangat berperan agar tidak menimbulkan gangguan pada masyarakat sekitar, seperti bunyi yang keras, getaran, serpihan bahan bangunan (*debris*).

*Sistem pengawasan pelaksanaan.* Apapun yang telah direncanakan dengan baik, akan menjadi tidak bermakna manakala pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan tidak dilakukan dengan baik. Keputusan-keputusan sesaat dilapangan yang mengacu kepada tinjauan praktis dan keuntungan saja, akan dapat merusak tinjauan-tinjauan idealis dan jangka panjang, yang menjadi cita-cita tujuan bangunan tersebut.

#### 4. **Bangunan konstruksi “Green building”**

Kita telah sadari bersama bahwa konsep *green building* merupakan salah satu langkah dari usaha kita untuk melestarikan lingkungan, dalam rangka menuju kepada pemenuhan kualitas hidup yang lebih baik, dan kehidupan yang berkesinambungan.

Dalam kajian ini ternyata Green building perlu dikembangkan sehingga semua orang yang melakukan pembangunan konstruksi

ditanah air dan mengacu pada Undang Undang Jasa Konstruksi menerapkan pola Green building ini, namun demikian karena tidak ada institusi yang mengharuskan maka jelas tidak bisa diterapkan secara maksimal.

### **E.1. DESAINGN LINGKUNGAN HIDUP**

Lingkungan hidup adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup, termasuk di dalamnya manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lainnya (UU. No. 23/1997). Lingkungan hidup dalam pengertian ekologi tidaklah mengenal batas wilayah baik wilayah negara maupun wilayah administratif, akan tetapi jika lingkungan hidup dikaitkan dengan pengelolaannya maka harus jelas batas desaingn wilayah wewenang pengelolaan tersebut.

Lingkungan hidup Indonesia sebagai suatu sistem yang terdiri dari lingkungan sosial (socio-system), lingkungan buatan (techno-system) dan lingkungan alam (eco-system) dimana ke tiga sub sistem ini saling berinteraksi (saling mempengaruhi).

Ketahanan masing-masing subsistem ini akan meningkatkan kondisi seimbang dan ketahanan lingkungan hidup, dimana kondisi ini akan memberikan jaminan suatu yang berkelanjutan yang tentunya akan memberikan peningkatan kualitas hidup setiap makhluk hidup di dalamnya.

### **E.2. DAMPAK PEMBANGUNAN EKONOMI TERHADAP LINGKUNGAN HIDUP**

Pembangunan merupakan upaya sadar untuk mengelola dan memanfaatkan sumber daya guna meningkatkan mutu kehidupan rakyat. Pertumbuhan ekonomi yang merupakan indikator keberhasilan suatu pembangunan seringkali digunakan untuk mengukur kualitas hidup manusia, sehingga semakin tinggi nilai pertumbuhan ekonomi maka semakin tinggi pula taraf hidup manusia.

Semakin cepat pertumbuhan ekonomi akan semakin banyak barang sumber daya yang diperlukan dalam proses produksi yang pada gilirannya

akan mengurangi ketersediaan sumberdaya alam sebagai bahan baku yang tersimpan pada sumberdaya alam yang ada.

Jadi semakin menggebu-gebutnya pembangunan ekonomi dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat berarti semakin banyak barang sumberdaya alam semakin terkuras dari dalam bumi dan akan semakin sedikitlah jumlah persediaan sumberdaya alam tersebut.

Disamping itu pula pembangunan ekonomi yang cepat dibarengi dengan pembangunan instalasi-instalasi pengolahan maka akan tercipta pula pencemaran yang merusak sumberdaya alam dan juga manusia itu sendiri.

Perencanaan Lingkungan Prof. Emil Salim, (1997) Produsen Ekosistem: (Darat, Laut dan Udara).

Konsumen Jasa Sumber Daya Alam Lingkungan Hidup : Barang, Jasa, Tenaga, Modal, Upah Residu, Limbah *Kegiatan Ekonomi*. Merupakan pertumbuhan ekonomi yang masih terus berlangsung dengan angka tertinggi pada tahun 1997 ini telah melampaui daya dukung bumi yang menyediakan sumber daya alam sebagai bahan bakunya.

Ekonomi global yang tersusun seperti sekarang ini tidak mungkin lagi berkembang lebih lama lagi jika ekosistem yang menjadi gantungannya semakin rusak dengan laju seperti saat ini, demikian laporan "State of the World" yang disusun oleh Worldwatch Institute sebagai analisis tahunan dampak perbuatan umat manusia pada lingkungan alamnya (Kompas, 12 Januari 1998).

Dengan berkembangnya jumlah penduduk, perekonomian harus lebih banyak menyediakan barang dan jasa demi mempertahankan atau mempertinggi taraf hidup suatu bangsa. Peningkatan produksi barang dan jasa akan menuntut lebih banyak produksi barang sumberdaya alam yang harus digali atau diambil dari persediaannya.

Sebagai akibatnya sumberdaya alam menjadi semakin menipis, disamping itu pencemaran lingkungan semakin meningkat pula dengan semakin lajunya pertumbuhan ekonomi.

Jadi pembangunan ekonomi yang menghasilkan pertumbuhan ekonomi akan terjadi pula dua macam akibat yaitu di satu pihak memberikan dampak positif bagi kehidupan manusia berupa semakin tersediannya

barang dan jasa dalam perekonomian, dilain sisi terdapat dampak negatif bagi kehidupan manusia yang berupa pencemaran dan menipisnya persediaan sumberdaya alam.

Pembangunan tidak saja menghasilkan manfaat tetapi juga resiko. Pencemaran dan pengrusakan adalah dua resiko yang tidak dapat dihindari dalam rangka menjalankan pembangunan.

Akibat pembangunan manusia sebagai penghuni Bumi ini paling tidak saat ini telah berhutang sekitar antara 16 trilyun dollar AS hingga 54 trilyun dollar AS pertahun, atau rata-rata 33 trilyun dollar AS atau kurang lebih Rp. 66.000 trilyun setahun untuk segala materi “gratis” seperti udara, air dan pangan, demikian hasil perhitungan yang dilakukan oleh tim yang dipimpin oleh Robert Constanza dan disponsori oleh National Centre for Ecological Analysis and Synthesis di Santa Barbara, California (Kompas, 16 Mei 1997). Perkiraan inipun lanjut mereka adalah perkiraan minimum.

Pencemaran lingkungan adalah masuknya atau dimasukkannya makhluk hidup, zat, energi dan atau komponen lain ke dalam lingkungan dan atau berubahnya *Diskusi Panel “Akselerasi Pembangunan Ekonomi dan Lingkungan Hidup Sulut” diselenggarakan oleh FMIPA-UKIT Tomohon, Hotel Kawanua. Tomohon, April 2001* tatanan lingkungan oleh kegiatan manusia atau proses alam, sehingga kualitas lingkungan turun sampai ke tingkat tertentu yang menyebabkan lingkungan menjadi kurang atau tidak dapat berfungsi lagi sesuai peruntukannya.

Perusakan lingkungan adalah tindakan yang menimbulkan perubahan langsung atau tidak langsung terhadap sifat-sifat fisik dan atau hayati lingkungan, yang mengakibatkan lingkungan itu kurang atau tidak berfungsi lagi dalam menunjang pembangunan yang berkesinambungan.

Pencemaran dan perusakan lingkungan menyebabkan timbulnya gangguan kesehatan dan kurang nyamannya kehidupan dan bahkan bisa mengancam kehidupan manusia.

Hubungan antara Jumlah Penduduk, Pertumbuhan Ekonomi, Barang dan Jasa, Sumberdaya alam dan Lingkungan (Suparmoko, 1997).

Akibat interaksi ini maka bentuk lingkungan yang paling menderita adalah lingkungan alam (ecosystem), dimana ekosistem ini terbagi atas 2 bagian yaitu ekosistem terrestrial (darat) dan ekosistem aquatik (lautan).

Ekosistem darat dimana didalamnya terdapat sumberdaya alam air, tanah dan udara sedangkan ekosistem aquatik adalah sumberdaya alam di lautan. Sumberdaya alam ini adalah bahan baku penting bagi kelangsungan kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya dan sumberdaya alam ini tidak berdiri sendiri tetapi merupakan bagian dari ekosistem (darat & laut) di dalam lingkungan hidup ini.

Kegiatan Rumah tangga dan Lingkungan Hidup yang didalamnya terdapat sumberdaya alam yang punya kemampuan untuk memulihkan diri sendiri (recovery).

Namun upaya pemulihan diri sendiri ini akan berarti jika laju tekanan aktifitas manusia lebih lambat dari pada laju pemulihan sumberdaya alam. Tapi dengan kondisi jumlah penduduk yang tidak sebanding lagi dengan ketersediaan Sumber Daya Alam cenderung tidak dapatmemperlambat laju tekanan akibat aktifitasnya terhadap Sumber Daya Alam dan lingkungan hidup sehingga cenderung keduanya dikorbankan.

Tindakan ini tentunya akan membuat bumi ini semakin terpuruk masuk kedalam suatu "bencana lingkungan (ecocatastrophe)" yang bersifat global.

Hal ini merupakan beban sosial karena pada akhirnya akan ditanggung seluruh lapisan masyarakat dan pemerintahkan. Pergeseran paradigma pengelolaan ekonomi, sumberdaya alam dan lingkungan dimana ketiga hal ini dimasukkan di dalam suatu sistem bersama.

Dalam hal ini lingkungan hidup dipandang sebagai aset utama di dalam proses ekonomi. Lingkungan menyediakan sistem pendukung kehidupan untuk mempertahankan keberadaan umat manusia. Usaha untuk mengatasi proses depresiasi dari aset.

Lingkungan bukan hanya untuk kepentingan konservasi dan pelestarian lingkungan tetapi untuk kepentingan aktivitas ekonomi jangka panjang untuk memenuhi kebutuhan manusia baik dari generasi sekarang maupun yang akan datang (inter generation).

## **F. KESELAMATAN DAN KESEHATAN KERJA.**

Kegiatan membangun di seluruh Indonesia harus memenuhi persyaratan Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang berlaku sesuai dengan Undang Undang No. 1 tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja, dan di bidang konstruksi telah dikeluarkan Surat keputusan Bersama antara Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Tenaga Kerja no 174/Men/1986 dan 104/KPTS/1986 tentang Pedoman Keselamatan dan Kesehatan kerja pada tempat kegiatan konstruksi .

Pedoman ini yang merupakan terjemahan dari ILO namun pelaksanaannya saat ini menjadi rancu karena ada yang diurus dibawah Departemen Tenaga Kerja ada yang diurus dibawah Departemen Pekerjaan Umum. Untuk melihat secara konkrit maka perlu ditelaah implementasinya di Pemerintah Daerah DKI Jakarta.

Salah satu hal yang menjadi kesulitan adalah kewajiban perusahaan konstruksi yang melaksanakan pekerjaan konstruksi dan menggunakan alat berat harus dilengkapi dengan Ijin Operasional Alat yang dikeluarkan oleh Depnaker.

Sedangkan Dep.Pekerjaan Umum sampai saat ini tidak menerbitkan Ijin dimaksud, yang menjadi pertanyaan apakah relevansi Departemen Tenaga Kerja dan Peralatan konstruksi tersebut dan sampai saat ini masalah ini belum dapat diselesaikan.

Dalam Keselamatan dan Kesehatan Kerja ini perlu dirumuskan bahwa di bidang pengawasan disebut Safety Inspector dibidang pelaksanaan disebut safety engineer dan dibidang pemilik pekerjaa disebut Safety Officier. Ketiga-tiganya ini mesti dilaksanakan dan dibangun di Indonesia dan dibawah A2K4 = Asosiasi Ahli Keselamatan dan Kesehatan Konstruksi yang bernaung dibawah Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional.

Pada bangunan konstruksi yang diselenggarakan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta maka keterbatasan Sumber Daya Manusia menjadi faktor utama dalam pengawasan pembangunan konstruksi perkotaan.

Sebenarnya alat kendali adalah pada tahap penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) serta Ijin Perpanjangan Penggunaan Bangunan (IPPB).

## **BAB IV ANALISIS**

### **A. PERMASALAHAN UMUM.**

Berdasarkan uraian pada Bab II dan Bab III, kemudian dilakukan analisa permasalahan pada masing-masing judul dan permasalahan tersebut kemudian diuraikan dengan memperhatikan kekuatan dan kelemahan serta tantangan dan hambatanya di masing-masing unsur dalam judul tersebut serta kemudian diteliti dan digabung menjadi satu kelompok topik maka dapat diuraikan secara jelas permasalahan yang timbul sebagai berikut :

Pada Bab II tulisan ini menguraikan masalah-masalah jasa konstruksi dan hal-hal yang terkait langsung pada penyelenggaraan jasa konstruksi itu sendiri yang dibagi dalam topik-topik tulisan sebagai berikut.

- A. Usaha Jasa Konstruksi
- B. Bangunan Konstruksi
- C. Proses Pengadaan
- D. Pembinaan Jasa Konstruksi
- E. Kewenangan tingkat Nasional
- F. Otonomi Daerah
- G. Globalisasi
- H. Penegakan hukum

Dari setiap topik terlihat bahwa penanganan koordinasi tentang jasa konstruksi sangat lemah, tidak ada kontrol atau tidak ada “direction” dan tidak ada planning secara makro maupun detail yang diaplikasikan di lapangan.

Dan ini mengindikasikan bahwa berjalannya kebijakan secara “liar” pada setiap daerah.

Pada Bab III tulisan ini menguraikan masalah-masalah yang terkait tidak langsung dengan usaha jasa konstruksi yang dibagi dalam topik-topik tulisan sebagai berikut :

- A.. Usaha Kecil
- B. Anti Monopoli dan Persaingan sehat
- C..Perpajakan
- D. Perlindungan Konsumen
- E. Lingkungan Hidup
- F. Keselamatan dan Kesehatan Kerja

Pada Bab III, yang tidak terlibat langsung dengan jasa konstruksi juga ditemukan dan terlihat bahwa permasalahannya adalah kurangnya petunjuk atau arahan atau “direction” tentang penyelesaian permasalahan, pada usaha kecil misalnya tidak terkait dengan Departemen Koperasi dan Usaha Kecil padahal Departemen ini yang mengurus kebijakan usaha kecil, apakah di Departemen ini ada yang mengurus jasa konstruksi ataukah Departemen Pekerjaan Umum harus melakukan kerjasama dengan Departemen Koperasi dan Usaha Kecil namun kenyataannya hal tersebut tidak ada.

Pada Lingkungan Hidup juga belum mampu memberikan petunjuk untuk suatu penyelenggaraan konstruksi yang “hijau” atau Green Construction,” inisiatif muncul dalam perusahaan konstruksi secara mandiri disini juga belum ada kaitannya dengan jasa konstruksi karena di Kementrian Negara Lingkungan Hidup juga tidak ada yang menangani jasa konstruksi dan melakukan koordinasi dengan Departemen Pekerjaan Umum demikian pula sebaliknya di Departemen Pekerjaan Umum belum ada yang mengurus Green Construction.

Dari Bab II dan Bab III yang beragam tentang perilaku, norma, uraian, dampak, tatanan yang berlaku serta penyimpangan-penyimpangan yang terjadi serta uraian unsur-unsur dalam permasalahan dengan mempertimbangkan kekuatan dan kelemahan serta tantangan dan kesempatannya maka dapat dirumuskan bahwa analisis yang ditemukan kemudian dipilah-pilah menjadi berbagai topik hasil kajian sebagai berikut :

1. **Badan Usaha.** Jumlah badan usaha jasa konstruksi secara keseluruhan yakni bidang kontraktor yang terdiri atas kualifikasi kecil =103.498 kualifikasi menengah =11.819. dan kualifikasi besar =1.124 buah, serta

usaha konsultan yang terdiri dari kualifikasi kecil=3.862, kualifikasi menengah=861 dan kualifikasi besar=293. (LPJK, Sept - 2008).

Kondisi ini menunjukkan usaha kecil 89 % di Kontraktor sedangkan di konsultan adalah 77 %. Jika dilihat dari pangsa pasar yang setiap tahun meningkat maka jumlah tersebut relatif mencukupi untuk disetiap propinsi atau kabupaten/kota. Analisa perolehan pekerjaan untuk satu perusahaan perlu dilakukan study lebih lanjut, sehingga dapat diketahui berapa sebenarnya kebutuhan perusahaan konsultan maupun kontraktor yang benar-benar diperlukan untuk menyerap pasar sesuai kualifikasinya.

## 2. **Sumber Daya Manusia Konstruksi;**

Jumlah tenaga ahli di bidang konstruksi adalah 82.883 Sertifikat Keahlian sedangkan jumlah tenaga terampil adalah 178.529 Sertifikat keterampilan (LPJK, 2008). Tenaga ahli yang bersertifikat tersebut masih dibagi menjadi kualifikasi tenaga ahli pemula, muda, madya, dan utama. Sedangkan yang terampil adalah kualifikasi kelas I,II dan III Secara statistik,dan melihat perkembangan yang ada sekarang maka komposisi tenaga ahli maupun terampil yang mempunyai Sertifikat dirasa sudah cukup dan komposisinya masih dianggap serasi. Hanya kemampuannya yang perlu diasah dan ditingkatkan, dan bila lembaga dapat menjalankan dan menyelenggarakan peningkatan kapasitas dan kemampuan maka tugas efisiensi dapat dilakukan .

## 3. **Industri Jasa Konstruksi Nasional;**

Telah berperan dalam membangun Indonesia baik terkait penyelenggaraan infrastruktur publik yang dikelola negara dan swasta maupun masyarakat secara individual. Sejarah juga mencatat bahwa kesuksesan penyelenggaraan jasa konstruksi sudah dapat dilihat sejak tahun 60 an saat pembangunan Stadion Senayan, Hotel Indonesia, Gedung DPR /MPR sudah menampakkan kemampuan para SDM Indonesia, yang kemudian dilanjutkan berbagai monumental yang mampu dibangun oleh putra dan putri jasa konstruksi Indonesia, sampai yang saat ini bisa kita lihat bangunan infrastruktur yang betul-betul dapat

dibanggakan seperti pembangunan jalan toll Jagorawi dan juga jalan toll Cipularang, yang waktu pembangunannya sangat singkat dan saat ini sedang diselesaikan jembatan Suramadu yang monumental sehingga dapat disimpulkan bahwa Sumber Daya Manusia Konstruksi Indonesia mampu menangani berbagai pekerjaan konstruksi yang besar dan monumental.

Dari hasil pengamatan, sampai saat ini Industri Konstruksi Nasional mampu menguasai pasar jasa konstruksi nasional sedangkan perusahaan asing masih menguasai pekerjaan konstruksi yang berteknologi tinggi seperti di proyek minyak, analisa diperoleh belum ada keberpihakan kepada perusahaan nasional baik dari aturan ataupun implementasinya.

Perlu dorongan dan pengawasan terhadap aplikasinya. Perusahaan Penanaman Modal Asing di bidang Konstruksi yang ada pada tahun 1966 – 1970 semuanya merugi dan gulung tikar, ada apa dengan ini ? yang jelas dalam bisnis tidak ada kata rugi, disini ada kebijakan pemilik modal yang enggan diterapkan dengan SDM tenaga Indonesia.

#### **4. Penyelenggaraan Jasa Konstruksi**

Dari data terungkap bahwa pengadaan konstruksi rawan penyimpangan baik yang diamati di dalam dan luar Departemen Pekerjaan Umum yang umumnya Anggaran Pendapatan Belanja Negara ataupun di dalam dan luar dari Pemerintah Daerah yang umumnya Anggaran Pendapatan Belanja Daerah, sangat rawan penyimpangan maka terkait dengan penyelenggaraan maka perlu upaya-upaya sosialisasi secara terus menerus, adanya suara yang direkam oleh Komisi Pemberantasan Korupsi membuat para penyelenggara jasa konstruksi juga berpikir, jangan-jangan juga akan menimpa dirinya.

Namun demikian banyak juga yang masih tetap menjalankan profesinya yang tidak transparan dan bermain mata dengan pengusaha, untuk ini agaknya pola seperti yang dilakukan KPK perlu pula diturunkan kepada tingkat yang lebih bawah, dalam pelaksanaan masih banyak

ditemui kualitas bangunan yang memprihatinkan seperti mutu produk, keselamatan kerja dan juga fungsi bangunan seperti persaingan usaha, perlindungan pada usaha kecil, lingkungan hidup dan lebih-lebih perlindungan konsumen yang mesti diperhatikan.

## **B. PERMASALAHAN, HAMBATAN DAN PENGEMBANGAN**

### **1. Inkonsistensi Implementasi Regulasi.**

Undang-undang No.18 Tahun 1999 belum sepenuhnya dapat di implementasikan dengan tepat. Demikian juga pranata pengawasan persaingan usaha (UU No. 5 Tahun 1999) belum dapat dilaksanakan secara menyeluruh dan konsisten di usaha jasa konstruksi.

Regulasi untuk pengaturan akses pasar pengadaan pemerintah (Kepres No. 80 Tahun 2003) juga belum sepenuhnya dapat dipahami dengan cepat dan diimplementasikan dengan benar. Banyak peraturan perundangan yang masih dirasakan tumpang tindih atau tidak sinkron.

### **2. Deviasi Kebijakan Publik.**

Badan usaha berbadan hukum belum sepenuhnya dilengkapi dengan Sumber Daya Manusia yang bersertifikat keahlian dan berketerampilan serta benar-benar berkemampuan. Sertifikasi Badan Usaha sebagai instrumen kebijakan publik untuk memastikan bahwa badan usaha jasa konstruksi memiliki kompetensi dan profesionalisme, belum sepenuhnya terwujud. Kompetensi masih sebatas perkataan, perusahaan besar masih belum benar-benar besar, disini kemungkinan adalah pemberian kualifikasi belum dijalankan dengan benar sehingga timbul deviasi dari penetapan kualifikasi atas kebijakan publik.

### **3. Kepuasan Konstruksi Rendah.**

Penyelenggaraan konstruksi sering direspon oleh ketidakpuasan masyarakat baik masyarakat pengguna maupun pemanfaat. Hasil pekerjaan konstruksi diberitakan tidak tepat mutu dan tepat waktu, bahkan juga terjadi kecelakaan konstruksi. Banyak konstruksi yang baru selesai dibangun sudah tidak berfungsi, atau baru digunakan beberapa saat sudah tidak berfungsi, ini merupakan tantangan kita semua.

Mutu konstruksi agaknya belum beranjak dari kebiasaan kita untuk tidak mau dilakukan uji atau pengecekan kebenaran konstruksi .

Sesuai dengan PP. No.30 Tahun 2000, maka pengawasan pelaksanaan konstruksi perlu dipikirkan semua pihak untuk ditegakan dan diimplementasikan para pengambil kebijakan pembangunan konstruksi.

**4. Kelemahan Kelembagaan.**

Peran dan fungsi Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi dan Pembina Jasa Konstruksi belum sepenuhnya dapat mendorong pengembangan industri konstruksi. Pada tataran kerjasama eksternal kelembagaan misalnya perguruan tinggi dan industri juga belum menunjukkan kondisi yang menggembirakan. Masing-masing lembaga masih berjalan sendiri-sendiri tanpa ada sinergi dan kerjasama saling menguntungkan.

**5. Keterbatasan Pangsa Pasar.**

Pangsa pasar Industri Konstruksi masih sangat terbatas pada pasar yang dibangkitkan oleh pengadaan pemerintah. Pangsa pasar swasta dan masyarakat umum belum sepenuhnya dapat diakses dan ditata oleh negara karena pranata hukum misalnya PP No. 29 Tahun 2000 belum menjangkau pasar swasta walaupun itu semestinya bisa dilakukan . Pasar swasta ini seharusnya dapat dijadikan rujukan bagi perusahaan yang mampu dan profesional, dan yang bisa memberikan kesempatan hanya melalui tangan pemerintah dan menjamin tidak menjadi korban dari pengguna jasa.

**6. Hambatan Akses Pasar.**

Keppres 80 /2003 adalah mengatur akses pasar kepada badan usaha jasa konstruksi memasuki pasar pemerintah. Namun demikian, badan usaha masih merasakan adanya hambatan dikarenakan keterbatasan profesionalisme pengelola pengadaan proyek pemerintah.

Perbedaan interpretasi antara panitia atau pejabat dalam instansi atau instansi lainnya sering membingungkan badan usaha, karena profesionalisme dari pejabat pengadaan ini belum mandiri, dan ada

kecenderungan untuk berpihak pada satu perusahaan sering menimbulkan persoalan yang berlarut-larut.

Ketegasan sangat sulit ditegakkan diperlukan bimbingan secara terus menerus agar dapat mandiri serta penerapan sanksi hukum kepada pelaku yang sebenarnya merusak tatanan yang dibuat.

#### **7. Keterbatasan Akses Permodalan.**

Industri konstruksi masih mengalami hambatan dalam mengakses kredit perbankan khususnya para Kontraktor. Suku bunga kredit konstruksi juga masih sangat tinggi dibanding dengan daya beli masyarakat. Kredit konstruksi disamakan dengan Kredit bidang usaha lain-lainnya, padahal konstruksi ini jika diberikan kesempatan dan perlindungan suku bunga maka kualitas pekerjaan dapat ditindak lanjuti dengan ketat. Perolehan modal kerja yang sulit ini sampai saat ini belum ada lembaga keuangan yang memberikan akses kredit untuk pekerjaan konstruksi yang mudah, murah serta terjamin.

#### **8. Kondusifitas Lingkungan Usaha Rendah.**

Lingkungan usaha masih dirasakan belum sepenuhnya kondusif bagi bisnis jasa konstruksi dan rentan menimbulkan permasalahan lokal ditempat proyek tersebut. Disamping suku bunga perbankan, premi perlindungan asuransi masih tinggi, juga banyak intervensi politik dalam penyelenggaraan konstruksi. selalu menjadi persoalan.

Perbankan belum berani memberikan prioritas kepada penyedia jasa, juga di asuransi masih banyak ditemui beberapa asuransi menjual produk yang tidak standar yang mengakibatkan pengguna jasa sering terkecoh tidak bisa melakukan penarikan uang bila terjadi wan prestasi. Kecelakaan kerja juga sering menimbulkan timbulnya kemiskinan di masyarakat karena perlindungan sama sekali tidak efektif, belum mampu mencegah kemiskinan, padahal semestinya bisa dilakukan oleh PT Jamsostek (Persero) yang menjalankan jamsostek.

**9. Keterbatasan Pengalaman SDM Konstruksi.**

Sebagian besar Sumber Daya Manusia konstruksi belum memiliki pengalaman mengerjakan pekerjaan besar berskala nasional maupun internasional.

Di sisi lain, kompetensi SDM konstruksi belum banyak diakui oleh pengguna jasa dan tidak dibiasakan dalam pengadaan. Profesionalisme SDM konstruksi masih sering dipertanyakan.

Ini bisa dilihat saat pembuatan time schedule yang lebih banyak dibuatkan oleh pengguna jasa, para Kontraktor dan Konsultan tidak biasa membuatnya dengan alasan pengguna jasa sering menolaknya padahal sesungguhnya Kontraktorlah yang menggunakannya.

**10. Kelemahan Daya Saing.**

Badan usaha jasa konstruksi Indonesia masih mengalami hambatan dalam bersaing pada skala nasional apalagi internasional baik jasa konsultan maupun jasa kontraktor. Peluang-peluang untuk mengakses pasar nasional maupun internasional masih terhambat oleh kesiapan SDM, teknologi atau peralatan dan dukungan permodalan.

Daya saing ini bisa diuji dengan diberlakukannya kemampuan kompetensi Badan usaha sehingga sekarang perusahaan Gred 4 bersaing dengan Gred 2, namun yang terjadi bahwa perusahaan-perusahaan tersebut tidak siap sehingga dimana-mana muncul penolakan atas produk Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi, namun sesungguhnya itu tidak perlu terjadi bila daya saing perusahaan ada di masing-masing perusahaan.

**11. Keterbatasan Inovasi Teknologi.**

Inovasi teknologi untuk penyelenggaraan konstruksi belum sepenuhnya dapat dilakukan oleh industri konstruksi nasional. Keterbatasan kerjasama riset dan pengembangan dengan lembaga penelitian seperti perguruan tinggi masih dihadapi oleh industri konstruksi.

Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi yang diamanatkan melakukan penelitian dan pengembangan juga belum mampu melakukan karena keterbatasan biaya, serta juga tenaga kerja.

**12. Minimnya para pengambil kebijakan di daerah yang mengerti jasa konstruksi**

Adanya perintah dari Menteri Dalam Negeri republik Indonesia tentang pembentukan Unit kerja Pembina Jasa Konstruksi sesungguhnya merupakan ujung tombak pelaksanaan jasa konstruksi di daerah, namun dari pengamatan yang baru berlangsung 2(dua) tahun lebih, banyak hambatan terutama kurangnya pemahaman jasa konstruksi itu sendiri di daerah.

Sangat sedikit para pengambil kebijakan yang memahami jasa konstruksi dan umumnya hanya tahu Keppres 80/2003, padahal sebagaimana uraian diatas sudah diindikasikan bahwa uji sertifikasi pengadaan hanya dapat mampu meluluskan 10 % dari yang mengikuti proses uji sertifikasi, ini menandakan bahwa di daerah-daerah propinsi atau kabupaten kota sangat lemah atau kurang orang yang mau menekuni jasa konstruksi secara utuh.

Akibatnya adalah ketidak konsisten dari penerapan jasa konstruksi di Indonesia, adanya lelang e-procurement yang dimulai dari pemerintah kota Surabaya telah membuat Eproc kota surabaya menjadi pusat penelitian dari semua pemerintah daerah, di Indonesia semua ingin melakukan eproc lantaran pengadaannya telah “crodite” selalu bermasalah banyak preman, namun demikian untuk menerapkan eproc tersebut memerlukan persiapan yang tidak sedikit.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.**

#### **A. Kesimpulan**

Kesimpulan yang dapat ditarik dari analisa ini adalah banyaknya permasalahan disetiap topik unsur jasa konstruksi, baik yang langsung maupun yang tidak langsung berkaitan dengan jasa konstruksi sehingga sangat sulit diperbaiki karena satu dan lainnya saling berhubungan.

Keseluruhan sebagai penanggung jawab atas penyelenggaraan jasa konstruksi di Indonesia tentunya Departemen Pekerjaan Umum mempunyai tanggung jawab utama, namun jika landasan hukum untuk itu tidak jelas dari penetapan Peraturan Presiden maka tentu akan sulit diterapkan ke jajaran yang lebih rendah.

Keberadaan pembinaan jasa konstruksi yang ada di Departemen Pekerjaan Umum belum mampu mengontrol seluruh kegiatan jasa konstruksi di negara Indonesia sifatnya masih sporadis dan akibatnya sulit implementasinya di lapangan, dan semuanya ingin menyelenggarakan sendiri-sendiri dengan aturannya masing-masing, sehingga diperlukan Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) bidang konstruksi sebagai alat untuk melaksanakan pengawasan pembangunan konstruksi.

Jasa konstruksi masih bersifat internal Departemen Pekerjaan Umum belum bisa keluar dari institusinya, tantangan besar adalah dengan adanya otonomi daerah, namun jika normanya jelas maka pasti bisa diselenggarakan penegakan hukumnya walaupun sekarang ada Tim Pembina Jasa Konstruksi namun itu masih membutuhkan waktu untuk sosialisasi menjelaskan duduk persoalan dan juga perlu memberikan bukti bahwa Departemen Pekerjaan Umum juga bertanggung jawab atas pengembangan jasa konstruksi.

Dari analisa bahwa dapat ditarik kesimpulan bahwa jumlah perusahaan yang ada sudah cukup besar baik usaha jasa pelaksana maupun jasa perencana dan pengawas namun belum mempunyai daya saing yang bisa digunakan untuk bersaing layaknya sebuah perusahaan yang bersaing secara sempurna.

Kualitas sumber daya manusia sangat memprihatinkan dan merupakan kunci dari kesuksesan dan berkembangnya jasa konstruksi, perlu pola-pola pembinaan yang spesifik yang harus dikembangkan, adanya Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi belum bisa menunjukkan kualitas yang dicapai, kompetensi masih semu dan ini membahayakan kedepan karena tidak jelas kompetensinya.

Mengingat setiap unsur yang dikaji selalu muncul persoalan maka kesimpulannya tidak bisa diuraikan secara detail karena sudah ada dalam kajian sehingga kesimpulan yang diambil adalah kesimpulan keseluruhan.

## **B. Rekomendasi.**

Berdasarkan kajian dan diskusi yang dilakukan, telah menghasilkan kesimpulan yang dirangkum sebagaimana hal diatas maka Tim menyimpulkan dan mengajukan rekomendasi sebagai berikut ;

1. Perlu adanya institusi yang ditunjuk secara tegas untuk melakukan pembinaan dan bertanggung jawab tentang jasa konstruksi, penetapan dan penitipan kepada Departemen Pekerjaan Umum sudah tepat, namun uraian dalam Keputusan /Peraturan Presiden yang menyatakan " **sesuai dengan tugas-tugas Departemen**" tidak bisa diterjemahkan termasuk jasa konstruksi", jika berdasarkan analisis dan kondisi yang ada sekarang maka diusulkan ditangani oleh Menteri Negara dan mungkin bisa digabung dengan bidang Perumahan Rakyat.
2. Perlu dibentuk dan dilatih Penyidik Pegawai Negeri Sipil Konstruksi yang merupakan PNS yang menguasai tentang jasa konstruksi dan melakukan pengawasan penyelenggaraan jasa konstruksi di Indonesia sehingga mereka yang melakukan pelanggaran dapat diproses lebih lanjut dan tidak harus berurusan perkara melalui Pra Peradilan.
3. Perlu ketentuan yang jelas untuk mengatur mengenai standar-standar jasa konstruksi yang digunakan untuk bangunan / fasilitas publik di tingkat nasional dan dapat diterapkan keseluruh daerah di

Indonesia, misalnya :

- a. standar penerapan Izin Usaha harus dibuat dalam Perda dan Dipatuhi oleh seluruh pemerintah daerah /kota.
  - b. standar tentang penerapan pengadaan jasa konstruksi sehingga tidak dicampur dengan standar pemborongan.
  - c. standar tentang norma penyelenggaraan konstruksi yang harus ditaati oleh setiap orang yang menyelenggarakan pekerjaan konstruksi.
  - d. Dilakukannya sosialisasi ke masyarakat dan masyarakat diajak untuk turut berperan dalam penyelenggaraan konstruksi setidaknya tidaknya dalam pengawasan dilingkungan sekitarnya.
4. Perlu ketentuan yang mengatur mengenai pola pengawasan penyelenggaraan di bidang jasa konstruksi pada tingkat nasional dan diacu oleh daerah, seperti pada proses penyelenggaraan dan hasil kegiatan konstruksi yang ada di suatu daerah yang harus disadari oleh institusi yang ditunjuk seperti Dinas Pekerjaan Umum menjadi tanggung jawabnya terhadap keselamatan masyarakat.
  5. Perlunya dibuat ketentuan yang mengatur mengenai bahan dan peralatan yang digunakan oleh penyedia jasa konstruksi mengingat “global warning” dan ruang lingkup kerja perencanaan dan pelaksanaan struktur yang dalam rangkaian pembangunan fisik termasuk kegiatan hilir, maka penerapan konsep “*green building*” mempunyai keterbatasan-keterbatasan. Penerapan konsep *green building* akan lebih bermakna dilakukan pada kegiatan yang lebih hulu, seperti perencanaan tata ruang, tata kota, dan arsitektur. Prasarana dalam skala besar akan menimbulkan fenomena-fenomena besar ikutan lain, seperti: pembangkitan volume lalu lintas (*traffic generation*), pembangkitan volume sampah, pembangkitan kemungkinan banjir, dan berbagai hal yang menyangkut pembangkitan terkumpulnya sejumlah manusia.
  6. Karena Konstruksi adalah salah satu media yang memanfaatkan keuangan yang cukup besar dan cepat perputarannya sehingga dampak terhadap penegakan hukum juga perlu mendapat perhatian

dari pemerintah baik yang menyangkut pengguna jasa maupun penyedia jasa, Korupsi banyak terjadi di pengadaan jasa konstruksi dan memang perlu ketegasan award dan fanishmentnya sehingga disegani semua orang.

7. Pemanfaatan konstruksi juga mulai disadari bahwa itu bagian pekerjaan konstruksi yang masih menjadi tanggung jawabnya, sehingga mesti diatur siapa yang harus bertanggung jawab terhadap keselamatan konstruksinya sendiri.

## **BAB VI**

### **PENUTUP.**

Dengan hasil kesimpulan dan rekomendasi sebagaimana diuraikan pada Bab V maka Tim Analisa dan Evaluasi pada Badan Pembinaan Hukum Nasional mengakhiri tugasnya dan menyampaikan hasil ini kepada Kepala Badan Pembinaan Hukum Nasional untuk mendapatkan pertimbangan guna diajukan pada pimpinan Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia untuk selanjutnya dapat disampaikan kepada pimpinan pemerintah di tingkat pusat guna mendapat tindak lanjut dalam penanganan jasa konstruksi ke masa depan dan memperbaiki iklim usaha di Indonesia serta penataan institusi tempat untuk berkembangnya jasa konstruksi.

Kajian Analisa dan Evaluasi Undang Undang Jasa Konstruksi yang dilaksanakan pada tahun 2008 ini, semoga bermanfaat dan mendapat perhatian sehingga dapat memperbaiki kehidupan berbangsa dan bernegara apalagi dalam penataan organisasi /institusi /Departemen di Indonesia yang akan datang.

Dengan penataan organisasi di tingkat nasional maka diharapkan pembinaannya di internal jasa konstruksi dapat dikembangkan sesuai norma international, yang dimulai dari penataannya di tingkat daerah propinsi maupun pemerintah kabupaten/ kota, maupun unsur-unsur dalam jasa konstruksi ini sehingga memberikan manfaat yang besar bagi pengembangan jasa konstruksi yang pada gilirannya akan bermanfaat bagi masyarakat dan negara Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Holland A. and J.R Cox. 1992. The Valuing of Environmental goods: a modest proposal. Hal. 12-24 *dalam* A. Coker & C.Richards (eds.).Valuing the Environment: Economic Approaches to Environmental Evaluation. John Wiley & Sons. New York.
- Kula, E. 1992. Economics of Natural Resources and The Environment. Chapman & Hall. London. 287 hal.
- Soemarwoto. O. 1994. Ekologi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan. Penerbit Djambatan.365 hal.
- Suparmoko. M. 1997. Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan (suatu pendekatan teoritis) Edisi 2, BPFE-Yogyakarta.
- Tambunan, T.T.H. 1996. Perekonomian Indonesia. Ghalia Indonesia. 264 hal.
- Todaro. M.P 1994. Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga. Penerbit Erlangga. Jakarta. 87 hal.
- Yakin A. 1997. Ekonomi Sumberdaya dan Lingkungan: Teori dan Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan. Akademi Presindo. Jakarta. 278 hal.

### Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

### Peraturan Pemerintah

- Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran masyarakat Jasa Konstruksi.

- Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.
- Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi.
- Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah Daerah, Provinsi dan Pemerintahan Kabupaten/Kota.

### **Surat Keputusan**

- Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 5 Tahun 2007.
- Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 22 Tahun 2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Izin Usaha Jasa Konstruksi oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.