BAB III

LANDASAN TEORI

3.1. Permasalahan Umum Pelelangan

Pemenang tender adalah Kontraktor yang mengajukan harga penawaran terendah. Hal tersebut dapat juga diartikan bahwa peserta dengan harga penawaran terendah akan menang. Namun yang perlu dipahami adalah bahwa harga penawaran terendah akan menang, jika semua peserta tender dinilai telah mengajukan harga penawaran yang dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam proses pelelangan, Pemilik Proyek menentukan biaya penawaran yang kompetitif dan terbaik serta dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan Kontraktor berusaha untuk menjadi pemenang tender dengan harga penawaran yang optimum.

3.2. Lelang atau Tender

Pelaksanaan pengadaan jasa kontsruksi dilakukan melalui beberapa cara yaitu :

1. Pelelangan

   Pelelangan adalah pengadaan barang/jasa yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan pengumuman secara luas melalui media masa, media cetak, dan

papan pengumuman resmi untuk penerangan umum serta bilamana dimungkinkan melalui media elektronik, sehingga masyarakat luas/dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.

2. Pemilihan langsung

   Pemilihan langsung adalah pengadaan barang/jasa tanpa melalui pelelangan dan hanya diikuti oleh penyedia barang/jasa yang memenuhi syarat, yang dilakukan dengan cara membandingkan penawaran dan melakukan negosiasi, baik teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.

3. Penunjukan langsung

   Penunjukan langsung adalah pengadaan barang/jasa dengan cara menunjuk langsung kepada 1 (satu) penyedia barang/jasa. Penunjukan langsung dapat dilakukan untuk keadaan tertentu seperti penanganan darurat, pekerjaan yang perlu dirahasiakan serta pekerjaan yang memerlukan penanganan khusus.

4. Swakelola

   Swakelola adalah pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan, dikerjakan dan diawasi sendiri dengan menggunakan tenaga sendiri, alat sendiri, atau upah borongan tenaga.

3.3. Sistem Kontrak

Macam kontrak menurut Petunjuk Teknis Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor : 18 tahun 2000 adalah sebagai berikut:

1. Kontrak *Lump Sum* (*Fixed Lump Sum*)

   Sistem Kontrak *Lump Sum* adalah suatu kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap

2. Kontrak Harga Satuan (*Fixed Unit Price Contract*)

   Kontrak Harga Satuan adalah kontrak pengadaan barang/jasa borongan atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volumenya masih bersifat perkiraan sementara.

3. Sistem Terima Jadi (*Turn Key Contract*)

   Sistem *Turn Key Contract* adalah kontrak pengadaan barang/jasa pemborongan atas penyelesaian seluruh pekerjaan dengan jumlah harga yang pasti sampai konstruksi/barang/seluruh pabrik jaringan utama maupun penunjangnya selesai dan dapat berfungsi dimana survai, desain, dan alat pada saat pelaksanaan dilaksanakan oleh Kontraktor.

4. Kontrak sistem *Cost Plus Fee*

   Kontrak *Cost Plus Fee* adalah kontrak pengadaan barang/jasa borongan atas seluruh pekerjaan dalam waktu tertentu, dimana jenis pekerjaan dan volume belum diketahui dengan pasti sedangkan biayanya dilakukan berdasarkan pengeluaran dalam pelaksanaan ditambah dengan *fee* yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

3.4. Pembentukan Panitia Lelang

Untuk melaksanakan pelelangan umum dibentuk panitia pelelangan yang selanjutnya disebut panitia oleh kepala kantor/satuan kerja untuk kegiatan rutin yang dibiayai dari DIK/DIK-DA atau dokumen lain yang disamakan. Dalam proses pelelangan kedudukan dan peranan panitia sangat dominan tetapi sangat sensitif. Panitia beranggotakan sekurang-kurangnya lima orang yang terdiri atas unsur/unit kerja:

1. Perencanaan pekerjaan/kegiatan yang bersangkutan.
2. Penanggung jawab keuangan.
3. Penanggung jawab perlengkapan.
4. Ahli pengadaan, ahli hukum kontrak atau yang menguasai administrasi kontrak.

3.5. Prosedur dan Pelaksanaan Pelelangan

3.5.1. Syarat Peserta Pelelangan

1. Penyedia barang/jasa yang mengikuti pelelangan adalah penyedia barang/jasa yang telah memenuhi kualifikasi, klasifikasi dan memiliki kemampuan sumber daya sesuai dengan dokumen prakualifikasi dan syarat-syarat yang telah ditentukan.
2. Penyedia barang/jasa harus menyampaikan:
   a. Sertifikat penyedia barang/jasa, kecuali LSM.
   b. Daftar susunan pemilik modal, susunan pengurus, dan akta pendiriannya

beserta perubahan-perubahannya (bila ada perubahan).

c. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan bukti pembayaran kewajiban pajak pada tahun terakhir.

d. Dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam dokumen lelang.

3. Secara hukum mempunyai kapasitas melakukan ikatan kontrak pengadaan barang/jasa.
4. Tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, dan atau direksi yang berwenang menandatangani kontrak atau kuasanya tidak sedang menjalani hukum pidana.
5. Direksi yang berwenang menandatangani kontrak atau kuasanya belum pernah di hukum berdasarkan putusan pengadilan atas tindakan yang berkaitan dengan kondite profesional/perorangan.
6. Tidak membuat pernyataan yang tidak benar tentang kualifikasi, klasifikasi dan sertifikasi yang dimiliki.

3.5.2. Tahap Persiapan Pelaksanaan Pelelangan

Persiapan pelaksanaan pelelangan terdiri dari:

1. Pengumuman lelang

   Panitia harus mengumumkan secara luas tentang adanya pelelangan melalui media masa, media cetak, dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum serta bila memungkinkan melalui media elektronik.

2. Biaya pengumuman lelang dialokasikan dalam dokumen anggaran untuk

pembiayaan kegiatan/proyek yang bersangkutan.

3. Isi pengumuman lelang memuat sekurang-kurangnya:
   a. Nama dan alamat pengguna barang/jasa yang akan mengadakan pelelangan.
   b. Uraian singkat mengenai pekerjaan yang akan dilaksanakan atau barang yang akan dibeli.
   c. Syarat-syarat peserta lelang.
   d. Tempat, tanggal, hari dan waktu untuk mendaftarkan diri sebagai peserta.
4. Pendaftaran calon peserta

   Setiap calon peserta lelang yang berminat ikut pelaksanaan pelelangan harus mendaftarkan diri kepada panitia.
5. Calon peserta lelang dari propinsi/kabupaten/kota lain tidak dilarang untuk mengikuti proses lelang di propinsi/kabupaten/kota dimana pelelangan dilakukan.
6. Penjelasan dokumen lelang
   a. Penjelasan kantor

      Penjelasan mengenai RKS pengadaan barang/jasa, syarat peserta dan tata cara penilaian pelelangan yang telah disyahkan oleh pemimpin proyek yang ditunjuk. Pemberian penjelasan mengenai dokumen lelang berupa pertanyaan dari peserta dan jawaban dari panitia, serta keterangan lainnya dibuatkan berita acara.
   b. Penjelasan lapangan

Para peserta lelang dianjurkan untuk melihat dan mempelajari lokasi proyek, lingkungan sekitarnya, dan keuntungan lain yang mungkin diperoleh dari lokasi proyek. Hal ini sudah menjadi tanggung jawab Kontraktor untuk mendapatkan informasi yang mungkin dapat digunakan dalam mempersiapkan penawaran.

3.5.3. Tahap Prakualifikasi Kontraktor yang Mengikuti Pelelangan

1. Panitia pelelangan wajib melakukan prakualifikasi bagi calon peserta lelang yang akan mengikuti pelelangan sesuai dengan dokumen prakualifikasi yang telah diberikan kepada calon peserta lelang.
2. Calon peserta lelang yang berminat mengikuti pelelangan wajib mengambil dokumen prakualifikasi dan mengikuti prakualifikasi yang dilaksanakan oleh panitia, peserta prakualifikasi tersebut tidak boleh dipungut biaya.

3.5.4. Tahap Penyusunan Daftar Calon Peserta Lelang, Penyampaian Undangan dan Pengambilan Dokumen Lelang

1. Daftar calon peserta lelang yang akan diundang harus disyahkan oleh pengguna barang/jasa.
2. Bila calon peserta lelang kurang dari 3 (tiga), maka pelelangan tidak dapat dilanjutkan dan penyusunan daftar calon peserta lelang harus diulang dengan mengumumkan kembali untuk mengundang calon peserta lelang yang baru.
3. Peserta lelang (lebih kecil atau kurang dari) < 3 (tiga), panitia harus membuat

berita acara.

4. Semua calon peserta lelang yang tercatat dalam daftar calon peserta lelang harus diundang untuk mengambil dokumen lelang.
5. Calon peserta lelang yang diundang berhak mengambil dokumen lelang dari panitia.
6. Dilarang ikut sebagai peserta lelang atau penjamin penawaran:
   a. Pegawai Negeri, Pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah dan Pegawai
   Bank Milik Pemerintah/Daerah.
   b. Mereka yang dinyatakan pailit.
   c. Mereka yang keikutsertaannya akan bertentangan dengan kepentingan tugasnya (*conflict interest*).

3.5.5. Penjelasan Lelang (*Aanwijziing*)

Dalam acara penjelasan lelang, harus dijelaskan kepada calon peserta lelang mengenai :

1. Metoda pengadaan/penyelengaraan pelelangan.
2. Cara penyampaian penawaran (satu sampul atau dua sampul atau dua tahap).
3. Dokumen yang harus dilampirkan dalam dokumen penawaran.
4. Undangan acara pembukaan penawaran.
5. Metode evaluasi.
6. Hal-hal yang menggugurkan penawaran.

7. Sistim kontrak yang akan digunakan.
8. Ketentuan dan cara evaluasi berkenan dengan preferensi harga atas penggunaan produksi dalam negeri.
9. Ketentuan dan cara sub kontrak sebagian pekerjaan kepada usaha kecil dan koperasi kecil.
10. Besaran, masa berlaku dan penjamin yang mengeluarkan jaminan penawaran.

3.6. Kegiatan Evaluasi Penawaran

Terdapat dua sistim penawaran yang kita kenal, yaitu *Low Bid* (Penawaran Terendah) dan *Average Bid* (Penawaran Rata-rata). Pada proyek-proyek di Indonesia, penyelenggaraan penawaran pada pelelangan menggunakan sistim *Low Bid*. Namun hal ini tetap berdasarkan Sistim Kontrak yang ada. Dan macam sistim kontrak menurut Petunjuk Teknis Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor : 18 tahun 2000. Berdasarkan sistim kontrak yang ada, maka penggunaan sistim *Low Bid* menjadi sebuah sistim yang sangat mungkin diterapkan di Indonesia.

Urutan kegiatan evaluasi penawaran dilaksanakan sepenuhnya berdasarkan Petunjuk Teknis Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah berdasar Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor : S-42/A/2000 dan Nomor : S-2262/D.2/05/2000 oleh Panitia Lelang dimulai dari pemasukan penawaran sampai pengusulan calon pemenang, dilaksanakan sebagaimana berikut :

1. Pemasukan penawaran.

2. Pembukaan penawaran.
3. Pelaksanaan evaluasi, terhadap penawaran yang dinyatakan sah dalam tahap pembukaan penawaran yang terdiri atas :
   a. Evaluasi administrasi.
   b. Evaluasi teknik, terhadap penawar yang telah memenuhi syarat tahapan evaluasi administrasi.
   c. Evaluasi harga, terhadap penawar yang telah memenuhi syarat tahapan evaluasi teknik.

3.6.1 Pemasukan Penawaran

Syarat-syarat rekanan yang dapat memenuhi penawaran :

1. Rekanan yang diundang sesuai dengan DRT (Daftar Rekanan Terseleksi).
2. Rekanan yang telah menyerahkan surat pernyataan ikut lelang, kecuali tidak ditentukan dalam dokumen lelang.

3.6.2 Pembukaan Penawaran

Pembukaan penawaran dapat dilakukan apabila :

1. Kesepakatan penetapan 2 (dua) orang wakil penawar/rekanan.
2. Jumlah penawar yang hadir minimum 3 (tiga).
3. Pembukaan di depan penawar.
4. Dibaca sehingga terdengar jelas.

Panitia lelang tidak dapat membuka kotak penawaran apabila OE yang sah

belum diterima panitia.

Penawaran tidak sah atau ditolak apabila :

1. Jaminan penawaran :
   a. Tidak ada.
   b. Nilai dan masa laku tidak memenuhi syarat.
2. Kekurangan materai, tanggal, tanda tangan tidak dapat dipenuhi sebelum penutupan acara pembukaan penawaran.
3. Dokumen pendukung tidak ada.
4. Lewat pos tidak dua sampul.
5. Di luar batas waktu.

Penawaran yang tidak sah tidak perlu dibaca dan tidak ditulis besar harga penawaran. Pelelangan gagal apabila penawaran yang sah kurang dari tiga. Pelaksanaan pengumuman besar OE (*Owner Estimate*) sebelum lelang ditutup dan apabila pelelangan gagal tidak diumumkan.

Berita acara pembukaan penawaran terdiri dari :

1. Penawaran yang sah dan tidak sah atau yang diterima atau ditolak.
2. Keterangan penawaran tidak sah atau ditolak.
3. Kelaianan dan kekurangan pada masing-masing penawaran.
4. Keterangan lain, misal :
   a. Rekanan mengundurkan diri.
   b. Tidak memasukkan penawaran.
   c. Protes atau sanggahan.

5. Tanda tangan pada berita acara.

   a. Panitia.

   b. Dua wakil rekanan.

3.6.3 Pelaksanaan Evaluasi

Pelaksanaan evaluasi terdiri atas :

1. Evaluasi administrasi

Evaluasi administrasi terdiri atas beberapa hal, yaitu :

a. Jaminan penawaran.

   Jaminan penawaran dapat dikatakan gugur apabila :

   1) Lembaga atau Bank penjamin tidak termasuk daftar SK MENKEU.

   2) Isi tidak sesuai dokumen lelang.

      (Kecuali sesudah klarifikasi dengan Lembaga/Bank maksudnya sama).

   3) Angka (tidak sama dengan) ≠ huruf.

   4) Nama proyek (tidak sama dengan) ≠ proyek yang menyelenggarakan lelang.

   5) Nama paket (tidak sama dengan) ≠ paket yang dilelang.

   6) Yang menawar (tidak sama dengan) ≠ yang dijamin.

   Catatan: Bila diragukan keasliannya ditanyakan kepada Lembaga/Bank.

b. Surat Penawaran

   Penawaran dapat dikatakan gugur apabila

   1) Tidak ditanda tangani oleh penerima kuasa , kepala cabang.

2) Masa laku penawaran dan jangka waktu pelaksanaan diubah.

3) Persyaratan tambahan :

a). Berlaku bila telah disetujui Bank.

b). Berlaku bila tidak menang dalam lelang lain.

c). Rabat (dapat diterima, menguntungkan negara).

c. Dokumen pendukung

1) Surat kuasa.

2) Lampiran-lampiran yang harus diharuskan, yang meliputi :

a). Daftar kuantitas dan harga.

b). Harga analisis satuan.

c). Jadwal waktu pelaksanaan.

d. Lampiran-lampiran yang apabila ditentukan dalam dokumen lelang, yang meliputi :

1) Metode Pelaksanaan.

2) Daftar Peralatan.

3) Daftar Personil.

4) Bagian Pekerjaan yang disubkontrakkan.

Hasil pelaksanaan evaluasi administrasi apabila memenuhi syarat dapat mengikuti evaluasi teknik dan bila gagal tidak dapat mengikuti evaluasi teknik.

2. Evaluasi teknik

Evaluasi teknik terdiri atas beberapa hal, yaitu :

a. Koreksi aritmatik

Koreksi Aritmatik meliputi :

1) Volume (disesuaikan dengan dokumen lelang).

2) Jenis pekerjaan (disesuaikan dengan dokumen lelang).

3) Tanpa harga satuan (dibiarkan kosong).

4) Volume x harga satuan (harga satuan yang tercantum dalam daftar kuantitas dan harga tidak boleh dikoreksi).

5) Lima penawaran terkoreksi terendah tidak boleh dikoreksi.

b. Metode pelaksanaan

Metode pelaksanaan (bila diminta dalam dokumen lelang).

1) Secara teknis dapat dilaksanakan.

2) Hasil evaluasi: memenuhi syarat atau gugur.

c. Jadwal waktu pelaksanaan

Jadwal waktu pelaksanaan

1) Pemenuhan jadwal waktu tidak memenuhi dokumen lelang.

2) Kebenaran urutan + konsistensinya dengan metode pelaksanaan.

3) Memperhitungkan musim.

4) Hasil evaluasi : memenuhi syarat atau gugur.

d. Peralatan yang disediakan

Peralatan yang disediakan (bila diminta dalam dokumen lelang)

1) Peralatan utama: jenis, kapasitas, komposisi. Jumlah harus konsisten dengan: metode pelaksanaan, analisis harga, rincian mobilisasi.

2) Hasil evaluasi memenuhi syarat atau gugur.

e. Analisis spesifikasi teknik

Pemenuhan spesifikasi teknik, meliputi :

1) Tenaga kerja: klarifikasi, komposisi, jumlah harus sesuai dengan: metode pelaksanaan, perhitungan, produk harian, analisis harga satuan.

2) Bahan: jenis, komposisi, kuantitas, harus memenuhi kebutuhan minimum spesifikasi teknik.

3) Peralatan, jenis, kapasitas, komposisi, jumlah harus sesuai dengan: metode pelaksanaan, perhitungan, produk harian, analisis harga satuan.

f. Personil inti dan bagan organisasi

Personil inti dan bagan organisasi (bila diminta dalam dokumen lelang)

1) Posisi dalam manajemen.

2) Kualifikasi dan pengalaman kerja.

3) Jumlah personil masing-masing posisi.

4) Hasil evaluasi: memenuhi syarat atau gugur.

g. Bagian pekerjaan yang disubkontrakkan.

Pekerjaan yang disubkontrakkan.

1) Pemenuhan ketentuan dokumen lelang.

2) Hasil evaluasi: memenuhi syarat atau gugur.

Catatan : Unsur pokok evaluasi harus termasuk dalam dokumen lelang.

Hasil evaluasi teknik adalah apabila memenuhi syarat dapat mengikuti evaluasi harga dan apabila tidak maka tidak dapat mengikuti evalusi harga.

3. Evaluasi harga

Unsur-unsur yang dinilai dalam evaluasi harga adalah

a. Koreksi aritmatik

Panitia lelang melakukan koreksi atas penjumlahan dan pengalian volume dengan harga satuan pekerjaan, dengan ketentuan bahwa harga satuan pekerjaan dan volume tidak boleh diubah.

Pelaksanaan evaluasi harga sebagai berikut:

1) Penawaran terkoreksi (lebih besar) > OE (*Owner Estimate*)

   Tidak dievaluasi (apabila seluruhnya (lebih besar)>OE diadakan lelang ulang).

2) Penawaran terkoreksi 80%(persen) - 100%(persen) OE (harga satuan yang timbal dievaluasi).

3) Penawaran terkoreksi (lebih kecil) <80%(persen) OE.

   Maksimumkan tiga harga satuan dasar yang sangat mempengaruhi jenis pekerjaan utama di evaluasi.

   a) H.S. dasar rata-rata ≥ 80% H.S. dasar OE (memenuhi syarat).

   b) H.S. dasar rata-rata (lebih kecil) < 80% (persen) H.S. dasar OE (klarifikasi berdasarkan pada H.S. pabrikan dan H.S. setempat).

Hasil evaluasi harga dipilih yang memenuhi syarat dan yang tidak dinyatakan gugur.