

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Organisasi**

Organisasi secara bahasa berasal dari bahasa Yunani Organon yang berarti alat adalah suatu kelompok orang dalam suatu wadah untuk meraih tujuan bersama. Terdapat beberapa teori dan perspektif mengenai organisasi, ada yang cocok satu sama lain, dan ada pula yang berbeda. Organisasi pada dasarnya digunakan sebagai tempat atau wadah bagi orang-orang untuk berkumpul, bekerja sama secara rasional dan sistematis, terencana, dipimpin dan terkendali, dalam memanfaatkan sumber daya (uang, material, mesin, metode, lingkungan), sarana-prasarana, data, dan lain sebagainya yang digunakan secara efisien dan efektif untuk mencapai tujuan organisasi.

Dalam berorganisasi setiap individu dapat berinteraksi dengan semua struktur yang terkait baik itu secara langsung maupun secara tidak langsung kepada organisasi yang mereka pilih. Agar dapat berinteraksi secara efektif setiap individu bisa berpartisipasi pada organisasi yang bersangkutan. Dengan berpartisipasi setiap individu dapat lebih mengetahui hal-hal apa saja yang harus dilakukan. Pada dasarnya partisipasi didefinisikan sebagai keterlibatan mental atau pikiran dan emosi atau perasaan seseorang di dalam situasi kelompok yang mendorongnya untuk memberikan sumbangan kepada kelompok dalam usaha mencapai tujuan.

### **2.1.1 Hakikat Organisasi**

Berdasarkan beberapa pengertian organisasi diatas, dapat disimpulkan bahwasanya hakikat organisasi itu adalah:

1) Kumpulan individu-individu

Organisasi ialah sekumpulan orang-orang yang berserikat dalam kerjasama. Hanya sekumpulan manusia saja yang dapat dikategorikan sebagai organisasi. Walaupun terdapat sekumpulan hewan atau tumbuhan yang berkelompok atau bergerombol tidak disebut organisasi. Mereka dapat disebut gerombolan.

2) Memiliki tujuan

Syarat selanjutnya untuk terbentuknya organisasi ialah memiliki tujuan. Walaupun terdapat sekumpulan orang, namun mereka tidak memiliki tujuan yang sama, maka tidak dapat disebut organisasi.

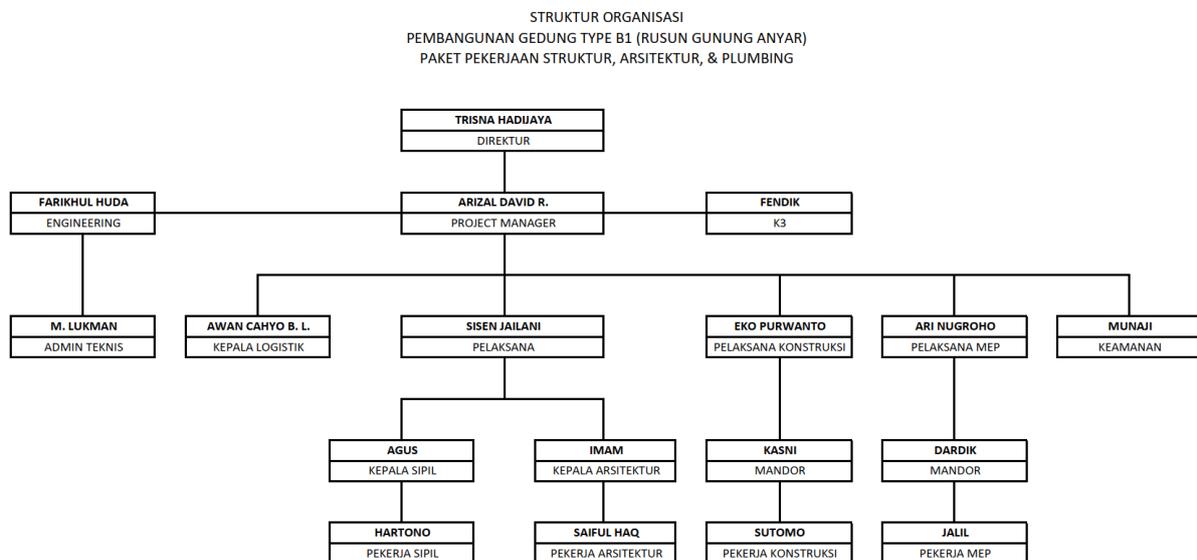
3) Koordinasi

Setelah dua persyaratan diatas, agar memudahkan dalam pencapaian tujuan, maka perlu adanya pengkoordinasian. Pengkoordinasian ini merupakan kegiatan yang penting agar organisasi tersebut dapat terarah.

### **2.1.2 Struktur Organisasi**

Menurut E. Kast dan James E. Rosenzweig (1974) struktur didefinisikan sebagai pola hubungan komponen atau bagian suatu organisasi. Struktur merupakan sistem formal hubungan kerja yang membagi dan mengkoordinasikan tugas orang dan kelompok agar tercapai tujuan.

Dalam struktur organisasi tergambar posisi kerja, pembagian kerja, jenis kerja yang harus dilakukan, hubungan atasan dan bawahan, kelompok, komponen atau bagian, tingkat komponen dan saluran komunikasi. Pada suatu struktur organisasi mendetailkan pembagian kegiatan kerja dan menunjukkan bagaimana fungsi atau kegiatan kerja dan menunjukkan bagaimana fungsi atau kegiatan yang berbeda-beda itu saling dihubungkan. Struktur itu juga menunjukkan hierarki dan struktur wewenang organisasi serta memperlihatkan hubungan pelaporannya.



**Gambar 2.1** Struktur Organisasi pada Proyek Pembangunan Gedung Type B1 (Rusun Gunung Anyar)

## 2.2 Lelang

Pemilik atau *owner* dalam suatu pekerjaan pembangunan memiliki gambaran yang ingin disampaikan dan juga bagaimana cara melaksanakan pembangunannya. *Owner* membutuhkan perencana untuk menuangkan gambaran yang dimilikinya

ke dalam perencanaan bangunan dan membutuhkan pelaksana untuk membangunnya. Perencana dan pelaksana dapat dipilih melalui pemilihan secara langsung ataupun lelang. Lelang dilakukan apabila *owner* ingin memilih calon perencana dan pelaksana yang memiliki harga terendah dalam mewujudkan keinginannya. Termasuk dalam proyek pemerintah, pemerintah memberikan kesempatan bagi peminat lelang.

Menurut Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan barang dan jasa pemerintahan atau biasa disebut perpres tenderisasi, menjelaskan definisi dari pengadaan dalam pasal 1 ayat 1 adalah “Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yang selanjutnya disebut Pengadaan Barang/Jasa adalah kegiatan Pengadaan Barang/Jasa oleh Kementerian/Lembaga/Perangkat Daerah yang dibiayai oleh APBN/APBD yang prosesnya sejak identifikasi kebutuhan, sampai dengan serah terima hasil pekerjaan.”

Tender dapat artikan lelang atau sistem jual beli yang dilakukan suatu pihak dengan cara mengundang vendor (penjual atau penyedia) untuk mempresentasikan harga dan kualitas yang dibutuhkan. Harga dan kualitas yang terbaiklah, nantinya yang akan menjadi pemenang. Lelang atau sistem tender sangat digemari terutama oleh perusahaan-perusahaan, mengingat jumlah nominal dan durasi kontrak dalam suatu lelang sangat besar dan bervariasi.

Proses seleksi dalam tender dilaksanakan dengan mengundang vendor (penjual atau penyedia) untuk mempresentasikan harga dan kualitas barang/jasa yang dibutuhkan dengan sistem konvensional ataupun dengan sistem online. Harga terbaik (ingat, bukan harga terendah) dan kualitas yang terbaiklah, nantinya yang akan menjadi pemenang. Adapun mengenai jenis perusahaan yang bisa menjadi peserta

tender adalah seluruh badan usaha berskala baik mikro, kecil, menengah atau besar yang legal secara administrasi. Dengan terbitnya Perpres terbaru, tender proyek saat ini telah memberi prioritas kepada penyedia yang memiliki produk lokal dan para pelaku usaha kecil menengah (UKM).

### **2.2.1 Jenis Lelang**

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Bab 1, dijelaskan bahwa lelang terdiri dari 3 jenis yaitu sebagai berikut:

#### **1. Lelang Eksekusi**

Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Pada pasal 5 dijelaskan bahwa Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang

Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

## 2. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

Pada pasal 6 dijelaskan bahwa Lelang Noneksekusi Wajib termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D), Lelang Barang Yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai, Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam (BMKT), dan Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama.

## 3. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Pada pasal 7 dijelaskan bahwa Lelang Noneksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero, Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing, dan Lelang Barang Milik Swasta.

### **2.2.2 Metode Lelang pada Proyek Pemerintah**

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, pada Bab V Pasal 38 dijelaskan bahwa metode pemilihan penyedia barang/pekerjaan konstruksi/jasa lainnya terdiri dari 5 metode yaitu diantaranya:

1. *E-purchasing*

*E-purchasing* adalah metode pemilihan penyedia barang/pekerjaan konstruksi/jasa lainnya yang sudah tercantum dalam katalog elektronik

2. Pengadaan Langsung

Pengadaan Langsung adalah metode pemilihan penyedia barang/pekerjaan konstruksi/jasa lainnya yang memiliki nilai paling banyak Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)

3. Penunjukan Langsung

Penunjukan Langsung adalah metode pemilihan penyedia barang/pekerjaan konstruksi/jasa lainnya yang digunakan dalam keadaan tertentu

4. Tender Cepat

Tender Cepat adalah metode pemilihan penyedia barang/pekerjaan konstruksi/jasa lainnya yang dilaksanakan dalam hal spesifikasi dan volume pekerjaan sudah dapat ditentukan secara rinci, dan pelaku usaha telah terqualifikasi dalam system informasi kinerja penyedia.

5. Tender

Tender adalah metode pemilihan penyedia barang/pekerjaan konstruksi/jasa lainnya yang dilaksanakan dalam hal tidak dapat

menggunakan metode pemilihan Penyedia E-purchasing, Pengadaan Langsung, Penunjukan Langsung, ataupun Tender Cepat.

### **2.2.3 Proses Pelelangan pada Proyek**

Ada beberapa langkah dalam proses pelelangan setelah tahap administrasi. Tahap administrasi meliputi pendaftaran dan pengumpulan dokumen ke portal pelelangan pemerintah kota surabaya di <https://lpse.surabaya.go.id/eproc4#>. Bila dokumen lolos maka ditetapkan sebagai peserta lelang dan dapat mengikuti kegiatan pelelangan.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, pada Bab VII Pasal 50 disebutkan bahwa pelaksanaan pemilihan melalui tender/seleksi meliputi:

1. Pelaksanaan Kualifikasi
2. Pengumuman dan/atau Undangan
3. Pendaftaran dan Pengambilan Dokumen Pemilihan
4. Pemberian Penjelasan
5. Penyampaian Dokumen Penawaran
6. Penetapan dan Pengumuman Pemenang, dan
7. Sanggah

### **2.3 Kontrak Proyek Konstruksi**

Kontrak berasal dari bahasa inggris, contracts yang berarti sebuah persetujuan tertulis maupun terucap terlebih untuk perekrutan pegawai, sales, atau kegiatan

penyewaan yang didukung secara hukum. Ciri dari kontrak adalah adanya kesepakatan bersama antar pihak.

Dalam sebuah kontrak terdapat perjanjian dan perikatan. Perjanjian terjadi apabila seseorang berjanji kepada seorang lain atau ketika kedua orang tersebut berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan salah satu pihak berhak menuntut sesuatu hak dari pihak yang lain, dan pihak yang lain wajib memenuhi tuntutan tersebut. Perjanjian dan perikatan harus diakui secara hukum dalam bentuk tertulis maupun terucap (Djumadi, 1992)

### **2.3.1 Jenis Kontrak**

Kontrak dalam pekerjaan proyek diantaranya berfokus pada kontrak pembayaran. Kontrak pembayaran diatur dalam Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, pada Bab V Pasal 27 dijelaskan bahwa jenis kontrak terdiri atas:

1. Kontrak Lumsum

Kontrak Lumsum adalah kontrak dengan ruang lingkup pekerjaan dan jumlah harga yang pasti dan tetap dalam batas waktu tertentu, dengan ketentuan semua risiko sepenuhnya ditanggung oleh Penyedia, berorientasi kepada keluaran, dan pembayaran didasarkan pada tahapan produk/keluaran yang dihasilkan sesuai dengan Kontrak.

2. Kontrak Harga Satuan

Kontrak Harga Satuan adalah kontrak Pengadaan Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya dengan harga satuan yang tetap untuk setiap satuan atau unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu yang telah ditetapkan dengan ketentuan kuantitas pekerjaannya masih bersifat perkiraan pada saat penandatanganan kontrak, pembayaran berdasar realisasi volume pekerjaan, dan nilai akhir kontrak ditetapkan setelah seluruh pekerjaan diselesaikan.

3. Kontrak Gabungan Lumsum dan Harga Satuan

Kontrak Gabungan Lumsum dan Harga Satuan adalah Kontrak Pengadaan Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya gabungan Lumsum dan Harga Satuan dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan.

4. Kontrak Terima Jadi (Turnkey)

Kontrak Terima Jadi (Turnkey) adalah Kontrak Pengadaan Pekerjaan Konstruksi atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan ketentuan harga pasti dan tetap hingga seluruh pekerjaan selesai dilaksanakan, dan pembayaran dapat dilakukan berdasarkan termin sesuai kesepakatan dalam kontrak.

5. Kontrak Payung

Kontrak Payung adalah kontrak harga satuan dalam periode waktu tertentu untuk barang/jasa yang belum dapat ditentukan volume dan/atau waktu pengirimannya pada saat Kontrak ditandatangani.