

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Lelang

Dalam pekerjaan pembangunan, ada gambaran yang ingin disampaikan oleh pemilik atau *owner* dan juga bagaimana cara melaksanakan pembangunannya. *Owner* membutuhkan perencana untuk menuangkan gambaran yang dimilikinya ke dalam perencanaan bangunan dan membutuhkan pelaksana untuk membangunnya. Para perencana dan pelaksana dapat dipilih melalui pemilihan langsung atau lelang. Lelang dilaksanakan apabila *owner* ingin memilih calon perencana dan pelaksana yang memiliki harga terendah dalam memproyeksikan keinginannya. Terutama untuk proyek pemerintah, pemerintah memberikan kesempatan bagi peminat lelang.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau semakin menurun untuk mencapai harga tertinggi. Barang yang dimaksud dalam lelang adalah benda atau hak yang dapat dijual secara lelang yaitu dapat berupa proyek, benda berharga, hasil hutan, harta milik, dan lain-lain.

Dalam pelaksanaan lelang terlebih dahulu membuat pengumuman lelang yang kemudian diberitahukan kepada masyarakat. Pengumuman Lelang disampaikan dengan maksud menghimpun peminat lelang dan sebagai pemberitahuan kepada pihak yang bersangkutan. Peminat kegiatan lelang yang mengikuti kegiatan lelang dapat disebut sebagai peserta lelang dan pelaksana

lelang dapat disebut sebagai penjual lelang. (*Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*).

2.1.1 Jenis Lelang

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Bab I pasal 1, lelang secara umum memiliki 4 jenis, yaitu:

1. Lelang Eksekusi

Yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang kurang-lebih sejenis yang dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan. Barang yang dilelangkan dapat berupa aset yang umumnya aset hasil rampasan.

Pada pasal 5 Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan 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

Yaitu lelang untuk penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Balai lelang hanya berperan sebagai jasa pra lelang atau pasca lelang bukan kuasa pemohon lelang. Pemilik barang yang akan dilelangkan merupakan pemohon lelang.

Pada pasal 6 Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan 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

Yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Balai lelang mengawal aset yang dilelangkan sejak proses pelelangan hingga penyerahan hasil kepada pemenang lelang. Barang yang dilelangkan tidak boleh aset yang dikuasai negara.

Pada pasal 7 Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan 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.

2.1.2 Metode Lelang Pada Proyek Pemerintah

Menurut Bab V pasal 38 Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah metode lelang pada pelelangan proyek pemerintah terbagi menjadi beberapa metode disesuaikan dengan kebutuhan *owner* yaitu pemerintah kota/kabupaten pada pembahasan ini. Metode tersebut adalah:

1. *E-Purchasing*

E-Purchasing adalah metode pemilihan jasa konstruksi/jasa pemerintah lainnya yang sudah terdaftar pada *E-Catalogue* (katalog elektronik). Dalam *E-Catalogue* telah tercantum daftar, jenis, spesifikasi teknis dan harga jasa dari pendaftar atau peserta lelang.

2. Pengadaan Langsung

Pengadaan Langsung adalah metode pemilihan pengadaan barang/jasa yang bernilai tidak lebih dari Rp200.000.000,-. Pemilihan ini tanpa proses pelelangan dan dipilih langsung oleh Pejabat Pengadaan.

3. Penunjukkan Langsung

Penunjukkan langsung adalah metode yang dilakukan dalam keadaan tertentu. Dalam penunjukkan jasa konstruksi, pekerjaan bangunan yang dikerjakan belum diperhitungkan risiko kegagalannya yang secara keseluruhan tidak dapat direncanakan/diperhitungkan sebelumnya. Metode ini juga diperuntukkan pada proyek yang jelas hanya bisa dilakukan oleh satu pelaku usaha yang mampu.

4. Tender Cepat

Tender cepat adalah metode pemilihan penyedia barang/jasa berdasarkan data pelaku usaha yang sudah terqualifikasi di Sistem Informasi Kinerja Penyedia

sehingga tidak memerlukan penilaian kualifikasi, administrasi, dan teknis. Dalam tender ini sudah ditentukan spesifikasi dan volume pekerjaan yang akan dikerjakan.

5. Tender

Tender adalah kegiatan lelang yang dilakukan untuk mendapatkan penyedia pengadaan barang/jasa yang diadakan oleh penyelenggara lelang. Tender dilakukan apabila metode *e-purchasing*, Pengadaan Langsung, Penunjukan Langsung dan Tender Cepat tidak dapat digunakan.

2.1.3 Proses Pelelangan Proyek

Ada beberapa tahapan dalam proses pelelangan setelah tahap administrasi. Tahap administrasi mencakup 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.

Proses untuk memilih calon perencana dan atau pelaksana dalam proyek konstruksi pemerintah berdasarkan Bab VII Pasal 50 ayat (1) pada Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagai berikut:

1. Pengambilan Dokumen Lelang

Dokumen lelang yang dimaksud adalah *Bill of Quantity/Items*, Spesifikasi Teknis, dan Gambar Bestek. Peserta lelang mempelajari dokumen yang diberikan dan mempersiapkan catatan atau pertanyaan mengenai dokumen sehingga pada tahap *Anwijzing* dapat menanyakan dan memastikan.

2. *Anwijzing*/ Pemberian Penjelasan

Pada kegiatan *Anwijzing*, para peserta dapat menanyakan dan meminta kejelasan dari *Bill of Quantity/Items*, Spesifikasi Teknis, dan Gambar Bestek yang dirasa oleh peserta kurang jelas. Pada saat *Anwijzing* juga melakukan pembahasan pada RKS (Rencana Kerja dan Syarat-Syarat), dari pembahasan tersebut bisa terjadi addendum pada RKS. Peserta dapat melakukan kunjungan ke lapangan dan menyesuaikan *Bill of Quantity/Items* agar dapat memastikan material dan metode yang digunakan dalam pekerjaan yang dicantumkan dalam RAB.

3. Proposal Pengajuan RAB

Peserta mulai menghitung kebutuhan volume material dan pekerjaan, metode kerja, perencanaan dan metode kerja K3, dan rencana mutu kerja. Pada tahap ini peserta membuat harga dan metode se-efisien mungkin sehingga dapat memenangkan lelang proyek setelah pengajuan RAB.

4. Koreksi dan Evaluasi Proposal

Owner dan perencana menyeleksi proposal yang diajukan juga portofolio masing-masing peserta secara detail sehingga owner dapat memutuskan pemenang lelang.

5. Pemilihan Pemenang Lelang

Peserta dikumpulkan kembali untuk sesi tanya jawab dan penawaran harga. Kegiatan penawaran harga dapat dilakukan secara tertutup atau terbuka, mengikuti dari keinginan *owner*.

2.2 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)

2.2.1 Jenis Kontrak

Kontrak dalam pekerjaan proyek diantaranya fokus pada kontrak pembayaran. Kontrak pembayaran diatur dalam Bab V pasal 27 pada Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

1. Kontrak Lumsum

Kontrak Lumsum merupakan kontrak yang memiliki daftar pekerjaan dan jumlah harga yang tetap dan dapat berubah seiring berjalannya waktu pekerjaan konstruksi berlangsung. Apabila terjadi perubahan, pihak konsultan dan kontaktor melakukan perundingan agar dapat memenuhi kebutuhan yang tiba-tiba ada.

2. Kontrak Harga Satuan

Kontrak Harga Satuan adalah kontrak yang penyusunannya berdasarkan harga satuan dan spesifikasi teknis yang telah ditetapkan oleh pelaksana. Perhitungan berdasarkan harga satuan diterapkan pada seluruh pekerjaan yaitu berupa volume

pekerjaan. Kontrak harga satuan bersifat perkiraan sehingga nilai akhir kontrak ditentukan ketika seluruh pekerjaan sudah diselesaikan.

3. Kontrak Gabungan Lumsum Dan Harga Satuan

Kontrak Gabungan Lumsum Dan Harga Satuan adalah kontrak gabungan yang berada dalam satu pekerjaan yang telah disetujui melalui perundingan.

4. Kontrak Terima Jadi (*Turnkey*)

Kontrak Terima Jadi adalah kontrak yang menyetujui jumlah harga pasti dan tetap sampai seluruh pekerjaan selesai dilaksanakan. Penyelesaian pekerjaan ini termasuk sampai hasil pekerjaan dapat difungsikan sesuai dengan kegunaan yang ada di kontrak. Pembayaran pekerjaan dilakukan sesuai kesepakatan dalam kontrak.

5. Kontrak Payung

Kontrak Payung adalah kontrak pengadaan barang atau jasa yang belum pasti volume dan waktu yang direncanakan namun spesifikasi yang direncanakan sudah pasti.

2.2.2 Risiko dalam Proyek

Dalam sebuah proyek selalu ada kegiatan atau jadwal yang tidak sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini menyebabkan pihak konsultan dan atau kontraktor harus berani mengambil risiko. Risiko harus jelas siapa penanggungnya berdasarkan tanggungjawab yang ada dalam perjanjian kontrak.

Kejadian yang tidak diinginkan yang menyebabkan penanggung risiko harus mencapai kesepakatan antara pihak konsultan dan kontraktor. Kesepakatan ini diikuti oleh solusi yang bisa diberikan oleh masing-masing pihak agar kejadian yang tersebut tidak terulang lagi (Koolma dan Van De Schoot, 1988)

Akibat tidak diambilnya risiko bisa jauh lebih merugikan. Hal-hal yang dapat terjadi adalah:

1. Denda

Denda dalam proyek bisa terjadi bila perjanjian dalam kontrak tidak terpenuhi. Apabila proyek mengalami keterlambatan untuk menyelesaikan suatu proyek maka dapat dilakukan penghentian pelaksanaan kontrak sebelum waktu yang ditentukan. Dana yang diberikan dapat dihentikan namun pekerjaan proyek harus terus berjalan sehingga pihak pelaksana tidak menerima pemasukan sama sekali (Koolma dan Van De Schoot, 1988)

2. Mengalihkan Pekerjaan Kepada Pihak Lain

Pengalihan pekerjaan kepada pihak lain dapat terjadi pada pelaksana yang tidak memenuhi perjanjian dalam kontrak; mundur waktu pengerjaan atau jauh dari perencanaan dalam status fatal. Pengalihan dapat dilakukan dengan cara penunjukan langsung atau lelang ulang. Pertimbangan penting dalam pemilihan calon pengganti adalah kemampuan dalam mengikuti kontrak dan wawasan mengenai proyek tersebut setelah dialihkan, baik dalam perencanaan maupun metode pelaksanaan (Koolma dan Van De Schoot, 1988).

