

tertutup sesuai syarat-syarat yang ditentukan. Syarat-syarat penawaran peserta lelang antara lain :

- a. Daftar harga satuan, upah kerja dan alat
- b. Daftar analisa satuan pekerjaan
- c. Jaminan penawaran dalam bentuk jaminan bank

6. Pengumuman Pemenang

Kriteria dalam menentukan pemenang menyangkut penilaian antara lain :

- a. Penilaian administrasi, yang meliputi surat penawaran dan lampirannya, jaminan bank, tanda daftar rekanan yang masih berlaku dan lain-lain.
- b. Penilaian teknis, yang meliputi cara dan metode pelaksanaan, peralatan yang dipakai, bahan yang digunakan serta spesifikasinya, rincian dan volume pekerjaan.
- c. Penilaian finansial, yang meliputi besarnya harga penawaran yang diajukan oleh calon kontraktor.

Pengumuman pemenang pelelangan akan diadakan pada hari atau waktu yang telah ditentukan oleh panitia pelelangan. Kepada peserta pelelangan yang berkeberatan atas penetapan pemenang pelelangan diberikan kesempatan untuk mengajukan sanggahan secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 4 (empat) hari kerja setelah diterimanya sanggahan tersebut. Sanggahan hanya dapat diajukan terhadap

pelaksanaan prosedur pemilihan. Jawaban terhadap sanggahan diberikan secara tertulis selambat-lambatnya 4 (empat) hari kerja setelah diterimanya sanggahan tersebut.

7. Penentuan Pemenang Lelang

Pemenang lelang ditentukan dengan syarat-syarat :

- a. Nilai penawaran 70-80% dari harga yang ditetapkan DPL.
- b. Penawar telah menyerahkan surat-surat keterangan yang menyatakan :
 - Bahwa penawar mempunyai kecakapan untuk melaksanakan pekerjaan sesuai persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan.
 - Bahwa penawar mampu memenuhi jaminan
- c. Pelaksanaan pekerjaan diberikan kepada penawar yang penawarannya dianggap paling menguntungkan bagi negara dan diberitahukan secara tertulis.

Rekanan/kontraktor yang memenangkan pekerjaan ini akan menerima surat penunjukan dari bagian proyek. Surat keputusan penunjukan pemenang pemilihan akan disampaikan setelah habisnya masa sanggahan. Penawar yang telah ditunjuk tidak dapat mengundurkan diri (tawaran adalah mengikat).

D. Kontrak

1. Pengertian

Yang dimaksud dengan kontrak adalah perjanjian pemborongan pekerjaan antara pihak pemberi tugas (*owner, employer, clien*) yang menetapkan atau menunjukkan pemenang lelang, baik melalui pelelangan umum maupun terbatas dengan pihak kontraktor (*contractor*) penetapan/menunjukkan pemenang pelelangan umum maupun terbatas dengan cara mengeluarkan surat pelulusan pekerjaan/surat perintah kerja (SPK). Surat perintah kerja ini diberikan kepada kontraktor yang telah memenuhi persyaratan yang diberikan oleh pemberi tugas antara lain jaminan pelaksanaan berupa jaminan bank, surat hipotik atas benda-benda tidak bergerak tabungan uang atau surat-surat berharga. Jaminan ini berlaku sampai pekerjaan yang bersangkutan diserahkan dengan baik.

2. Dokumen Kontrak (*Contract Document*)

Dokumen kontrak berisi ikatan kerja antara pemberi tugas dan kontraktor yang dilengkapi dengan persyaratan teknis, administrasi dan yuridis formal. Dokumen kontrak terdiri dari 6 (enam) macam, yaitu :

- a. Gambar-gambar kontrak (*contract drawing*)
- b. Rincian teknis/spesifikasi (*spesification*)
- c. Syarat-syarat umum kontrak (*general condition of contract*)
- d. Risalah penjelasan penunjukkan pekerjaan (*letter of explanation*)
- e. Penawaran (*bidding proposal*)

f. Perjanjian pekerjaan pemborongan/kontrak (*formal agreement*)

3. Macam/Jenis Kontrak

Berdasarkan cara pelaksanaan pekerjaan bangunan, pajak yang harus diwujudkan oleh pihak kontraktor dan pengaturan pembayaran biaya pekerjaan/bangunan proyek, harus disediakan oleh pihak pemberi tugas.

Jenis kontrak secara garis besar dibagi 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Kontrak harga tetap (*fixed price contract*)
- b. Kontrak ganti biaya (*cost reimburs cement*)

4. Isi Kontrak

Isi kontrak pada umumnya tergantung dari macam / jenis pekerjaan yang akan dilaksanakan dengan berpedoman kepada peraturan dan syarat-syarat, syarat-syarat umum kontrak dan risalah penjelasan pekerjaan. Secara garis besar isi kontrak meliputi pokok-pokok uraian sebagai berikut :

- a. Kedudukan/status pemberi tugas dan kontraktor
- b. Macam pekerjaan yang dikerjakan
- c. Ketentuan peraturan yang berlaku sebagai dasar pelaksanaan pekerjaan.
- d. Jaminan pelaksanaan pekerjaan (*performance bond*)
- e. Jangka waktu pelaksanaan
- f. Jangka waktu pemeliharaan

- g. Harga borongan (*contract sum*)
- h. Peraturan pembayaran (*progress payment*)
- i. Denda dan sanksi
- j. Pekerjaan tambah dan kurang
- k. Kenaikan harga dan force majeure
- l. Pembatalan pekerjaan
- m. Direksi/pengawas pekerjaan
- n. Wakil kontraktor
- o. Pengamanan pelaksanaan
- p. Bea materai
- q. Perselisihan
- r. Dan lain-lain yang dipandang perlu

5. Aturan Pembayaran

Setelah melakukan pekerjaan kontraktor akan mendapatkan bayaran yang besarnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Pada proyek Pembangunan Jembatan Sei Asahan sepanjang 520 meter ini pembayaran dilakukan berdasarkan berita acara yang dibuat oleh pengawas lapangan yang dihitung berdasarkan kemajuan pekerjaan (*progress*). Pembayaran dilakukan secara berangsur-angsur atau secara bertahap yang akan diatur kemudian dalam surat perjanjian pekerjaan pemborongan.

Kontraktor pelaksana pekerjaan akan dikenakan denda bila jangka waktu yang ditetapkan dalam surat perjanjian pekerjaan kontraktor dilampaui tanpa sesuatu alasan yang dikemukakan. Kontraktor dikenakan denda serendah-rendahnya 1 ‰ (*satu permil*) dan setinggi-tingginya 10 ‰ (*sepuluh persen*) dari harga borongan.

6. Masa Pelaksanaan dan Masa Pemeliharaan

Masa pelaksanaan pekerjaan bangunan jembatan ini harus sudah siap atau selesai dalam tempo 7 (tujuh) tahun (*serah terima pertama*). Pelaksanaan pekerjaan dapat dimulai setelah 7 (tujuh) hari Surat Perintah Mulai Kerja (*SPMK*) diterima oleh kontraktor.

Setelah selesai Serah Terima Pertama dilakukan kontraktor harus memelihara lagi bangunan ini selama 30 (*tiga puluh*) hari kalender, yang terhitung sejak tanggal Serah Terima Pertama diadakan. Selama masa pemeliharaan, jika masih ada pekerjaan yang masih belum sempurna atau masih terdapat kerusakan-kerusakan atau kekurangan-kekurangan lainnya dalam bangunan ini, hal tersebut harus diperbaiki sehingga baik dan memuaskan direksi. Direksi atau Pimpinan Proyek dapat menerima penyerahan bangunan bila seluruh pekerjaan dalam keadaan bersih dan rapi (*Serah Terima Kedua*).

7. Force Majure

Force Majure adalah suatu peristiwa yang terjadi yang tidak dapat dielakkan, sehingga menghambat pelaksanaan ataupun merusak pekerjaan di lapangan atau lazim disebut bencana alam yang sifatnya merugikan yaitu :

- a. Gempa bumi
- b. Tanah longsor
- c. Sungai meluap atau air banjir
- d. Angin badai atau topan
- e. Keadaan perang
- f. Tindakan pemerintah dalam bidang moneter
- g. Dan lain-lain

Bila hal tersebut di atas terjadi, kontraktor harus melaporkan keadaan yang sebenarnya kepada direksi atau pimpinan proyek dalam waktu tidak lebih dari 2 X 24 jam, terhitung mulai tanggal kejadian, juga harus melaporkan bila force majeure telah berakhir. Jika dalam waktu yang ditentukan telah dilampaui dan laporan tidak diperbuat oleh kontraktor, maka hak untuk menuntut force majeure menjadi batal. Apabila pemberitahuan tersebut mendapat persetujuan dari direksi atau pimpinan proyek, maka pelaksanaan pekerjaan akan diperhitungkan atau dipertimbangkan kembali.

8. Jadwal Penyerahan Pekerjaan

Penyerahan pekerjaan harus dapat dilaksanakan setelah kontraktor memenuhi semua ketentuan dan persyaratan yang tersebut dalam surat perjanjian termasuk tambahan atau perubahan lainnya apabila ada. Bila terjadi keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan yang bukan karena kelalaian kontraktor sendiri atau pemberi tugas atau perencana, melainkan karena perubahan pekerjaan dan disebabkan force majeure, atau hal-hal lain diluar kemampuan kontraktor, maka waktu pelaksanaan dapat diperpanjang.

Tuntutan perpanjangan waktu dapat dibuat oleh kontraktor secara tertulis ditujukan kepada kepala atau pimpinan proyek atau direksi selambat-lambatnya 20 (*dua puluh*) hari kalender dihitung mulai terjadinya keterlambatan tersebut, apabila lewat waktu yang ditentukan, tuntutan tidak berlaku lagi.

9. Pekerjaan Tambah Kurang

Penyimpangan-penyimpangan dan perubahan-perubahan yang merupakan penambahan atau pengurangan pekerjaan, hanya dianggap sah sesudah mendapat perintah tertulis dari direksi pekerjaan atau pimpinan proyek dengan menyebutkan jenis dan perincian pekerjaan secara tertulis. Perhitungan penambahan atau pengurangan pekerjaan dilaksanakan atas dasar harga yang disetujui oleh kedua belah pihak, jika tidak tercantum dalam harga satuan pekerjaan.

Adanya pekerjaan tambah kurang, tidak dapat dipakai lagi sebagai alasan untuk mengubah waktu penyelesaian pekerjaan kecuali atas persetujuan tertulis dari direksi atau pimpinan proyek. Untuk pekerjaan tersebut di atas dapat dibuat surat.

10. Pihak Ketiga (*Sub Kontraktor*)

Pada dasarnya kontraktor wajib bekerja sama dengan sub kontraktor (golongan ekonomi lemah) setempat.

Jika ternyata kontraktor yang ditunjuk telah menyerahkan pekerjaan, maka direksi teknik memberi peringatan tertulis kepada kontraktor, dan kontraktor harus mengembalikan keadaan seperti semula, sehingga sesuai dengan isi kontrak atau surat perjanjian. Semua biaya yang dikeluarkan oleh kontraktor atau sub kontraktor dalam pekerjaan yang dilakukan menjadi tanggungan kontraktor.

Semua pekerjaan yang diserahkan kepada sub kontraktor atas persetujuan direksi pekerjaan. Kontraktor harus mengadakan koordinasi atas pekerjaan-pekerjaan yang dilakukan sub kontraktor tersebut. Serta melakukan pengawasan bersama-sama direksi pekerjaan. Kontraktor bertanggung jawab atas pekerjaan sub kontraktor dan segala sesuatu yang menyangkut hubungan antara kontraktor dengan sub kontraktor. Kontraktor harus terikat dan tunduk kepada pasal 1609 KUH Perdata.

11. Pembatalan Kontrak Pekerjaan

Sesuai dengan pasal 62 sub 3 dari A.V., direksi mempunyai hak untuk membatalkan pemberian pekerjaan apabila ternyata rekanan atau kontraktor telah menyerahkan, menjualkan atau memborongkan pekerjaan tersebut secara keseluruhannya kepada pihak ketiga (*kontraktor lain*) dan apabila rekanan atau kontraktor menurut pertimbangan direksi ternyata tidak dapat melaksanakan atau menyelesaikan pekerjaan tersebut di atas.

12. Kewajiban-Kewajiban Lainnya

Pihak rekanan atau kontraktor harus menyediakan pemondokan, pengobatan dan menjaga keselamatan pekerja ketika sedang melaksanakan pekerjaan. Pihak rekanan atau kontraktor diwajibkan menghindari segala bahaya yang dapat timbul atas pekerjaannya dalam melaksanakan pekerjaan dan apabila terjadi kecelakaan menjadi tanggung jawab kontraktor bersangkutan.

Pihak rekanan atau kontraktor harus membuat atau menyewa atau menyediakan tempat yang baik untuk menyimpan bahan-bahan dan peralatan kerja yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pekerjaan di lapangan.

Leges pembangunan sebesar 1 % (*satu persen*) dari nilai kontrak dan harus disetor ke kas Pemda Tingkat II Tanjung Balai. Biaya Astek sebesar 0,5 % (*setengah persen*) dari nilai kontrak dan harus disetor ke B.P.D. Sumatera Utara cabang Tanjung Balai. Biaya bestek menjadi

tanggung kontraktor. PPN dan pajak-pajak lainnya menjadi tanggung jawab kontraktor yang melaksanakan pekerjaan.

13. Asuransi

Pihak rekanan atau kontraktor diwajibkan untuk mengasuransikan seluruh tenaga kerja (*ASTEK*) yang melaksanakan pekerjaan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pihak rekanan atau kontraktor tidak dibenarkan untuk mengasuransikan pekerjaan borongan tersebut di atas.

14. Turun atau Naiknya Harga

Turun atau naiknya harga bahan dan upah yang melampaui 10% dari harga satuan dalam naskah perjanjian akan dilakukan perhitungan atas persetujuan antara direksi dan rekanan/kontraktor berdasarkan buku analisa pekerjaan umum dan harga-harga pada waktu itu. Bilamana kenaikan harga tersebut bersifat nasional dan diperkirakan oleh peraturan pemerintah serta dinyatakan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

15. Perselisihan

Perselisihan yang terjadi antara pihak direksi/pimpinan proyek dengan kontraktor dalam bidang pelaksanaan akan diselesaikan dengan cara musyawarah. Jika penyelesaian perselisihan bidang teknik itu tidak memuaskan kedua belah pihak, maka hal tersebut dapat diajukan kepada

badan komisi yang telah ada/akan dibentuk dengan anggotanya yang terdiri dari :

- a. Seorang wakil dari departemen yang membawahi proyek tersebut.
- b. Seorang wakil dari kontraktor.
- c. Seorang ahli yang diangkat oleh kedua belah pihak (*pihak direksi dengan pihak kontraktor*).

Bila badan komisi tersebut ternyata tidak dapat menyelesaikan perselisihan, kedua belah pihak harus setuju untuk menyerahkan persoalannya kepada badan hukum yaitu pengadilan negeri setempat dimana yang bersangkutan berdomisili.

BAB IV

PELELANGAN

A. Tinjauan Umum

Pelelangan (*tender, tendering, bid*) dalam hubungannya dengan pelaksanaan pembangunan yaitu agar diperoleh harga bangunan yang bersaing dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan persyaratan (*spesifikasi*) bangunan tersebut.

Dalam pelelangan selalu melibatkan dua pihak yaitu :

1. Pihak pertama yaitu pemberi tugas sebagai pihak yang melelang
2. Pihak kedua yaitu kontraktor sebagai pihak yang mengikuti lelang

B. Macam Pelelangan

Pemilihan pelelangan pada umumnya tergantung dari :

- a. Besar kecilnya bangunan
- b. Rumit tidaknya konstruksi bangunan
- c. Biaya bangunan yang terbatas
- d. Jangka waktu pelaksanaan

Macam-macam pelelangan antara lain :

1. Pelelangan umum/terbuka

Pelelangan ini terbuka untuk umum dengan sifat pekerjaan dapat dikerjakan oleh setiap peserta lelang sesuai dengan kualifikasi jenis dan volume pekerjaan. Artinya setiap rekanan dapat mengikuti pelelangan

dengan batasan masuk dalam rekanan mampu (*prakualifikasi*) baik diadakan Jawatan Gedung-Gedung, Kimpraswil ataupun yang diselenggarakan oleh Pimpinan. Biasanya pelelangan diumumkan melalui media masa.

2. Pelelangan terbatas

Pelelangan terbatas hampir sama dengan pelelangan umum hanya saja pesertanya terbatas pada peserta lelang yang dianggap mampu dan masuk dalam prakualifikasi serta pelaksanaannya berupa undangan.

3. Penunjukan langsung

Dinas pemberi tugas (Kimpraswil) langsung berhubungan atau menunjuk langsung peserta lelang yang telah diketahui kemampuannya.

C. Proses Pelelangan

Pelelangan proyek penggantian dan perbaikan jembatan lainnya dilakukan oleh pemerintah yang diwakili oleh Kimpraswil. Pelelangan ini dilaksanakan secara nasional atau dengan kata lain pelelangan umum yang disampaikan melalui media masa, media cetak dan papan pengumuman resmi.

Proses pelelangan meliputi :

1. Persiapan Pelelangan

Dalam tahap persiapan pelelangan ini terdiri dari beberapa tahap antara lain :

- a. Membuat atau menyusun bestek dan gambar bestek, yang ditetapkan bersama antara pemberi tugas dan perencana.

b. Pembentukan panitia pelelangan, terdiri dari unsur :

- 1) Perencanaan kegiatan
- 2) Penanggung jawab keuangan
- 3) Penanggung jawab perlengkapan atau pemeliharaan dari satu kerja proyek atau bagian proyek yang bersangkutan.

c. Dibuat pengumuman pelelangan dan pemberian penjelasan pekerjaan, menurut cara yang terbaik untuk diketahui oleh peserta lelang sesuai dengan macam pelelangan yang akan dilaksanakan setelah panitia pelelangan menerima surat-surat perkenalan dari peserta lelang, diseleksi dahulu peserta lelang lalu dapat mengikuti proses selanjutnya.

2. Pendaftaran Lelang

Pendaftaran lelang ini disediakan oleh panitia yang terdiri dari pemilik proyek dibantu oleh Kimpraswil atau Jawatan Gedung-gedung dan konsultan perencanaan, yang akan menentukan peserta lelang yang masuk dalam daftar prakualifikasi yang memenuhi persyaratan untuk ikut dalam pelelangan. Kriteria pelelangan antara lain :

- a. Mempunyai akta pendirian perusahaan
- b. Peserta pelelangan harus berdomisili menurut lokasi proyek
- c. Mempunyai surat izin usaha jasa konstruksi (SIUJK)
- d. Anggota gabungan pelaksana konstruksi nasional Indonesia (GAPENSI) dan KADIN

- e. Mempunyai tanda daftar rekanan
- f. Lulus prakualifikasi dari pemerintah daerah setempat dan masih berlaku sampai saat pelelangan
- g. Rekanan yang tidak hadir pada waktu penjelasan pekerjaan tidak diperkenankan mengajukan penawaran
- h. Surat pernyataan tunduk kepada Keppres RI nomor 16 tahun 1994 bermaterai Rp. 2000,-
- i. Surat pernyataan mampu, bermaterai Rp. 2000,-
- j. Foto copy Tanda Daftar Rekanan (TDR) Dati I Sumatera Utara yang masih berlaku golongan/kualifikasi C sub bidang pekerjaan yang diborongkan.
- k. Daftar susunan pemilik modal perusahaan
- l. Daftar susunan pengurus/personalia perusahaan
- m. Foto copy Surat Keterangan Izin Tempat Usaha (SKITU)
- n. Mempunyai nomor pokok wajib pajak (NPWP)
- o. Referensi bank dari bank pemerintah atau bank swasta yang diakui pemerintah yang asli dan masih berlaku serta ditujukan untuk mengikuti pelelangan
- p. Neraca perusahaan terakhir yang masih berlaku dengan bermaterai Rp. 2000,-
- q. Daftar peralatan dijelaskan tipe alat, merk, kapasitas, tahun pembuatan dan jumlahnya.

- r. Pengalaman perusahaan yang antara lain mencakup daftar proyek-proyek yang sudah pernah dikerjakan, yang sedikitnya memuat : nama proyek, lokasi, pemberi tugas, nilai kontrak proyek, jangka waktu, penjelasan terinci tentang proyek tersebut.
- s. Foto copy akte pendirian perusahaan serta perubahan-perubahan akte perusahaan

Untuk syarat-syarat yang tidak dilegalisir, maka harus dapat menunjukkan aslinya pada panitia pada saat tender. Persyaratan administrasi tersebut diatas dibuat dalam beberapa rangkap atau disesuaikan dalam kebutuhan proyek yang akan dijelaskan saat proses tender.

3. Undangan Lelang

Undangan lelang ini hanya diberikan kepada peserta lelang yang telah lulus prakualifikasi, undangan ini dimaksudkan untuk pengambilan dokumen agar dapat mengikuti rapat penjelasan pekerjaan. Isi dari dokumen pelelangan biasanya terdiri dari :

- a. Gambar-gambar bestek lengkap
- b. Rencana dan syarat-syarat pekerjaan yang terdiri dari :
 - 1) Bagian administrasi, yaitu uraian tertulis yang memuat keterangan mengenai surat penawaran dan lampirannya, jangka waktu pelaksanaan, tanggal penyerahan, tahap pembayaran, besarnya jaminan penawaran, jaminan pelaksanaan, denda dan lain-lain.

- 2) Bagian terakhir, yaitu uraian tertulis yang memuat mengenai ketentuan-ketentuan jenis dan uraian pekerjaan yang akan dilaksanakan, syarat dan cara pelaksanaan, jenis dan mutu bahan bangunan yang akan dicapai.
- 3) Daftar isian singkat dan daftar tafsiran hitungan besarnya volume untuk tiap pekerjaan yang akan dilaksanakan.

4. Rapat Risalah Pekerjaan

Rapat risalah pekerjaan ini dihadiri oleh :

- a. Panitia
- b. Pemilik proyek
- c. Perencana
- d. Rekanan peserta lelang

Penjelasan pekerjaan disampaikan oleh pihak perencana maupun pemilik proyek segala sesuatu yang kurang jelas dari segi administrasi dan teknis dapat ditanyakan kontraktor pada saat ini.

Hasil rapat ini akan dibuatkan berita acara risalah pekerjaan yang berisi penjelasan dan revisi-revisi yang merupakan bagian kesatuan dari dokumen pelelangan.

5. Mengajukan Penawaran

Para calon kontraktor peserta lelang yang menyerahkan surat penawaran yang disertai lampiran-lampirannya dalam amplop besar yang