

## **BAB V**

### **TAHAPAN LELANG**

#### **5.1 Sistem Tata Cara Lelang**

##### **5.1.1 Prosedur dan Proses Pelelangan**

Setelah tahap desain diselesaikan oleh perencana, maka selanjutnya adalah tahap pengadaan pelaksanaan konstruksi. Berdasarkan Keppres No. 18 Tahun 2000, pelelangan didefinisikan sebagai berikut: Serangkaian untuk menyediakan barang/jasa yang setara dan memenuhi syarat, berdasarkan metode dan tata cara tertentu yang telah ditetapkan dan diikuti oleh pihak-pihak yang terkait secara taat atas asas sehingga terpilih sebagai penyedia terbaik. Tender dilaksanakan melalui system pelelangan umum atau pelelangan terbatas bagi para pengusaha yang telah memenuhi syarat-syarat dan standar kualifikasi. Ada 2 jenis kualifikasi dalam proses lelang, yaitu:

##### **a. Prakualifikasi**

Prakualifikasi adalah proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu dari penyedia barang/jasa sebelum memasukan penawaran. Sehingga hanya perusahaan yang memenuhi kualifikasi yang dapat memasukan penawaran. Proses prakualifikasi secara umum meliputi:

##### **1. Pengumuman Prakualifikasi**

Pada pengumuman pelelangan umum panitia pengadaan harus mengumumkan secara luas tentang adanya pelelangan umum untuk pekerjaan kompleks, melalui media cetak, papan pengumuman resmi untuk penerangan umum serta bila memungkinkan melalui media elektronik. Pengambilan dokumen kualifikasi dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan (1) satu hari kerja sebelum batas akhir pemasukan dokumen kualifikasi. Tenggang waktu antara hari pengumuman dengan batas akhir hari pengambilan dokumen kualifikasi sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari kerja.

2. Pengambilan dokumen prakualifikasi

Pengambilan dokumen kualifikasi dilakukan bersamaan dengan dokumen lelang, dimulai satu hari kerja setelah pengumuman sampai dengan satu hari sebelum batas akhir pemasukan dokumen penawaran.

3. Penentuan harga perkiraan sendiri (HPS)

Penentuan HPS bertujuan untuk mengetahui perkiraan besaran biaya pekerjaan yang akan dilelangkan yang berdasarkan:

- a. Harga Pasaran
- b. Patokan jenis, ukuran volume, metode pekerjaan yang sesuai dengan gambar kerja.
- c. Dalam penyusunan harga perkiraan sendiri harus mengacu dengan gambar kerja, dan harga kontrak yang di lelangkan.

4. Penjelasan Pekerjaan (Aanwijzing)

Setelah peminat menerima dokumen lelang maka para peminat diberi kesempatan untuk meminta penjelasan dalam suatu rapat klarifikasi (Aanwijzing) dan meninjau langsung ke lokasi rencana pekerjaan proyek. Hal ini bertujuan untuk lebih mengkaji lebih jauh kondisi lapangan secara langsung yang diharapkan agar para peserta lelang akan mendapat gambaran mengenai hal-hal yang tidak tercantum dalam kontrak dokumen lelang.

5. Pemasukan Dokumen Kualifikasi

Proses pemasukan dokumen kualifikasi dilaksanakan bersama dokumen penawaran, dimulai terhitung pada waktu satu hari kerja setelah proses Aanwijzing. Untuk batas akhir pemasukan dokumen penawaran adalah 7 hari kerja setelah penerbitan dan penetapan addendum akhir.

6. Evaluasi dokumen prakualifikasi

Harga penawaran yang paling murah tidak selalu menentukan pemenang. Penilaian pemenang kualifikasi lelang berdasarkan antara lain:

- a. Kelengkapan dokumen administrasi.
- b. Kelengkapan tenaga ahli yang dibutuhkan.
- c. Penilaian harga penawaran.
- d. Penilaian teknis.

- e. Ambang lulus/ *passing grade*.
- f. Sisa kemampuan paket (SKP).

Untuk pembuktian persyaratan kualifikasi dengan owner/panitia lelang yang akan menjadi pemenang dan pemenang cadangan dilakukan dengan proses verifikasi terhadap semua kelengkapan dokumen lelang penyedia jasa dengan cara menunjukkan bukti-bukti setelah itu diterbitkan di berita acara verifikasi.

7. Penetapan peserta lelang lulus kualifikasi

Dalam penetapan peserta lelang yang lulus kualifikasi dan yang lulus prakualifikasi tercantum dalam daftar peserta lelang yang disahkan oleh pengguna jasa atau panitia lelang dan selanjutnya peserta yang lulus dan tercatat dalam berita acara prakualifikasi diundang kembali untuk mengambil dokumen lelang.

8. Pengumuman hasil prakualifikasi

Kegiatan pengumuman urutan calon pemenang dilakukan setelah keseluruhan hasil penilaian dirumuskan oleh panitia lelang. Hasil dari pemenang prakualifikasi selanjutnya diumumkan melalui media cetak/ internet.

**b. Pascakualifikasi**

Pascakualifikasi adalah proses penilaian kompetensi, kemampuan usaha, dan pemenuhan persyaratan tertentu lainnya dari penyedia jasa konstruksi setelah pemasukan penawaran. Berikut adalah tahapan proses pasca kualifikasi secara umum:

1. Pengumuman Pascakualifikasi

Kelompok kerja ULP mengumumkan pelelangan umum melalui *website* Kementerian/Lembaga/institusi masing-masing dan pengumuman resmi untuk masyarakat serta Portal Pengadaan Nasional (LPSE) paling kurang 7 hari kerja.

2. Pengambilan Dokumen Pengadaan

Setelah peserta melakukan pendaftaran melalui portal *website* LPSE peserta dapat mengambil dokumen langsung pengadaan sesuai hari, tanggal, waktu, dan tempat yang sudah ditentukan ataupun tidak langsung dengan mengunduh data yang telah *diupload* di alamat *website* LPSE.

3. Pemberian Penjelasan

Pemberian penjelasan diberikan di tempat dan pada waktu yang ditentukan, serta dihadiri oleh peserta lelang yang terdaftar.

4. Pemasukan Dokumen Kualifikasi

Metode pemasukan dan tata cara pembukaan penawaran harus mengikuti ketentuan yang disyaratkan dalam dokumen. Dokumen kualifikasi dilakukan bersamaan dengan dokumen lelang, dimulai satu hari setelah pengumuman sampai satu hari kerja sebelum batas akhir pemasukan dokumen penawaran.

5. Pembukaan Dokumen Kualifikasi

Dokumen kualifikasi dibuka dihadapan peserta pada waktu dan tempat yang sesuai dengan ketentuan dokumen pengadaan.

6. Penilaian Dokumen Kualifikasi

Penilaian dokumen kualifikasi dilakukan setelah evaluasi dokumen penawaran. Pemasukan dokumen kualifikasi bersamaan dengan dokumen penawaran dan terhadap peserta yang diusulkan untuk menjadi pemenang serta cadangan pemenang dievaluasi dokumen kualifikasinya.

**5.2. Urutan Pelaksanaan Lelang Umum**

**5.2.1 Pengumuman Lelang dan Jadwal Prakuualifikasi**

Pada dasarnya proses lelang terbagi menjadi 2 proses kualifikasi yaitu pascakualifikasi dan prakuualifikasi, pada tugas akhir ini penulis akan akan menjabarkan / melakukan simulasi bagaimana proses lelang umum dengan system prakuualifikasi yang dilakukan dengan tahap pascakualifikasi sehingga dapat disimpulkan dari mulai proses pengumuman lelang sampai dengan menentukan pemenang lelang dari semua kegiatan tersebut dalam pelaksanaanya diatur dalam jadwal prakuualifikasi. **(Lamp.5.2.1.Pengumuman lelang)**

| <b>NO</b> | <b>KEGIATAN</b>                                    | <b>MULAI</b>                      | <b>SAMPAI</b>                     |
|-----------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>1</b>  | Download dokumen pengadaan & Pengumuman Pelelangan | <b>09 Juli 2018<br/>17.00 WIB</b> | <b>11 Juli 2018<br/>23.00 WIB</b> |
| <b>2</b>  | Undangan Anwijzing                                 | <b>09 Juli 2018<br/>10.00 WIB</b> | <b>11 Juli 2018<br/>23.00 WIB</b> |
| <b>3</b>  | Berita Acara Anwijzing                             | <b>12 Juli 2018<br/>10.00 WIB</b> | <b>12 Juli 2018<br/>12.00 WIB</b> |

|    |                                       |  |  |
|----|---------------------------------------|--|--|
| 4  | Upload dokumen Penawaran              | <b>14 Juli 2018</b><br><b>14.00 WIB</b>    | <b>16 Juli 2018</b><br><b>10.00 WIB</b>    |
| 5  | Berita Acara Pembukaan Penawaran      | <b>18 Juli 2018</b><br><b>10.05 WIB</b>    | <b>18 Juli 2018</b><br><b>12.00 WIB</b>    |
| 6  | Undangan Pembuktian Kualifikasi       | <b>19 Juli 2018</b><br><b>10.00 WIB</b>    | <b>20 Juli 2018</b><br><b>23.00 WIB</b>    |
| 8  | Berita Acara Pembuktian Kualifikasi   | <b>27 Juli 2018</b><br><b>13.00 WIB</b>    | <b>27 Juli 2018</b><br><b>15.00 WIB</b>    |
| 9  | Undangan Klarifikasi Kualifikasi      | <b>2 Agustus 2018</b><br><b>08.00 WIB</b>  | <b>5 Agustus 2018</b><br><b>08.00 WIB</b>  |
| 10 | Berita Acara Klarifikasi Kualifikasi  | <b>7 Agustus 2018</b><br><b>09.00 WIB</b>  | <b>7 Agustus 2018</b><br><b>13.00 WIB</b>  |
| 11 | Undangan Klarifikasi & Nego Biaya     | <b>7 Agustus 2018</b><br><b>14.00 WIB</b>  | <b>7 Agustus 2018</b><br><b>14.00 WIB</b>  |
| 12 | Berita Acara Klarifikasi & Nego Biaya | <b>8 Agustus 2018</b><br><b>08.00 WIB</b>  | <b>8 Agustus 2018</b><br><b>14.00 WIB</b>  |
| 12 | Berita Acara Hasil Pelelangan         | <b>10 Agustus 2018</b><br><b>09.00 WIB</b> | <b>10 Agustus 2018</b><br><b>12.00 WIB</b> |
| 13 | Penunjukan Pekerjaan                  | <b>13 Agustus 2018</b><br><b>13.00 WIB</b> | <b>13 Agustus 2018</b><br><b>16.00 WIB</b> |
| 14 | Undangan Penandatanganan Kontrak      | <b>14 Agustus 2018</b><br><b>13.00 WIB</b> | <b>14 Agustus 2018</b><br><b>13.00 WIB</b> |
| 15 | Penandatanganan Kontrak               | <b>17 Agustus 2018</b><br><b>13.00 WIB</b> | <b>17 Agustus 2018</b><br><b>16.00 WIB</b> |
| 16 | Surat Perintah Mulai Kerja            | <b>20 Agustus 2018</b><br><b>09.00 WIB</b> | <b>20 Agustus 2018</b><br><b>09.00 WIB</b> |

### 5.2.2 Pengambilan Dokumen Lelang

Setelah pendaftaran melalui portal *website* LPSE peserta dapat mengambil dokumen langsung pengadaan sesuai hari, tanggal, waktu, dan tempat yang sudah ditentukan ataupun

tidak langsung dengan mengunduh data yang telah *diupload* di alamat *website* LPSE. Dalam dokumen lelang nanti berisi semua peraturan lelang dan kontrak proyek serta menerangkan tentang spesifikasi teknis pekerjaan. **(Lamp.5.2.2.Dokumen lelang)**

### **5.2.3 Undangan Aanwijzing**

Peserta lelang ini wajib mengikuti acara penjelasan pekerjaan atau yang disebut Aanwijzing. Acara ini sangat penting bagi para peserta lelang untuk mendapatkan penjelasan tentang pekerjaan secara lengkap dan isi kontrak mengenai spesifikasi pekerjaan, selain itu juga acara ini bersifat wajib diikuti dikarenakan sudah tercantum dalam peraturan dokumen lelang apabila peserta lelang tidak hadir dalam acara tersebut maka peserta lelang dinyatakan gugur atau tidak lolos kualifikasi. **(Lamp.5.2.3.Undangan Aanwijzing)**

### **5.2.4 Berita Acara Aanwijzing**

Setelah selesai melakukan Aanwijzing dari pihak panitia lelang harus membuat berita acara aanwijzing, hal ini sangat diperlukan untuk mengetahui semua peserta yang hadir dalam rapat. Setiap perwakilan dari penyedia jasa juga diwajibkan untuk penandatanganan daftar hadir yang telah di siapkan oleh panitia lelang **(Lamp.5.2.4.Berita acara Aanwijzing)**

### **5.2.5 Pemasukan Dokumen Penawaran**

Pada proses ini semua penyedia jasa setelah mengikuti acara Aanwijzing selanjutnya mengkaji dan menghitung dari hasil berita acara aanwijzing, selanjutnya membuat dokumen prakualifikasi penawaran lelang untuk pekerjaan konstruksi tersebut. Setelah dokumen selesai dibuat untuk selanjutnya dokumen penawaran di upload atau diajukan kepada panitia lelang. **(Lamp.5.2.5.Undangan Pemasukan Dokumen Prakualifikasi)**

### **5.2.6 Evaluasi Dokumen Penawaran Prakualifikasi dan Hasil Prakualifikasi**

Pada tahapan ini panitia pengadaan akan mengevaluasi dari dokumen prakualifikasi yang telah dimasukan oleh para peserta penyedia barang dan jasa untuk selanjutnya dipilih peserta yang lolos prakualifikasi untuk selanjutnya mengisi proses pembukaan penawaran (Pascakualifikasi). **(Lamp.5.2.6.Berita Acara Evaluasi dan Hasil Prakualifikasi.)**

### **5.2.7 Jadwal Pasca Kualifikasi dan Pemasukan Dokumen Penawaran Pasca Kualifikasi**

Setelah ditetapkan pemenang prakualifikasi selanjutnya panitia membuat jadwal kegiatan pascakualifikasi untuk selanjutnya penyedia barang dan jasa mulai memasukan dokumen penawaran pasca kualifikasi. **(Lamp.5.2.7.Undangan Pemasukan Dokumen Pascakualifikasi)**



### **5.2.8 Evaluasi dan Klarifikasi Pascakualifikasi**

Setelah proses pembukaan penawaran pascakualifikasi selanjutnya panitia lelang akan menilai dari kualifikasi dokumen administrasi, penilaian dokumen teknis, penilaian dokumen biaya, dan penilaian dokumen kualifikasi penawaran penyedia jasa sebagai penentuan pemenang lelang. Setelah ditentukan peserta lelang yang lolos tahap selanjutnya adalah diadakan proses rapat evaluasi dan klarifikasi yang dihadiri dari penyedia jasa yang lolos kualifikasi. **(Lamp.5.2.8.Evaluasi dan Klarifikasi Pascakualifikasi)**

### **5.2.9 Pembukaan Penawaran Pascakualifikasi**

Setelah proses prakualifikasidilanjutkan dengan proses pembukaan penawaran Pascakualifikasi. Penyedia jasa yang nilai penawarannya dibawah HPS dan lulus persyaratan administrasi kelengkapan dokumen lelang maka panitia pengadaan akan menunjukkannya sebagai pemenang lelang. **(Lamp.5.2.9. Berita Acara pembukaan Penawaran Pascakualifikasi)**

### **5.2.10 Hasil Lelang**

Hasil ditetapkan satu hari setelah kualifikasi dan evaluasi dokumen pascakualifikasi dan dari nilai kontrak kerja. Pengumuman hasil lelang ini disaksikan oleh seluruh peminat atau peserta lelang untuk melihat perusahaan atau penyedia jasa manakah yang lolos menjadi pemenang lelang, dan pada proses ini panitia lelang membuat berita acara hasil lelang. **(Lamp.**

### **5.2.10. Hasil Lelang)**

### **5.2.11 Penetapan Pemenang Lelang**

Pokja ULP mengumumkan pemenang cadangan 1 dan 2 (apabila ada) melalui aplikasi LPSE, di *website* sebagaimana tercantum dalam LDP dan papan pengumuman resmi untuk masyarakat. Setelah itu pokja ULP menyampaikan Berita Acara Hasil Pelelangan (BAHP) kepada PPK dengan tembusan kepada ULP sebagai dasar untuk menerbitkan surat penunjukan penyedia jasa. **(Lamp.5.2.11.Penetapan Pemenang Penyedia Jasa)**

### **5.2.12 Negosiasi dan Penetapan Pemenang Hasil Negosiasi**

Setelah didapat pemenang dari rangkaian proses lelang dari mulai prakualifikasi sampai pascakualifikasi untuk selanjutnya dilaksanakan rapat klarifikasi, verifikasi, dan negosiasi dari hasil harga penawaran dalam penetapan pemenang lelang. **(Lamp.5.2.12.Berita Acara Negosiasi & Penetapan Pemenang Hasil Negosiasi)**

### **5.2.13 Surat Perjanjian Kontrak**

Surat perjanjian kontrak berisi tentang masing-masing hak dan kewajiban antara penyedia jasa dan owner/PPK seperti hal yang mengenai pekerjaan, kontrak pembayaran pinalti apabila terjadi keterlambatan pekerjaan. Pada surat perjanjian ini bersifat mengikat yang artinya penyedia jasa harus menaati semua persyaratan dan peraturan yang tercantum dalam surat ini. **(Lamp.5.2.13. Surat Perjanjian Kontrak)**

### **5.2.14 Surat Perintah Kerja**

Surat perintah kerja diterima oleh penyedia jasa (pemenang lelang) setelah selesainya persetujuan surat perjanjian kontrak. Penyedia jasa berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu yang ditentukan, sesuai dengan spesifikasi dan kontrak harga yang tercantum di SPK. **(Lamp.5.2.14. Syarat Umum Surat Perintah Kerja)**

### **5.2.15 Surat Perintah Mulai Kerja**

Surat perintah mulai kerja (SPMK) adalah surat yang dikeluarkan owner untuk penyedia jasa sebagai perintah untuk memulai pekerjaan dan bukti yang sah untuk memulai pekerjaan konstruksi. Dalam surat perintah mulai kerja berisi juga tentang ketentuan-ketentuan pekerjaan, tanggal mulai kerja, syarat memulai pekerjaan, dan waktu penyelesaian pekerjaan. **(Lamp.5.2.15. Surat Perintah Mulai Kerja)**



**USM**