

PROSES PENENTUAN KONTRAKTOR PADA PROYEK KANTOR BERSAMA SAMSAT KOTA SUKABUMI

PUNTI MINESA

Nrp : 0021012

Pembimbing : Ir. YOHANES LIM DWI ADIANTO, MT

**UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL
BANDUNG**

ABSTRAK

Dalam menentukan kontraktor, pemilik proyek cenderung memilih penyedia barang/jasa karena tertarik pada harga penawaran yang terendah, di lain pihak hal itu tidak selalu memberi jaminan terhadap kualitas pekerjaan.

Proses penentuan penyedia barang/jasa dalam proyek konstruksi dapat dilakukan dengan berbagai macam cara antara lain dengan : Pelelangan (pra/pasca kualifikasi), Pemilihan Langsung, Penunjukan langsung dan Swakelola. Metoda penentuan yang digunakan oleh panitia pelelangan pada proyek yang akan dibahas dalam tugas akhir ini adalah Pelelangan dengan Pasca Kualifikasi.

Dalam studi kasus berisikan data-data dari konsultan perencana (PT. Dinamika Artistika 75). Data ini meliputi data administrasi, data teknis, dan data penawaran harga yang akan digunakan untuk evaluasi penawaran. Dalam kasus ini evaluasi penawaran terdiri dari evaluasi administrasi, teknis, harga dan evaluasi pasca kualifikasi.

Metoda evaluasi yang digunakan menggunakan sistem gugur dan sistem nilai. Pada evaluasi administrasi, teknis, dan penilaian administrasi menggunakan metoda evaluasi sistem gugur dimana setiap peserta harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam dokumen pemilihan barang/jasa agar dapat mengikuti proses penilaian selanjutnya. Sedangkan pada penilaian keuangan, pengalaman, dan kemampuan teknis menggunakan sistem nilai yaitu dengan memberikan nilai angka tertentu pada setiap unsur yang dinilai. Angka inilah yang menentukan pemenang lelang dari proses pelelangan tersebut.

Dari hasil seluruh evaluasi, PT. Mulus Natausaha mendapat nilai total 90,5 dengan harga penawaran sebesar Rp. 1.199.288.000,00 (2,5% dibawah harga *Owner Estimate*) dan PT. Bandung Cipta Indah memenangkan pelelangan dengan pendapatan nilai total 92,5 dengan harga penawaran sebesar Rp. 1.174.182.000,00 (4,5% dibawah harga *Owner Estimate*). Harga *Owner Estimate* itu sendiri adalah Rp. 1.230.045.000,00 (satu milyar dua ratus tiga puluh juta empat puluh lima ribu rupiah). Panitia pelelangan harus memiliki staf yang benar-benar menguasai aspek-aspek yang berkaitan dengan proyek yang bersangkutan.

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR	i
SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR	ii
ABSTRAK	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
 BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Maksud dan Tujuan.....	2
1.3. Ruang Lingkup Pembahasan.....	2
1.4. Sistematika Penulisan	3
 BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengadaan Jasa Konstruksi	4
2.1.1. Syarat Penyedia Jasa.....	4
2.1.2. Penggolongan Penyedia Jasa	5
2.1.3. Metode Pengadaan Jasa Konstruksi.....	6
2.2 Metoda Penyampaian Dokumen Penawaran	7
2.3 Metoda Evaluasi Penawaran	8
2.3.1. Sistem Gugur	8
2.3.2. Sistem Nilai	8
2.3.3. Sistem Penilaian Biaya Selama Umur Ekonomis	9

2.4	Urutan Proses Penilaian	9
2.3.1	Sistem Gugur	9
2.3.2	Sistem Nilai	10
2.3.3	Sistem Penilaian Biaya selama Umur Ekonomis.....	11
2.5	Evaluasi Penawaran	13
2.5.1.	Evaluasi Administrasi.....	13
2.5.2.	Evaluasi Teknis.....	15
2.5.3.	Evaluasi Harga.....	16
2.6	Cara Penilaian	18
2.6.1.	Evaluasi Administrasi.....	18
2.6.2.	Evaluasi Teknis.....	19
2.6.3.	Evaluasi Harga Penawaran	20
2.6.4.	Evaluasi Pasca Kualifikasi.....	21
2.7	Metode Pelaksanaan.....	29
2.8	Rencana Kerja/ Time Schedule.....	29
2.9	Rencana Jadwal Pengadaan Bahan dan Peralatan	30
2.10	Rencana Alokasi Tenaga Kerja.....	30
2.11	Struktur Organisasi Proyek dan Tenaga Ahli	31
2.12	Referensi Pekerjaan	31

BAB 3 STUDI KASUS

3.1	Gambaran Umum Proyek	32
3.2	Proses Pemilihan Kontraktor	33
3.3	Evaluasi Dokumen Penawaran	34
3.3.1.	Evaluasi Administrasi	34
3.3.2.	Evaluasi Teknis	34
3.3.3.	Evaluasi Harga Penawaran.....	37
3.3.4.	Evaluasi Pasca Kualifikasi	37

BAB 4 ANALISIS

4.1.	Evaluasi Administrasi	42
4.2.	Evaluasi Teknis	43

4.3.	Evaluasi Harga Penawaran	43
4.3.1	Kelengkapan Penulisan Harga Penawaran.....	43
4.3.2	Koreksi Aritmatik.....	43
4.4.	Evaluasi Pasca Kualifikasi	44
4.4.1.	Tahap I	44
4.4.2.	Tahap II	45
4.5.	Penetapan Pemenang Lelang	53
4.6.	Evaluasi Pelaksanaan berdasarkan Ketentuan yang berlaku .	53

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

5.1.	Kesimpulan	58
5.2.	Saran	59

DAFTAR PUSTAKA	.60
-----------------------------	------------

LAMPIRAN.....	.61
----------------------	------------

DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

B	= Besar
Fl	= Faktor Likuidasi
Fp	= Faktor Perputaran Modal
HPS	= Harga Perkiraan Sendiri
K1	= Kecil 1
K2	= Kecil 2
K3	= Kecil 3
KB	= Kekayaan Bersih
KD	= Kemampuan Dasar
KK	= Kemampuan Keuangan
KP	= Kemampuan menangani paket pekerjaan
LPJK	= Lembaga Penyedia Jasa Konstruksi
M1	= Menengah 1
M2	= Menengah 2
MK	= Modal Kerja
NK	= Nilai Kontrak dalam pelaksanaan
NP	= Nilai Paket yang akan dilakukan pengadaannya
Npt	= Nilai Pendapatan Tertinggi
OE	= Owner's Estimate
PPh	= Pajak Penghasilan
PPN	= Pajak Pertambahan Nilai
PT	= Perseroan terbatas

RKS = Rencana Kerja dan Syarat-syarat

SKA = Sertifikat Keahlian

SKK = Sisa Kemampuan Paket

SKP = Sisa Kemampuan Paket

SKT = Sertifikat Keterampilan

SPT = Surat Pajak Tahunan

SSP = Surat Setoran Pajak

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1 Proses Pelelangan Penyedia Barang/Jasa.....	55
Gambar 4.2 Tahap Penilaian Evaluasi Dokumen Pelelangan	56

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Evaluasi Administrasi.....	35
Tabel 3.2 Evaluasi Teknis.....	36
Tabel 3.3 Evaluasi Harga Penawaran.....	37
Tabel 3.4 Penilaian Administrasi.....	38
Tabel 3.5 Penilaian Keuangan.....	39
Tabel 3.6 Penilaian Pengalaman.....	40
Tabel 3.7 Penilaian Peralatan.....	41
Tabel 3.8 Penilaian Personil.....	41
Tabel 4.1 Penilaian Keuangan.....	47
Tabel 4.2 Penilaian Pengalaman.....	49
Tabel 4.3 Penilaian Peralatan.....	50
Tabel 4.4 Penilaian Personil.....	51
Tabel 4.5 Nilai Total.....	51
Tabel 4.6 Ambang Lulus (Passing Grade).....	52
Tabel 4.7 Penilaian Sisa Kemampuan Paket.....	53
Tabel 4.8 Evaluasi Pelaksanaan Berdasarkan Ketentuan yang berlaku.....	54

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Pengumuman Pelelangan Umum Pasca Kualifikasi.....	61
Lampiran 2 Berita Acara Hasil Pelelangan	65
Lampiran 3 Surat Penawaran Harga PT. Bandung Cipta Indah.....	68
Lampiran 4 Jadwal Waktu Pelaksanaan	70
Lampiran 5 Daftar Personil Inti Untuk Pelaksanaan Proyek.....	72
Lampiran 6 Daftar Peralatan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan.....	74
Lampiran 7 Jaminan Penawaran PT. Bandung Cipta Indah.....	76
Lampiran 8 Penggolongan Penyedia Jasa.....	78
Lampiran 9 Ketentuan Evaluasi Harga.....	80
Lampiran 10 Gambar Denah & Tampak.....	82