

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Metode Pemilihan Kontraktor

Dalam industri konstruksi, ada dua pihak yang sangat berperan penting, yaitu *owner* dan kontraktor. Dimana *owner* adalah orang atau badan hukum yang memiliki proyek dan memberikan pekerjaan kepada pihak penyedia jasa dan yang membayar biaya pekerjaan tersebut, sedangkan kontraktor adalah orang atau badan hukum yang menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pelaksanaan pekerjaan sesuai biaya yang telah ditetapkan berdasarkan gambar rencana dan peraturan serta syarat – syarat yang ditetapkan (Ervianto, 2004).

Dalam beberapa situasi pemilik proyek lebih suka membatasi jumlah kontraktor untuk proses seleksi untuk penyusunan dalam daftar Prakualifikasi. CM dan *Owner* menyeleksi daftar kontraktor yang menurutnya kompeten dalam lapangan dan mempunyai prestasi baik di masa lalu (Latif, 1998).

Menurut Keppres RI Nomor 80 Tahun 2003, untuk menentukan sistem pengadaan barang / jasa yang meliputi metode pelelangan, metode penyampaian dokumen penawaran, metode evaluasi penawaran, perlu mempertimbangkan jenis, sifat, dan nilai barang / jasa serta kondisi lokasi, kepentingan masyarakat dan jumlah penyedia barang / jasa yang ada.

Pelaksanaan tender ada dua macam yaitu dengan sistem kompetisi dan negoisasi. Pada sistem kompetisi akan dipilih satu kontraktor dari beberapa kontraktor yang ikut dalam proses tender dimana tender dilaksanakan secara umum

dan terbatas. Sedangkan pada sistem negoisasi, *owner* sudah terlebih dulu menentukan kontraktor mana yang akan berperan melalui penunjukan langsung (Gunawan, 2004).

1.2. Metode Pelelangan

Pemilihan kontraktor dapat dilakukan dengan cara tender dalam bentuk penawaran untuk suatu pekerjaan tertentu. Tender dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu (Gunawan, 2004) :

1. Tender umum

Metode ini biasanya digunakan untuk proyek pemerintah dimana pihak *owner* mengiklankan proyeknya melalui berbagai media yang tersedia. *Owner* akan mencantumkan deskripsi pekerjaannya dan mengundang kontraktor yang berminat untuk ikut serta dalam proses pelelangan tersebut.

2. Tender terbatas

Dalam metode ini, *owner* hanya mengundang beberapa kontraktor untuk mengikuti tender. Sebelum mengundang, *owner* akan melihat kemampuan kontraktor terlebih dahulu. Apabila kontraktor telah memenuhi syarat, maka kontraktor tersebut akan diundang untuk ikut serta dalam proses tender.

3. Penunjukan langsung

Owner memilih secara langsung kontraktor yang akan melaksanakan proyeknya. Metode ini biasanya digunakan untuk proyek yang mendesak dan membutuhkan penanganan secepatnya. Pemilihan kontraktor yang ikut dalam proses tender ini

hanya didasarkan pengalaman kontraktor tersebut dalam menangani proyek yang sama sebelumnya.

Menurut Keppres RI Nomor 80 Tahun 2003, pengadaan jasa konstruksi dibagi menjadi 5, yaitu :

1. Pelelangan umum

Metode ini merupakan pemilihan penyedia barang/jasa yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas sekurang – kurangnya di satu surat kabar nasional dan satu surat kabar provinsi.

2. Pelelangan terbatas

Metode ini dapat dilaksanakan apabila dalam hal jumlah penyedia barang/jasa yang mampu melaksanakan di yakini terbatas dan untuk pekerjaan yang kompleks dan diumumkan secara luas sekurang – kurangnya di satu surat kabar nasional dan/atau satu surat kabar provinsi dengan mencantumkan penyedia barang/jasa yang mampu, guna memberi kesempatan kepada penyedia barang/jasa lainnya yang memenuhi kualifikasi.

3. Pemilihan langsung

Metode ini merupakan pemilihan penyedia barang/jasa yang dilakukan dengan membandingkan sebanyak – banyaknya penawaran, sekurang – kurangnya 3 (tiga) penawaran dari penyedia barang/jasa yang telah lulus prakualifikasi serta dilakukan negoisasi baik teknis maupun biaya serta harus diumumkan minimal melalui papan pengumuman resmi untuk penerangan umum dan bila memungkinkan melalui internet.

4. Penunjukkan langsung

Metode ini dapat dilaksanakan apabila dalam keadaan tertentu dan keadaan khusus terhadap 1 (satu) penyedia barang/jasa dengan cara melakukan negosiasi, baik teknis maupun biaya sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.

5. Swakelola

Metode ini merupakan pekerjaan yang direncanakan, dikerjakan dan diawasi sendiri oleh pelaksana swakelola dengan menggunakan tenaga sendiri dan/atau tenaga dari luar baik tenaga ahli maupun tenaga upah borongan.

1.3. Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Kontraktor untuk Mengikuti Tender

Proses pemilihan kontraktor dimulai dengan mengidentifikasi keperluan jasa kontraktor oleh pemilik dan mempersiapkan paket tender. Proses selanjutnya adalah melakukan tender. Kontraktor juga seharusnya meninjau terlebih dahulu motivasi dan tujuan untuk mengikuti tender, karena hal ini akan sangat berpengaruh terhadap tanggapan yang akan diberikan. Jika kontraktor telah mempunyai motivasi dan tujuan yang jelas maka keputusan selanjutnya adalah mengikuti atau tidak mengikuti tender.

Beberapa penelitian telah dilakukan untuk mendapatkan sejumlah faktor yang mendasari pengambilan keputusan sebuah tender. Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad dan Minkarah (1988) mengidentifikasi 31 faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan kontraktor untuk mengikuti tender.

Tabel 2.1 Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Kontraktor Mengikuti Tender

Menurut Ahmad dan Minkarah (1988)

No.	Faktor - faktor	Definisi
1	Tingkat bahaya	Tingkat keamanan dan keselamatan pada pekerjaan yang dilaksanakan
2	Tingkat kesulitan	Tingkat kesulitan pekerjaan dalam proyek tersebut
3	Tipe pekerjaan	Tipe proyek (termasuk dalam kemampuan perusahaan)
4	Ketidakpastian dalam estimasi	Ketidakpastian dalam estimasi karena kurangnya informasi
5	Profit yang lalu	Jumlah profit pada proyek yang sejenis di masa lalu
6	Beban pekerjaan saat ini	Jumlah proyek yang sedang dikerjakan dan keterkaitannya dengan kapasitas perusahaan
7	Resiko berinvestasi	Resiko perusahaan terhadap investasinya
8	<i>Rate of return</i>	Kebutuhan <i>rate of return</i> perusahaan terhadap investasinya
9	<i>Owner</i>	Hubungan antara pemilik proyek dengan kontraktor
10	Lokasi	Lokasi proyek masih dalam lingkup kerja perusahaan
11	Kebutuhan akan pekerjaan	Kebutuhan perusahaan terhadap suatu proyek
12	Ketersediaan subkontraktor	Ketersediaan subkontraktor yang kompeten pada bidangnya
13	Kualitas desain	Kualitas desain yang disediakan oleh konsultan yang terkait
14	Besarnya proyek	Besarnya nilai proyek
15	Kondisi ekonomi	Kondisi perekonomian di daerah lokasi proyek
16	Kompetisi	Jumlah kompetitor yang mengikuti tender proyek
17	Kepercayaan pada kemampuan	Tingkat kepercayaan diri pada perusahaan dalam melaksanakan proyek
18	Lingkungan pekerja	Keberadaan serikat pekerja lokal
19	Kekuatan perusahaan	Tingkat kekuatan perusahaan dalam industri konstruksi setempat
20	<i>Cash flow</i>	<i>Cash flow</i> yang dibutuhkan proyek dalam suatu periode
21	Kontingensi	Biaya kontingensi yang diperlukan pada proyek
22	Besarnya nilai subkontrak	Besarnya nilai pekerjaan yang disubkontrakkan
23	Tenaga pengawas proyek	Ketersediaan tenaga pengawas proyek
24	Durasi	Waktu yang diharapkan untuk proyek tersebut
25	Kebutuhan modal	Modal awal yang dibutuhkan untuk melaksanakan proyek
26	<i>Overhead</i> proyek	Ketersediaan biaya <i>overhead</i> pada tahun ini

Tabel 2.1 (lanjutan)

No.	Faktor - faktor	Definisi
27	Kebutuhan pekerja	Ketersediaan pekerja lokal yang terlatih dan terampil
28	Kebutuhan peralatan	Ketersediaan peralatan di daerah pada lokasi proyek
29	Start proyek	Kemungkinan terlambatnya start proyek
30	Musim	Proyek dilaksanakan di awal/tengah/akhir tahun
31	Pajak	Kewajiban perusahaan dalam membayar pajak

Penelitian yang telah dilakukan oleh Ahmad dan Minkarah (1988) kemudian dijadikan acuan untuk dilakukan penelitian lagi oleh Shash dan Abdul Hadi (1993), serta Dulaimi dan Shan (2002). Dari semua faktor tersebut, tidak semuanya digunakan setiap kali kontraktor akan mengambil sebuah keputusan dari suatu proyek. Pengambilan keputusan tersebut dilakukan berdasarkan faktor – faktor yang disesuaikan dengan keadaan pada saat itu.

Tabel 2.2 Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Kontraktor Mengikuti Tender

Menurut Shash dan Abdul Hadi (1993)

No.	Faktor - faktor	Definisi
A	Karakteristik proyek	
1	Nilai kontrak	Besarnya nilai kontrak proyek
2	Durasi	Waktu yang diharapkan untuk proyek tersebut selesai
3	Cash flow proyek	Cash flow yang dibutuhkan proyek dalam suatu periode
4	Jenis peralatan yang dibutuhkan	Jenis peralatan – peralatan yang digunakan untuk proyek tersebut
5	Lokasi proyek	Lokasi proyek masih dalam lingkup kerja perusahaan
6	Owner	Identitas owner, pemerintah atau swasta
7	Waktu mulai pekerjaan	Waktu yang disediakan untuk mulainya pekerjaan
B	Kondisi kontrak proyek	
1	Tipe kontrak	Kontrak kerja bertipe <i>lumpsum, cost + fee</i> , dll

Tabel 2.2 (lanjutan)

No.	Faktor - faktor	Definisi
2	Kualitas desain	Kelengkapan desain yang ada
3	Permintaan khusus <i>owner</i>	Permintaan khusus <i>owner</i> pada spesifikasi proyek
4	Konsultan (A/E)	Kualitas kerja konsultan
C	Karakteristik perusahaan	
1	Ketersediaan <i>cash flow</i>	Ketersediaan uang perusahaan untuk proyek tersebut
2	<i>Uncertainty</i> estimasi biaya	Ketidakpastian saat estimasi karena informasi tidak lengkap
3	Kepercayaan pada kemampuan	Tingkat kepercayaan diri perusahaan dalam melaksanakan proyek
4	Kekuatan perusahaan	Tingkat kekuatan perusahaan dalam industri konstruksi setempat
5	Ketersediaan staff	Ketersediaan tenaga pengawas proyek
6	Kebutuhan akan pekerjaan	Kebutuhan perusahaan terhadap suatu proyek
7	Pengalaman proyek sejenis	Pengalaman proyek sejenis di masa lalu
8	Hubungan dengan <i>owner</i>	Ada hubungan jangka panjang <i>owner</i> dengan kontraktor
9	Profit lalu	Jumlah profit pada proyek sejenis di masa lalu
10	<i>Overhead</i>	Biaya <i>overhead</i> pada tahun ini
11	Beban proyek saat ini	Jumlah proyek yang masih dikerjakan perusahaan saat ini
12	Kemampuan subkontraktor	Ketersediaan subkontraktor yang kompeten di bidangnya
13	Nilai subkontrak	Besarnya nilai pekerjaan yang disubkontrakkan
14	Liputan media massa	Liputan media massa pada proyek
D	Kondisi penawaran	
1	Permintaan jaminan (<i>bond</i>)	Adanya permintaan jaminan oleh <i>owner</i>
2	Kompetisi	Jumlah kompetitor yang mengikuti tender proyek
3	Waktu penawaran masuk	Waktu yang tersedia untuk memasukkan penawaran
4	Musim	Penawaran diadakan di awal / tengah / akhir
5	Harga dokumen penawaran	Biaya yang dikeluarkan untuk mengambil dokumen penawaran
6	Prakualifikasi	Adanya proses prakualifikasi
E	Kondisi ekonomi	
1	Resiko berinvestasi	Resiko perusahaan terhadap investasinya
2	Ketersediaan peralatan	Ketersediaan peralatan di daerah pada lokasi proyek
3	Ketersediaan pekerjaan	Ketersediaan proyek pada daerah perusahaan berada

Tabel 2.2 (lanjutan)

No.	Faktor - faktor	Definisi
4	Kualitas pekerja	Kemampuan pekerja lokal yang terlatih dan terampil
5	Ketersediaan pekerja	Ketersediaan pekerja lokal
6	Peraturan pemerintah	Kemungkinan terjadinya perubahan peraturan / undang - undang

Tabel 2.3 Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Kontraktor Mengikuti Tender

Menurut Dulaimi dan Shan (2002)

No.	Faktor - faktor	Definisi
A	Karakteristik proyek	
1	Nilai kontrak	Besarnya nilai kontrak proyek
2	Durasi	Waktu yang diharapkan untuk proyek tersebut selesai
3	<i>Cash flow</i> proyek	<i>Cash flow</i> yang dibutuhkan proyek dalam suatu periode
4	Lokasi proyek	Lokasi proyek masih dalam lingkup kerja perusahaan
5	<i>Owner</i>	Identitas <i>owner</i> , pemerintah atau swasta
6	Tingkat kesulitan	Tingkat kesulitan pekerjaan dalam proyek tersebut
7	Tingkat keselamatan dan keamanan	Tingkat keselamatan dan keamanan pekerjaan yang dilaksanakan
B	Dokumen proyek	
1	Tipe kontrak	Kontrak kerja bertipe <i>lumpsum, cost + fee</i> , dll
2	Tipe metode <i>procurement</i>	Tipe <i>procurement design and build</i> , tradisional
3	Kelengkapan dokumen	Kelengkapan dokumen yang berisi informasi tentang proyek tersebut
4	Permintaan khusus <i>owner</i>	Permintaan khusus <i>owner</i> pada spesifikasi proyek
5	Penggunaan subkontraktor	Ketersediaan subkontraktor yang kompeten di
6	Keterlambatan penyelesaian proyek	Antisipasi terhadap keterlambatan penyelesaian proyek
7	Fluktuasi harga material	Resiko terhadap naik turunnya harga material selama proyek berjalan
8	Persentase premi asuransi	Nilai premi asuransi yang harus dibayar kontraktor
C	Karakteristik perusahaan	
1	Ketersediaan <i>cash flow</i>	Ketersediaan uang perusahaan untuk proyek
2	<i>Uncertainty</i> estimasi biaya	Ketidakpastian saat estimasi karena informasi tidak

Tabel 2.3 (lanjutan)

No.	Faktor - faktor	Definisi
3	Kebutuhan akan pekerjaan	Kebutuhan perusahaan terhadap suatu proyek
4	Profit lalu	Jumlah profit pada proyek sejenis di masa lalu
5	Beban proyek saat ini	Jumlah proyek yang masih dikerjakan perusahaan saat ini
6	<i>Overhead</i>	Biaya <i>overhead</i> pada tahun ini
7	Kemampuan subkontraktor	Ketersediaan subkontraktor yang kompeten di bidangnya
8	Pengalaman proyek sejenis	Pengalaman proyek sejenis di masa lalu
9	Liputan media massa	Liputan media massa pada proyek
10	Ketersediaan staff	Ketersediaan tenaga pengawas proyek
11	Hubungan dengan <i>owner</i>	Ada hubungan jangka panjang <i>owner</i> dengan kontraktor
D	Kondisi penawaran	
1	Metode tender	Tender dilakukan secara terbuka atau tertutup
2	Waktu penawaran masuk	Waktu yang tersedia untuk memasukkan penawaran
3	Prakualifikasi	Adanya proses prakualifikasi
4	Harga dokumen penawaran	Biaya yang dikeluarkan untuk mengambil dokumen penawaran
5	Proyek lain	Ketersediaan proyek lain yang bisa diikuti proses tendernya
6	Kompetitor	Jumlah kompetitor yang mengikuti tender proyek
7	Tingkat kompetisi	Tingkat kompetisi dari kompetitor
8	Permintaan jaminan (<i>bond</i>)	Adanya permintaan jaminan oleh <i>owner</i>
E	Kondisi ekonomi	
1	Ketersediaan proyek	Ketersediaan proyek pada daerah perusahaan berada
2	Resiko berivenstasi	Resiko perusahaan terhadap investasinya
3	<i>Rate of return</i>	Kebutuhan <i>rate of return</i> perusahaan terhadap investasinya
4	Ketersediaan pekerja/peralatan	Ketersediaan pekerja/peralatan di daerah pada lokasi proyek
5	Peraturan pemerintah	Kemungkinan terjadinya perubahan peraturan / undang - undang
6	Pajak	Kewajiban perusahaan dalam membayar pajak

Tabel 2.4 Rekap Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Kontraktor Mengikuti Tender

Pada Penelitian Ini

Faktor - Faktor	Referensi		
	Ahmad dan Minkarah (1988)	Shash dan Abdul Hadi (1993)	Dulaimi dan Shan (2002)
A. Karakteristik Proyek			
1. Nilai kontrak	-	Nilai kontrak	Nilai kontrak
2. Durasi proyek	Durasi proyek	Durasi proyek	Durasi proyek
3. Cash flow proyek	Cash flow proyek	Cash flow proyek	Cash flow proyek
4. Lokasi proyek	Lokasi proyek	Lokasi proyek	Lokasi proyek
5. Identitas owner (Pemerintah)	-	Identitas owner (Pemerintah)	Identitas owner (Pemerintah)
6. Identitas owner (Swasta)		Identitas owner (Swasta)	Identitas owner (Swasta)
7. Tingkat kesulitan	Tingkat kesulitan	-	Tingkat kesulitan
8. Tingkat keselamatan dan keamanan	Tingkat keselamatan dan keamanan	-	Tingkat keselamatan dan keamanan
9. Waktu mulai pekerjaan	Waktu mulai pekerjaan	Waktu mulai pekerjaan	-
10. Jenis peralatan yang dibutuhkan	-	Jenis peralatan yang dibutuhkan	-
11. Tipe proyek	Tipe proyek	-	-
12. Besar proyek	Besar proyek	-	-
B. Dokumen Proyek			
1. Tipe kontrak	-	Tipe kontrak	Tipe kontrak
2. Tipe metode procurement	-	-	Tipe metode procurement
3. Kualitas desain	-	Kualitas desain	-
4. Kelengkapan dokumen	-	-	Kelengkapan dokumen
5. Keterlambatan penyelesaian proyek	-	-	Keterlambatan penyelesaian proyek
6. Konsultan (A/E)	-	Konsultan (A/E)	-
7. Penggunaan subkontraktor	-	-	Penggunaan subkontraktor
8. Permintaan khusus owner	-	Permintaan khusus owner	Permintaan khusus owner
9. Fluktuasi harga material	-	-	Fluktuasi harga material

Tabel 2.4 (lanjutan)

Faktor - Faktor	Referensi		
	Ahmad dan Minkarah (1988)	Shash dan Abdul Hadi (1993)	Dulaimi dan Shan (2002)
10. Kontingensi	Kontingensi	-	-
11. Presentase premi asuransi	-	-	Presentase premi asuransi
C. Karakteristik Perusahaan			
1. Ketersediaan modal awal	Ketersediaan modal awal	Ketersediaan modal awal	Ketersediaan modal awal
2. Kepercayaan pada kemampuan	Kepercayaan pada kemampuan	Kepercayaan pada kemampuan	-
3. Ketersediaan staff	-	Ketersediaan staff	Ketersediaan staff
4. Kebutuhan akan pekerjaan	Kebutuhan akan pekerjaan	Kebutuhan akan pekerjaan	Kebutuhan akan pekerjaan
5. Pengalaman proyek sejenis	-	Pengalaman proyek sejenis	Pengalaman proyek sejenis
6. Hubungan dengan owner	Hubungan dengan owner	Hubungan dengan owner	Hubungan dengan owner
7. Profit lalu	Profit lalu	Profit lalu	Profit lalu
8. Overhead	Overhead	Overhead	Overhead
9. Ketersediaan pekerja yang berkualitas	Ketersediaan pekerja yang berkualitas	Ketersediaan pekerja yang berkualitas	Ketersediaan pekerja yang berkualitas
10. Ketersediaan peralatan	Ketersediaan peralatan	Ketersediaan peralatan	Ketersediaan peralatan
11. Beban proyek saat ini	Beban proyek saat ini	Beban proyek saat ini	Beban proyek saat ini
12. Ketersediaan subkontraktor	Ketersediaan subkontraktor	Ketersediaan subkontraktor	Ketersediaan subkontraktor
13. Nilai subkontrak	Nilai subkontrak	Nilai subkontrak	
14. Liputan media massa	-	Liputan media massa	Liputan media massa
D. Kondisi Penawaran			
1. Metode tender	-	-	Metode tender
2. Waktu penawaran masuk	-	Waktu penawaran masuk	Waktu penawaran masuk

Tabel 2.4 (lanjutan)

Faktor - Faktor	Referensi		
	Ahmad dan Minkarah (1988)	Shash dan Abdul Hadi (1993)	Dulaimi dan Shan (2002)
3. Prakualifikasi	-	Prakualifikasi	Prakualifikasi
4. Harga dokumen penawaran	-	Harga dokumen penawaran	Harga dokumen penawaran
5. Jumlah kompetitor	Jumlah kompetitor	Jumlah kompetitor	Jumlah kompetitor
6. Tingkat kompetisi	-	-	Tingkat kompetisi
7. Permintaan jaminan (bond)	-	Permintaan jaminan (bond)	-
8. Musim	Musim	Musim	-
E. Kondisi Ekonomi			
1. Ketersediaan proyek	-	Ketersediaan proyek	Ketersediaan proyek
2. Resiko berinvestasi	Resiko berinvestasi	Resiko berinvestasi	Resiko berinvestasi
3. Rate of return	Rate of return	-	Rate of return
4. Peraturan pemerintah	-	Peraturan pemerintah	Peraturan pemerintah
5. Pajak	Pajak	-	Pajak
6. Lingkungan pekerja	Lingkungan pekerja	-	-

Pada penelitian ini digunakan faktor – faktor yang telah dirangkum, sehingga didapatkan 51 faktor yang dikelompokkan menurut ciri – ciri faktor pada penelitian oleh Dulaimi dan Shan, 2002 yang terdiri dari 5 kelompok faktor, yaitu :

1. Karakteristik proyek
2. Dokumen proyek
3. Karakteristik perusahaan
4. Kondisi penawaran
5. Kondisi ekonomi

1.4. Tanggapan Kontraktor Terhadap Undangan Untuk Mengikuti Tender

Beberapa pendapat para ahli mengenai sikap yang diambil oleh kontraktor ketika menerima undangan untuk mengikuti tender (Smith,1995) :

1. Menolak melakukan tender
2. Untuk sementara waktu menerima undangan tender dengan prioritas sebagai berikut :
 - a. Memasukkan ke dalam daftar cadangan
 - b. Mengganti proyek lain di daftar cadangan dengan proyek tersebut
3. Menerima undangan tender
4. Mengembalikan dokumen tender
5. Membuat estimasi secara detail dan menyiapkan tender
6. Menyiapkan tender berdasarkan perkiraan estimasi
7. Melakukan evaluasi dokumen tender