

1. Fungsi

Bangunan gedung perguruan tinggi, bangunan rumah tipe A & B, bangunan rumah sakit, bangunan gedung kantor tingkat pelayanan pusat, propinsi dan kabupaten atau yang setara.

2. Teknologi

Bangunan dengan teknologi tidak sederhana

3. Jumlah lantai

Bangunan dengan jumlah lantai diatas dua lantai

- c. Bangunan Khusus

Bangunan gedung negara yang termasuk sebagai bangunan khusus adalah bangunan – bangunan yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian khusus seperti : bangunan yang bersifat monumental, bangunan reaktor nuklir, bangunan peribadahan, bangunan gedung Dewan Perwakilan Rakyat, bangunan gedung olah raga, dan yang setara.

Pada Proyek Pembangunan gedung Kuliah Universitas Sanata Dharma ini adalah termasuk klasifikasi bangunan tidak sederhana.

### **3.2 Pemberi Jasa Konstruksi**

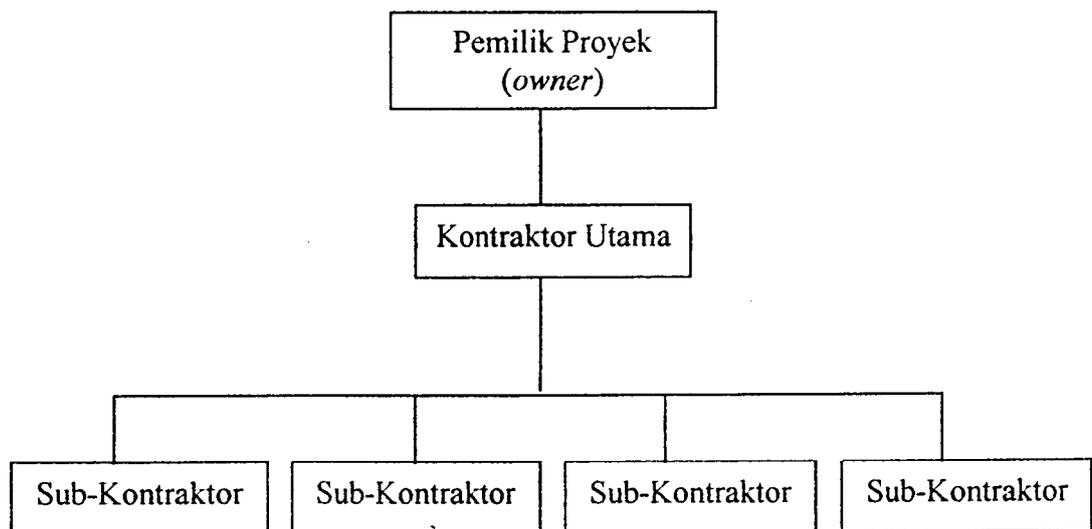
Pemberi jasa konstruksi pembangunan bangunan gedung negara terdiri atas Konsultan Manajemen Konstruksi atau Konsultan Pengawas, Konsultan Perencana, dan Kontraktor.

### 3.3 Sistem Mono Kontraktor

Sistem Mono Kontraktor merupakan sistem kontraktor yang dalam pelaksanaan pekerjaannya melibatkan Kontraktor Utama ( *Main Kontraktor* ) dan para sub-kontraktor ( Kontraktor Spesialis ).

Suatu sistem disebut Mono Kontraktor apabila ada kecenderungan bertambahnya persentase pekerjaan Kontraktor Utama. Dalam hal ini Kontraktor Utama memberikan beberapa paket pekerjaan bagian dari proyek kepada sub-kontraktor, tetapi tetap bertanggung jawab penuh kepada pemilik ( *owner* ) atas integritas hasil-hasilnya.

Hubungan antara pihak-pihak yang terlibat pada Sistem Mono Kontraktor dapat dilihat pada Gambar 2.1 sebagai berikut :



**Gambar 2.1 Skema Sistem Mono Kontraktor**

Dalam pelaksanaan pekerjaannya masing-masing sub-kontraktor tidak berhubungan langsung dengan pemilik, tetapi hanya berhubungan dengan

- a. Adanya pasal-pasal kontrak yang jelas dan berkaitan dengan definisi lingkup kerja. Kontrak ini akan dapat dipakai sebagai patokan pengendalian.
- b. Digunakan metode pengukuran hasil kerja dan kinerja, yang sejauh mungkin dinyatakan dalam besaran kuantitatif.
- c. Prosedur yang mengatur *change order* dan *back charge* dengan implementasi yang ketat.
- d. Laporan berkala yang menunjukkan analisis prakiraan dan kecenderungan kapan pekerjaan terselesaikan dan berapa besar biaya penyelesaian.

#### **3.4.1 Change order**

*Change order* (CO) adalah perubahan (umumnya berupa penambahan) lingkup proyek setelah kontrak ditandatangani. Hal ini mencerminkan seolah-olah kurang baiknya perencanaan dan kurang tepatnya usaha mengantisipasi berbagai faktor dan permasalahan teknis maupun komersial. CO yang bersifat penambahan akan mendorong kenaikan harga kontrak.

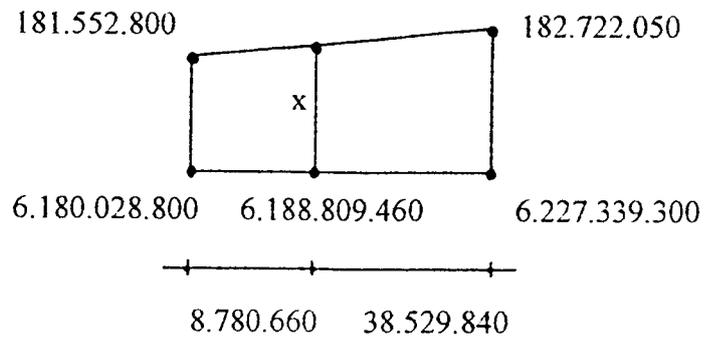
#### **3.4.2 Back Charge**

Seringkali kontraktor atau *supplier* oleh karena satu dan lain hal tidak mengerjakan sebagian porsi pekerjaan yang telah tercantum dalam kontrak. Untuk mengatasinya, pemilik mengerjakan sendiri atau menunjuk pihak ketiga untuk melaksanakan porsi tersebut dan membebankan biaya yang dikeluarkan (*Back Charge*) kepada kontraktor atau *supplier* yang bersangkutan.

Dengan perhitungan sebagai berikut :

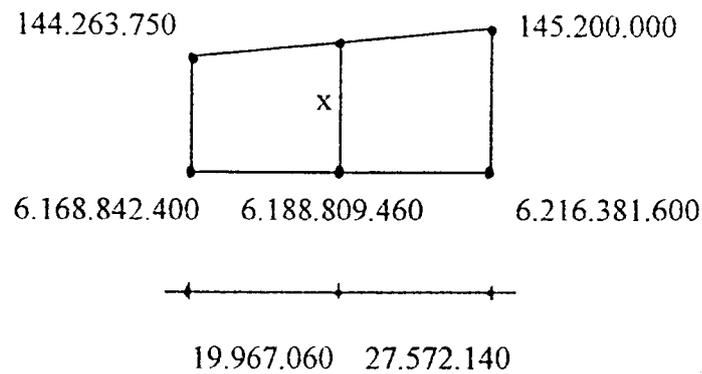
a. **Jasa KMK I dengan Total Penawaran (Tp) = Rp 6.188.809,460,00**

- **Jasa KMK**



$$x = 181.768.180$$

- **Jasa Konsultan Pengawas**



$$x = 144.656.987$$

- **Jasa Semi Multi Kontraktor**

$$\text{Jasa Semi Multi Kontraktor} = (\text{Jasa KMK} + \text{jasa Konsultan Pengawas}) / 2$$

$$= (181.768.180 + 144.656.987) / 2$$

$$= 166.712.584$$