

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Gambaran Penelitian Sebelumnya Tentang Efisiensi

*Pertimbangan Efisiensi Dengan Alternatif Penggunaan Multi Kontraktor Pada Suatu Proyek* oleh Tri Widjanarko, Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2001. Penelitian ini merupakan studi kasus pada Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Unit I & II Universitas Sanata Dharma di Paingan, Maguwoharjo, Yogyakarta.

Dari penelitian ini dihasilkan bahwa pada pelaksanaan suatu proyek dapat menggunakan dua alternatif, pertama menggunakan Sistem Mono Kontraktor dan yang kedua menggunakan Sistem Multi Kontraktor. Dalam penelitian ini mengambil suatu perbandingan dari harga penawaran yang diajukan oleh kontraktor apabila menggunakan Sistem Mono Kontraktor atau Sistem Multi Kontraktor, didapatkan perbedaan biaya penawaran yang lebih besar. Hal tersebut disebabkan oleh adanya perbedaan nilai jasa apabila menggunakan Kontraktor Utama (KU) atau menggunakan Konsultan Manajemen Konstruksi (KMK).

## 2.2 Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Universitas Sanata Dharma

Penelitian tentang efisiensi tersebut mendasari pemikiran penelitian ini, dengan tetap mengambil obyek penelitian pada proyek yang sama. Dari kenyataan di lapangan yaitu pada Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Sanata Dharma didapatkan bahwa biaya penawaran lebih besar bila menggunakan Mono Kontraktor tidak hanya disebabkan oleh perbedaan nilai jasa bila menggunakan Kontraktor Utama atau menggunakan Konsultan Manajemen Konstruksi (KMK), tetapi dipengaruhi oleh perbedaan harga total penawaran pekerjaan berdasarkan nilai fisik bangunan. Hal inilah yang mendasari penelitian yang akan dilakukan.

Penelitian ini dilakukan dengan mengacu pada keadaan standar proyek tanpa dipengaruhi oleh faktor-faktor *eksternal*. Misalnya sub-kontraktor akan mengajukan harga penawaran lebih rendah kepada Kontraktor Utama pada Sistem Mono Kontraktor dibandingkan dengan penawaran langsung kepada pemilik proyek jika menggunakan Sistem Multi Kontraktor.

Sistem Multi Kontraktor yang diterapkan pada kasus Proyek Pembangunan Universitas Sanata Dharma tidak murni Multi Kontraktor karena tanggung jawab pengkoordinasian antar kontraktor tidak ditangani oleh Konsultan Manajemen Konstruksi (KMK) tetapi dirangkap oleh Konsultan Pengawas. Dalam hal ini setiap kontraktor tidak perlu mendirikan direksi keet secara individu tetapi bergabung menjadi satu dengan tata letak ruangan yang diatur sedemikian rupa, sehingga dapat dikatakan bahwa sistem yang dipakai dalam proyek ini adalah Sistem Semi Multi Kontraktor, sehingga dalam perhitungan digunakan nilai jasa

Semi KMK yang diperoleh dari interpolasi linier jasa Konsultan Pengawas dan jasa KMK berdasarkan nilai fisik bangunan.

