



**PENGEMBANGAN PROSES BISNIS DALAM
PENGADAAN RUMAH INSTAN SEDERHANA
SEHAT BERBASIS RISIKO UNTUK
MENINGKATKAN KINERJA DI KEMENTERIAN
PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT**

TESIS

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**
ANGGA DITYA KUSUMA
55720120005

**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2025**



**PENGEMBANGAN PROSES BISNIS DALAM
PENGADAAN RUMAH INSTAN SEDERHANA
SEHAT BERBASIS RISIKO UNTUK
MENINGKATKAN KINERJA DI KEMENTERIAN
PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT**

TESIS

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Studi
di Program Studi Magister Teknik Sipil
Universitas Mercu Buana

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

**ANGGA DITYA KUSUMA
55720120005**

**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2025**

ABSTRACT

Simple Healthy Instant Home Construction (RISHA) is an innovation in the field of simple housing construction. In the RISHA procurement business process, there are many things that need attention so that project performance can be more effective and efficient. RISHA procurement business process flow. The use of molding technology and the knock down system helps RISHA construction become cheaper and faster, thereby reducing construction costs. Efforts to improve the RISHA procurement business process are the main topic for the Ministry of Public Works and Public Housing as shareholders. The government, through the Ministry of Public Works and Public Housing, is targeting people who are victims of disasters to get Simple and Healthy Instant Homes so they can improve their standard of living. Improvements to RISHA's business processes can help improve the performance of healthy home procurement projects. The aim of this research is to determine the RISHA procurement business process and the factors that influence RISHA procurement performance. The research method used is descriptive method and multiple regression analysis. Multiple regression analysis is used to determine the factors that most influence RISHA project performance. The research results show that the innovation process influences development performance with a sig of 0.021. The operation process influences development performance with a sig of 0.040. The choice of operator influences development performance with sig 0.000. Operator risk affects performance with sig 0.016. Overall, the four independent variables have an influence on RISHA development performance as indicated by the F test value of 13.857 with a sig of 0.000.

Keywords: *Instant House, molding, knock down system*



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

ABSTRAK

Pembangunan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) merupakan inovasi dalam bidang konstruksi perumahan sederhana. Dalam proses bisnis pengadaan RISHA banyak hal yang perlu mendapatkan perhatian agar kinerja proyek dapat menjadi lebih efektif dan efisien. Alur proses bisnis pengadaan RISHA Penggunaan teknologi molding dan sistem *knock down* membantu pembangunan RISHA menjadi lebih murah dan cepat, sehingga dapat mengurangi biaya pembangunan. Upaya untuk meningkatkan proses bisnis pengadaan RISHA menjadi topik utama bagi pihak Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai *shareholder*. Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menargetkan masyarakat yang menjadi korban bencana untuk mendapatkan Rumah Instan Sederhana Sehat agar dapat meningkatkan taraf kehidupannya. Perbaikan proses bisnis RISHA dapat membantu meningkatkan kinerja proyek pengadaan rumah sehat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses bisnis pengadaan RISHA dan faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja pengadaan RISHA. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dan analisis regresi berganda. Analisis regresi berganda digunakan untuk mengetahui faktor yang paling mempengaruhi kinerja proyek RISHA. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses inovasi berpengaruh terhadap kinerja pembangunan dengan sig sebesar 0.021. Proses operasi berpengaruh terhadap kinerja pembangunan dengan sig 0.040. Pemilihan operator berpengaruh terhadap kinerja pembangunan dengan sig 0.000. Risiko operator berpengaruh terhadap kinerja dengan sig 0.016. Secara keseluruhan keempat variabel bebas memiliki pengaruh terhadap kinerja pembangunan RISHA yang ditunjukkan dengan nilai uji F sebesar 13.857 dengan sig sebesar 0.000.

Kata Kunci : Rumah Instan, molding, sistem knock down

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Angga Ditya Kusuma
NIM : 55720120005
Program Studi : Magister Teknik Sipil
Judul Skripsi / Tesis : Pengembangan Proses Bisnis Dalam Pengadaan Rumah Instan Sederhana Sehat Berbasis Risiko Untuk Meningkatkan Kinerja Di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Telah berhasil dipertahankan pada sidang di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata S2 pada Program Studi Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Disahkan Oleh :

Pembimbing : Dr. Agung Wahyudi
Biantoro, S.T., M.M., M.T.
NIDN : 0329106901
Ketua Penguji : Dr. Ir. Agus Suroso, M.T.
NIDN : 0330046602
Anggota Penguji : Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T.
NIDN : 0329106901



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Mengetahui,

Jakarta, 19 Februari 2025

Dekan
Fakultas Teknik



Dr. Zulfa Fitri Ilkatrinasari, M.T.

Ketua Program Studi
Magister Teknik Sipil



Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T.

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini

Judul Tesis : Pengembangan Proses Bisnis Dalam Pengadaan Rumah Instan Sederhana Sehat Berbasis Risiko Untuk Meningkatkan Kinerja Di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Konsentrasi : Manajemen Konstruksi

Nama : Angga Ditya Kusuma

NIM : 55720120005

Program : Magister Teknik Sipil

Fakultas : Teknik

Tanggal : 19 Februari 2025

Dengan ini saya menyatakan bahwa tulisan dalam Tesis ini adalah karya saya sendiri dan tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di Perguruan Tinggi lain, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Jakarta, 19 februari 2025



Angga Ditya Kusuma

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

SURAT KETERANGAN HASIL *SIMILARITY*

Menerangkan bahwa Karya Ilmiah atas nama:

Nama : **ANGGA DITYA KUSUMA**
NIM : **55720120005**
Program Studi : **Magister Teknik Sipil**
Judul Tugas Akhir / Tesis : **PENGEMBANGAN PROSES BISNIS DALAM
PENGADAAN RISHA BERBASIS RISIKO UNTUK
MENINGKATKAN KINERJA DI KEMENTERIAN
PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT**

Telah dilakukan pengecekan *Similarity* menggunakan aplikasi/sistem *Turnitin* pada **Sabtu, 08 Februari 2025** dengan hasil presentase sebesar **20%** dan dinyatakan memenuhi standar sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 08 Februari 2025

Administrator Turnitin,



Saras Nur Pratiha, S.Psi., MM

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT serta atas segala rahmat dan karunia-Nya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul : Pengembangan Proses Bisnis Dalam Pengadaan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) Berbasis Risiko Untuk Meningkatkan Kinerja Di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Teknik Sipil pada Program Studi Magister Teknik Sipil di Universitas Mercu Buana Jakarta. Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada : Bapak Dr. Agung Wahyudi Biantoro, S.T., M.M., M.T., sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan. Penulis juga berterimakasih kepada Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil Bapak Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T. selaku Penguji pada Seminar Proposal, Seminar Hasil dan Sidang Tesis, Dr. Ir. Agus Suroso, M.T. selaku Ketua Penguji pada Sidang Tesis, beserta segenap jajarannya yang telah berupaya meningkatkan situasi kondusif di Fakultas.

Tak lupa penulis berterimakasih kepada seluruh dosen dan staf administrasi Program Studi Magister Teknik Sipil, termasuk rekan-rekan mahasiswa yang telah menaruh simpati dan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih kepada kedua orang tua, Istri, Putra putri dan keluarga yang dengan penuh kasih sayang dan kesabarannya mendorong penulis untuk menyelesaikan Tesis ini. Kiranya hasil penulisan ini dapat memberi sumbangsih dalam masalah pengembangan konstruksi di Indonesia.

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRACT	III
ABSTRAK	IV
LEMBAR PENGESAHAN	V
LEMBAR PERNYATAAN	VI
SURAT KETERANGAN HASIL <i>SIMILARITY</i>	VII
KATA PENGANTAR	VIII
DAFTAR ISI	IX
DAFTAR TABEL	XII
DAFTAR GAMBAR	XII
DAFTAR LAMPIRAN	XIII
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi, Perumusan dan Batasan Masalah	9
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	9
1.2.2. Rumusan Masalah.....	10
1.2.3. Batasan Masalah	10
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian	11
1.3.1 Maksud Penelitian	11
1.3.2 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	12
1.4.1. Manfaat Penelitian	12
1.4.2. Kegunaan Penelitian	14
BAB II KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA KONSEPTUAL DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS	16
2.1 Definisi	16
2.1.1 Proses Pengadaan di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 16	
2.1.2 Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA).....	21
2.1.3 Perbandingan RISHA dengan Casita.....	23
2.1.4 Risiko Pada Kinerja Waktu Pelaksanaan.....	25
2.1.5 Proses Bisnis	26
2.1.6 Risiko Aplikator RISHA.....	27
2.1.7 Proses Bisnis Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan RISHA.....	28

2.2 Landasan Hukum.....	30
2.3 Penelitian Terdahulu.....	32
2.4 Research Gap.....	37
2.5 Kerangka Konsep.....	42
2.6 Hipotesis.....	43
BAB III METODA PENELITIAN.....	44
3.1 Jenis / Desain Penelitian.....	44
3.2 Variabel Penelitian.....	44
3.3 Populasi dan Sampel Penelitian.....	45
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	46
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	46
3.6 Teknik Analisis Data.....	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	54
4.1 Hasil Penelitian.....	54
4.1.1. Tahap I Kuesioner (Validasi Pakar).....	54
4.1.2. Karakteristik Responden.....	56
4.1.3. Analisis Deskriptif Statistik.....	58
4.1.4. Uji Validitas.....	59
4.1.5. Uji Reliabilitas.....	62
4.1.6. Uji Asumsi Klasik.....	62
4.1.7. Analisis Regresi Berganda.....	65
4.1.8. Uji Hipotesis.....	67
4.2 Pembahasan.....	69
4.2.1. Pengaruh Proses Inovasi terhadap Kinerja Pengadaan Proyek RISHA.....	69
4.2.2. Pengaruh Proses Operasi terhadap Kinerja Pengadaan Proyek RISHA.....	71
4.2.3. Pengaruh Pemilihan Operator terhadap Kinerja Pengadaan Proyek RISHA ...	72
4.2.4. Pengaruh Risiko Operator terhadap Kinerja Pengadaan Proyek RISHA	73
4.2.5. Pengaruh Proses, Proses Operasi, Pemilihan Operator dan Risiko Operator Inovasi terhadap Kinerja Pengadaan Proyek RISHA	75
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	79
5.1 Kesimpulan.....	79
5.2 Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	84

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Daftar Pembangunan Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA) TA 2019-2023 KemenPUPR.....	3
Tabel 2.1 Mengenai Rumah Instan Sederhana Sehat (RISHA)	21
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	32
Tabel 2.3 Research Gap.....	37
Tabel 4.1 Daftar Pakar Validasi Pernyataan Kuesioner	54
Tabel 4.2 Hasil Validasi Pakar	55
Tabel 4.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	56
Tabel 4.4 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia	56
Tabel 4.5 Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan	57
Tabel 4.6 Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Bekerja.....	57
Tabel 4.7 Statistik Deskriptif Model	58
Tabel 4.8 Analisis Validitas Variabel Proses Inovasi (X1).....	60
Tabel 4.9 Analisis Validitas Variabel Proses Operasi (X2)	60
Tabel 4.10 Analisis Validitas Variabel Pemilihan Operator (X3).....	61
Tabel 4.11 Analisis Validitas Variabel Risiko Operator (X4)	61
Tabel 4.12 Analisis Validitas Variabel Kinerja (Y)	62
Tabel 4.13 Hasil Uji Multikolinieritas.....	64
Tabel 4.14 Hasil Uji Regresi Linier Berganda	66

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Sebaran Pembangunan RISHA di Indonesia Periode 2019-2023	3
Gambar 1.2 Tahapan Pelaksanaan Proyek	7
Gambar 1.3 Tahapan Pelaksanaan Proyek (Lanjutan)	7
Gambar 2.1 Proses Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah	17
Gambar 2.2 Rumah Instan Sederhana Sehat	21
Gambar 2.3 RISHA Tipe 36.....	24
Gambar 2.4 Panel-panel RISHA	25
Gambar 2.5 Transformasi Pelaksanaan Tahapan PBJ (Pengadaan Barang Jasa).....	30
Gambar 2.6 Kerangka Konsep	42
Gambar 3.1 Flowchart Pengambilan Data.....	47
Gambar 4.1 Uji Normalitas dengan Histogram.....	63
Gambar 4.2 Uji Normalitas dengan Normal P-Plot.....	63
Gambar 4.3 Uji Heterokedastisitas menggunakan Scatter Plot.....	65
Gambar 4.4 Proses Bisnis Pengadaan Barang dan Jasa KemenPUPR.....	75
Gambar 4.5 Kondisi Saat Ini Proses Pengadaan Barang dan Jasa	76
Gambar 4.6 Proses Pengadaan yang diharapkan di Masa Mendatang	77

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Responden	84
Lampiran 2 Rekapitulasi Jawaban Variabel X1	85
Lampiran 3 Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel X2	86
Lampiran 4 Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel X3	87
Lampiran 5 Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel X4	88
Lampiran 6 Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel Y	89
Lampiran 7 Hasil Output SPSS Uji Validitas.....	90
Lampiran 8 Hasil Output SPSS Uji Reliabilitas.....	95
Lampiran 9 Hasil Output SPSS Regresi Berganda.....	96
Lampiran 10 Komponen RISHA.....	98
Lampiran 11 Perakitan RISHA	101
Lampiran 12 Dokumentasi RISHA Amurang, Minahasa Selatan.....	104
Lampiran 13 Bukti LOA	105
Lampiran 14 SOP Pengadaan Barang dan Jasa melalui Penyedia	106
Lampiran 15 SOP Pemilihan Penyedia	107

UNIVERSITAS
MERCU BUANA