



**PENGARUH PENYUSUNAN DAN PELAKSANAAN  
KONTRAK TERHADAP KESUKSESAN PEMBANGUNAN  
RUMAH SUSUN TANPA SENGKETA DENGAN SUMBER  
DAYA DAN PROSES SEBAGAI VARIABEL INTERVENING**

**TESIS**

**UNIVERSITAS  
MERCU BUANA**

**HARYO WACONO**  
**55720120024**

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



**PENGARUH PENYUSUNAN DAN PELAKSANAAN  
KONTRAK TERHADAP KESUKSESAN PEMBANGUNAN  
RUMAH SUSUN TANPA SENGKETA DENGAN SUMBER  
DAYA DAN PROSES SEBAGAI VARIABEL INTERVENING**

**TESIS**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program Pascasarjana  
Program Studi Magister Teknik Sipil

**UNIVERSITAS  
MERCU BUANA**  
**HARYO WACONO**  
**55720120024**

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

## ABSTRAK

Kontrak konstruksi yang buruk merupakan salah satu penyebab sengketa konstruksi. Kondisi-kondisi yang menjadikan suatu kontrak konstruksi yang buruk di antaranya yaitu kontrak yang tidak sesuai dengan keadaan proyek serta pelaksanaan kontrak yang tidak sesuai. Hal ini perlu menjadi perhatian mengingat rata-rata jumlah rata-rata pengadaan barang dan jasa di lembaga publik mencapai 15 hingga 30 persen dari Penghasilan Kotor / *Gross Domestic Product* (GDP) Dalam Negeri. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menentukan permasalahan pembangunan rumah susun serta mengembangkan langkah-langkah usulan tindak pencegahan terjadinya sengketa konstruksi melalui kontrak konstruksi. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kuantitatif dengan analisis data menggunakan analisis SEM PLS. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyusunan kontrak memiliki pengaruh yang signifikan dengan nilai P value sebesar 0.028. Variabel pelaksanaan kontrak memiliki pengaruh yang signifikan dengan nilai P value sebesar 0.044. Variabel sumber daya dan proses merupakan variabel mediasi yang mampu memediasi pengaruh variabel penyusunan kontrak dan pelaksanaan kontrak terhadap kesuksesan pembangunan rumah susun tanpa sengketa. Hasil ini dibuktikan dengan nilai R square variabel kesuksesan pembangunan rumah susun tanpa sengketa sebesar 0.873 lebih besar dibandingkan dengan nilai R square variabel sumber daya dan proses sebesar 0.865. Artinya variabel sumber daya dan proses mampu mengintervensi pengaruh variabel penyusunan kontrak dan pelaksanaan kontrak terhadap kesuksesan pembangunan rusun tanpa sengketa.

Kata Kunci: Kontrak Konstruksi, Rumah Susun, Sengketa, Kontrak Kerja

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## ABSTRACT

Bad construction contracts are one of the causes of construction disputes. Conditions that make a construction contract bad include a contract that is not appropriate to the project conditions and inappropriate contract implementation. This needs to be a concern considering that the average amount of procurement of goods and services in public institutions reaches 15 to 30 percent of Domestic Gross Domestic Product (GDP). This research aims to analyze and determine problems in the construction of flats and develop proposed steps to prevent construction disputes through construction contracts. The research method used is a quantitative research method with data analysis using SEM PLS analysis. The results of this research show that contract preparation has a significant influence with a P value of 0.028. The contract implementation variable has a significant influence with a P value of 0.044. Resource and process variables are mediating variables that are able to mediate the influence of contract preparation and contract implementation variables on the success of building flats without disputes. This result is proven by the R square value of the success variable for building flats without disputes of 0.873 which is greater than the R square value of the resource and process variables of 0.865. This means that resource and process variables are able to intervene in the influence of contract preparation and contract implementation variables on the success of flat construction without disputes.

Keywords: Construction Contract, Flats, Dispute, Work Contract



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## HALAMAN PENGESAHAN

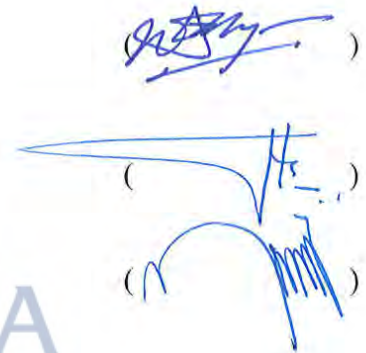
Laporan Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Haryo Wacono  
NIM : 55720120024  
Program Studi : Magister Teknik Sipil  
Judul Skripsi / Tesis : Pengaruh Penyusunan dan Pelaksanaan Kontrak Terhadap Kesuksesan Pembangunan Rumah Susun Tanpa Sengketa Dengan Sumber Daya dan Proses Sebagai Variabel Intervening

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



Mengetahui,

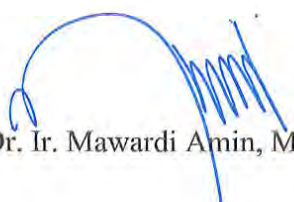
Jakarta, 19 Februari 2025

Dekan  
Fakultas Teknik

Ketua Program Studi  
Magister Teknik Sipil



Dr. Zulfa Fitri Ilkatrinasari, M.T.



Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T.

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : Pengaruh Penyusunan dan Pelaksanaan Kontrak Terhadap Kesuksesan Pembangunan Rumah Susun Tanpa Sengketa Dengan Sumber Daya dan Proses Sebagai Variabel Intervening

Bentuk Tesis : Penelitian Masalah Konstruksi

Nama : Haryo Wacono

NIM : 55720120024

Program : Magister Teknik Sipil

Tanggal : 19 Februari 2025

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data dan hasil pengolahan data yang disajikan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 19 Februari 2025

  
METERAI TEMPEL  
8278AMX179893359  
Haryo Wacono

## SURAT KETERANGAN HASIL *SIMILARITY*

Menerangkan bahwa Karya Ilmiah atas nama:

**Nama** : **HARYO WACONO**  
**NIM** : **55720120024**  
**Program Studi** : **Magister Teknik Sipil**  
**Judul Tugas Akhir / Tesis** : **Analisis Permasalahan Pelaksanaan Kontrak  
Konstruksi Rumah Susun Yang Mengakibatkan  
Sengketa Kontrak**


Telah dilakukan pengecekan *Similarity* menggunakan aplikasi/sistem *Turnitin* pada **Jum'at, 07 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,

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

  
**Saras Nur Pratiha, S.Psi., MM**

## 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 : Pengaruh Penyusunan dan Pelaksanaan Kontrak Terhadap Kesuksesan Pembangunan Rumah Susun Tanpa Sengketa Dengan Sumber Daya dan Proses Sebagai Variabel Intervening. Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Teknik Sipil pada Program Studi Magister Teknik Sipil di Program Pascasarjana 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: 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 Dr. Ir. Mawardi Amin, M.T., selaku Penguji pada Seminar Proposal, Ujian Tesis sekaligus sebagai Ketua Program Studi serta Dr. Ir. Agus Suroso, M.T. selaku Ketua Penguji pada Ujian Tesis. Demikian juga penulis menyampaikan terimakasih 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 dan anak yang dengan penuh kasih sayang dan kesabarannya mendorong penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini. Kiranya hasil penulisan ini dapat memberi sumbangsih dalam masalah konstruksi khususnya penyelesaian bangunan pada sebuah proyek rumah susun di Indonesia.

Penulis



## DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
ABSTRACT.....	ii
LEMBAT PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
SURAT KETERANGAN HASIL SIMILARITY .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi, Perumusan, dan Batasan Masalah.....	6
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	6
1.2.2 Perumusan Masalah.....	6
1.2.3 Batasan Masalah .....	7
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	7
1.5 Sistematika Penulisan.....	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Pembangunan Infrastruktur dan Rumah Susun di Indonesia .....	9
2.1.1 Infrastruktur Indonesia.....	9
2.1.2 Rumah Susun di Perkotaan Indonesia .....	10
2.1.3 Peningkatan Aktivitas Konstruksi .....	11

2.2	Kontrak Konstruksi .....	13
2.2.1	Definisi.....	13
2.2.2	Pelaksanaan Kontrak Konstruksi .....	15
2.2.3	Sengketa Kontrak Konstruksi .....	16
2.3	Penelitian Terdahulu .....	18
2.4	Research Gap.....	23
2.5	Kerangka Konsep .....	35
2.6	Hipotesis Penelitian.....	36
<b>BAB 3 METODA PENELITIAN .....</b>		<b>39</b>
3.1	Jenis Penelitian .....	39
3.2	Variabel Penelitian .....	40
3.3	Jenis dan Sumber Data .....	42
3.4	Teknik Pengumpulan Data .....	43
3.5	Populasi dan Sampel Penelitian .....	44
3.6	Metode Analisis Data .....	44
3.6.1	Studi Arsip (Studi Kasus) .....	48
<b>BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>51</b>
4.1	Gambaran Umum Data.....	51
4.1.1	Hasil Deskriptif Data .....	51
4.1.2	Hasil Analisis SEM-PLS .....	59
4.2	Pembahasan Hasil Penelitian .....	66
4.2.1.	Analisis Variabel Penyusunan Kontrak (X1) terhadap Sumber Daya dan Proses (Z).....	66
4.2.2.	Analisis Variabel Pelaksanaan Kontrak (X2) terhadap Sumber Daya dan Proses (Z).....	68
4.2.3.	Analisis Variabel Penyusunan Kontrak (X1) terhadap Kesuksesan Pembangunan (Y).....	69
4.2.4.	Analisis Variabel Pelaksanaan Kontrak (X2) terhadap Kesuksesan Pembangunan (Y).....	72

4.2.5. Analisis Variabel Sumber daya dan Proses (Z) terhadap Kesuksesan Pembangunan (Y).....	73
<b>BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>76</b>
5.1 Kesimpulan.....	76
5.2 Saran.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>82</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>102</b>



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kualitas Infrastruktur Indonesia .....	1
Tabel 1.2 Jumlah Rumah Susun di Provinsi DKI Jakarta.....	3
Tabel 2.1 Jumlah Perusahaan Konstruksi di Indonesia.....	12
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu .....	19
Tabel 2.3 <i>Research Gap</i> .....	24
Tabel 3.1 Situasi-Situasi Relevan untuk Strategi yang Berbeda.....	39
Tabel 3.2 Indikator Pada Variabel Bebas .....	41
Tabel 3.3 Jenis dan Sumber Data Penelitian.....	43
Tabel 4.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin .....	51
Tabel 4.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia.....	52
Tabel 4.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir .....	52
Tabel 4.4 Deskriptif Jawaban Responden untuk Variabel Penyusunan Kontrak...53	
Tabel 4.5 Deskriptif Jawaban Responden untuk Variabel Pelaksanaan Kontrak...54	
Tabel 4.6 Deskriptif Jawaban Responden untuk Variabel Sumber Daya dan Proses .....	56
Tabel 4.7 Deskriptif Jawaban Responden untuk Variabel Kesuksesan Pembangunan Tanpa Sengketa .....	57
Tabel 4.8 Hasil Uji Validitas Outer Loading (Convergent Validity).....	59
Tabel 4.9 Hasil Pengujian Discriminant Validity (Cross Loading).....	61
Tabel 4.10 Hasil Pengujian AVE (Average Variance Extracted).....	62
Tabel 4.11 Hasil Uji R-Square .....	63
Tabel 4.12 Hasil Uji F-Square .....	64
Tabel 4.13 Hasil Pengujian Hipotesis .....	65

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Jumlah Rumah Susun di Indonesia.....	3
Gambar 2.1 Kerangka Konsep.....	35
Gambar 2.2 Model Hubungan Antar Variabel.....	37
Gambar 3.1 Flowchart Pengambilan Data.....	48
Gambar 3.2 Metode Analisis Data dan Kaitannya dengan Jawaban Tujuan Penelitian.....	49
Gambar 4. 1 Convergent Validity.....	60
Gambar 4. 2 Hasil Pengujian Bootstrapping.....	65



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Penyusunan Kontrak Secara Umum.....	82
Lampiran 2 Alur Penyelesaian Sengketa Konstruksi.....	83
Lampiran 3 Deskriptif Responden.....	84
Lampiran 4 Daftar Pakar Validasi Pernyataan Kuesioner.....	85
Lampiran 5 Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel X1.....	86
Lampiran 6 Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel X2.....	87
Lampiran 7 Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel Z.....	88
Lampiran 8 Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel Y.....	89
Lampiran 9 Hasil Output PLS.....	90
Lampiran 10 Studi kasus Rumah Susun yang mengalami sengketa konstruksi....	94
Lampiran 11 Dokumentasi Rumah Susun yang tidak selesai dan mengalami putus kontrak.....	98
Lampiran 12 Bukti LOA dan Submit Jurnal IJIEM Universitas Mercu Buana.....	101

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA