

**ANALISA TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI TERHADAP
FASILITAS PENUNJANG DAN KUALITAS BANGUNAN
PADA PERUMAHAN SEDERHANA**



LAPORAN TUGAS AKHIR

*Untuk untuk mendapatkan gelar Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya*

Oleh

Mutiara

03013110004

**JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

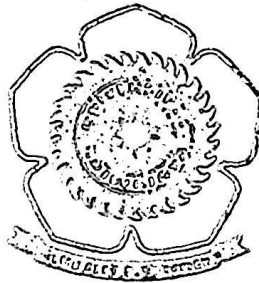
2006

S
363.507
Mut
a
e-06028
wot

**ANALISA TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI TERHADAP
FASILITAS PENUNJANG DAN KUALITAS BANGUNAN
PADA PERUMAHAN SEDERHANA**



R. 13741 / 14102 .



LAPORAN TUGAS AKHIR

Dibuat untuk mendapatkan gelar Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya

Oleh

Mutiara

03013110004

**JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2006

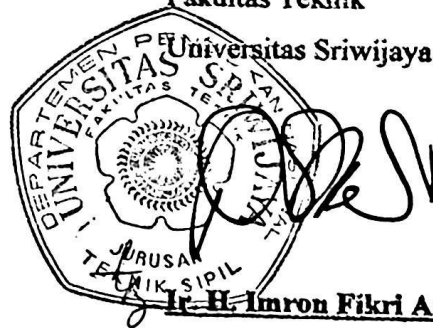
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL

TANDA PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR

NAMA : MUTIARA
NIM : 03013110004
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
JUDUL TUGAS AKHIR : ANALISA TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI
TERHADAP FASILITAS PENUNJANG DAN
KUALITAS BANGUNAN PADA PERUMAHAN
SEDERHANA

23/2
Inderalaya, Januari 2006

Ketua Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik



Ir. H. Imron Fikri Astira, MS

NIP. 131472645


UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL

TANDA PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR

NAMA : MUTIARA
NIM : 03013110004
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
JUDUL TUGAS AKHIR : ANALISA TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI
TERHADAP FASILITAS PENUNJANG DAN
KUALITAS BANGUNAN PADA PERUMAHAN
SEDERHANA

PEMBIMBING TUGAS AKHIR

Tanggal : 22 Feb. 06 **Pembimbing Utama** :  : Ir. Hj. Marlisnar AR
NIP. 130528017

Tanggal : 21. Feb 06 **Pembimbing Pembantu** :  : Mona Foralisa Toyfur ST. MT
NIP. 132321464

Motto

Jadikan sabar dan sholat sebagai penolongmu dan sesungguhnya yang demikian itu sungguh berat, kecuali orang-orang yang khusyu (Al-Baqarah ayat 5)

(Intailah seseorang sewajarnya siapa boleh jadi suatu hari engkau akan membencinya dan bencilah seseorang dengan sewajarnya saja boleh jadi suatu hari engkau akan mencintainya (Al-Muhsib: Munim)

Kupersembahkan Untuk

- ▷ **Ayah dan Ibu**
- ▷ **Adik-adikku**
- ▷ **Almamater**

**ANALISA TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI TERHADAP
FASILITAS PENUNJANG DAN KUALITAS BANGUNAN
PADA PERUMAHAN SEDRHANA**

ABSTRAK

Pada dasarnya pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup. Kebutuhan manusia ini terus bertambah baik dalam kualitas maupun kuantitasnya. Pembangunan tidak akan berhenti, mengingat jumlah manusia selalu bertambah dan standar kebutuhannya pun selalu bertambah.

Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat dengan harga terjangkau terutama golongan berpenghasilan rendah dan tetap memberikan persyaratan, minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi.

Pengadaan perumahan perlu dikembangkan secara lebih terarah dan terpadu dengan memperhatikan jumlah penduduk serta penyebarannya, tata guna, pembiayaan, perluasan kesempatan kerja dan kesehatan lingkungan. Dengan demikian diharapkan dapat memenuhi salah satu kebutuhan penting bagi mereka.

Pelaksana pembangunan perumahan umumnya dilakukan oleh berbagai pihak, antara lain pemerintah, pengembang swasta, dan masyarakat. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan bermasyarakat baik secara ekonomi, social dan budaya.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas rahmat dan karunia Allah S.W.T., karena berkat ridho-Nya jua, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini sebagai salah satu persyaratan kelulusan pendidikan Sarjana Strata-1 dari Fakultas Teknik Sipil Universitas Sriwijaya.

Dalam penyusunan hingga penulisan Tugas Akhir ini, penulis banyak mendapat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Ucapan terima kasih atas nasehat, saran, dan pengetahuan ditujukan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Zainal Ridho Djafar, selaku Rektor Universitas Sriwijaya
2. Bapak Dr. Ir. H. Hasan Basri, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya
3. Bapak Ir. H. Imron Fikri Astira, MS., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya
4. Bapak Taufik Ari Gunawan ST. MT., selaku sekretaris Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya
5. Ibu Ir. Hj. Marlisnar AR, Pembimbing Utama Tugas Akhir. Terima kasih untuk saran, nasehat dan bimbingannya
6. Ibu Mona Foralisa Toyfur ST. MT., Pembimbing II Tugas Akhir. Terima kasih untuk bimbingan berupa saran, kritik dan arahnya setiap waktu.
7. Seluruh Staf Administrasi Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya
8. Keluargaku (ayah, ibu, rian, telos, sadam, juga pian) terima kasih atas doa dan dukungannya, tanpa kalian mungkin ini tidak akan terwujud.
9. Teman-temanku (dewi,cece,ika,linda,meri,ayuk,sherly) Ingat!!! Perjuangan kita belum berakhir. Tetap SEMANGAT.....
10. Buat Faisal. Makasih atas printernya
11. Mahasiswa Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Angkatan 2001 untuk kebersamaannya

Penulis berharap tulisan ini dapat bermanfaat, meskipun masih banyak kekurangan dalam penulisannya. Untuk itu, segala saran dan kritik yang membangun, diharapkan sebagai tambahan ilmu di masa yang akan datang.

Akhirnya semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat dan berguna sebagai referensi yang memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan bagi kita semua. Amin.

Palembang, Januari 2006

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman Persetujuan.....	iii
Motto.....	iv
Abstrak.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Gambar.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.4 Ruang Lingkup.....	2
1.5 Sistematika Penulisan.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	4
2.1 Standar Perumahan.....	4
2.1.1 Standar Rumah Sederhana.....	4
2.1.2 Standar Penerangan dan Sirkulasi Udara.....	6
2.2 Pengadaan Perumahan.....	6
2.2.1 Kebutuhan akan Perumahan.....	7
2.2.2 Penyediaan Perumahan.....	8
2.2.2.1 Perumahan Yang Dibangun Oleh Pemerintah.....	8
2.2.2.2 Perumahan Yang Dibangun Oleh Swasta.....	9
2.2.2.3 Perumahan Yang Dibangun Oleh Masyarakat.....	9

2.2.3	Kriteria Penyediaan Lingkungan Perumahan.....	9
2.2.3.1	Berdasarkan Fasilitas Yang Tersedia.....	10
2.2.3.2	Berdasarkan Faktor Ekonomi.....	11
2.3	Pengadaan Perumahan Sederhana.....	12
2.3.1	Kriteria Pemilihan Lokasi.....	14
2.3.2	Persil.....	15
2.3.3	Prasarana Lingkungan Perumahan.....	15
2.3.4	Utilitas Umum.....	16
2.3.5	Fasilitas Sosial	17
2.3.6	Struktur, Komponen dan Bahan Bangunan.....	17
2.4	Penyelenggara Proyek Perumahan (Develover).....	20
2.5	Kualitas pada Proyek Konstruksi.....	21
2.6	Analisa Data.....	21
2.6.1	Metode Deskriptif Kuantitatif.....	22
2.6.2	Metode Deskriptif Kualitatif.....	22
BAB III	METODE PENELITIAN.....	23
3.1	Metode Pengumpulan Data.....	23
3.2	Metode Analisis Data.....	24
3.2.1	Metode Analisis Deskriptif Kuantitatif.....	24
3.2.2	Metode Analisis Deskriptif Kualitatif.....	25
BAB IV	ANALISA HASIL PENELITIAN.....	30
4.1	Jumlah Responden.....	30
4.2	Analisa Deskriptif Kuantitatif.....	30
4.3	Analisa Deskriptif Kualitatif.....	34
4.3.1	Analisis Berdasarkan Aspek Fungsional.....	35
4.3.2	Analisis Berdasarkan Aspek Struktural.....	43
4.3.3	Analisis Berdasarkan Aspek Estetika.....	51

4.3.4 Analisis Berdasarkan Fasilitas Penunjang.....	60
BAB V PENUTUP.....	70
5.1 Kesimpulan.....	70
5.2 Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
2.1	Komponen dan bahan Bangunan..... 19
3.1	Daftar Penyebaran Kuesioner..... 24
3.2	Rincian Pertanyaan Untuk Identitas Responden..... 25
3.3	Rincian Pertanyaan Untuk Penilaian Tingkat Kepuasan Penghuni..... 25
3.4	Rentangan Skor Untuk Aspek Fungsional..... 26
3.5	Rentangan Skor Untuk Aspek Struktural..... 27
3.6	Rentangan Skor Untuk Aspek Estetika..... 27
3.7	Rentangan Skor Untuk Fasilitas Penunjang..... 28
4.1	Jumlah Responden..... 30
4.2	Identitas Responden Perumahan Griya Sukomoro Indah..... 31
4.3	Identitas Responden Perumahan Azhar..... 32
4.4	Identitas Responden Perumahan Griya Harapan..... 33
4.5	Identitas Responden Perumahan Taman Ogan Permai..... 34
4.6	Penilaian Responden Terhadap Aspek Fungsional Pada Perumahan Griya Sukomoro Indah..... 35
4.7	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap aspek Fungsional Pada Perumahan Griya Sukomoro Indah..... 37
4.8	Penilaian Responden Terhadap Aspek Fungsional Pada Perumahan Azhar..... 37
4.9	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Fungsional Pada Perumahan Azhar..... 39
4.10	Penilaian Responden Terhadap Aspek Fungsional Pada Perumahan Griya Harapan..... 39
4.11	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Fungsional Pada Perumahan Griya Harapan..... 41

4.12	Penilaian Responden Terhadap Aspek Fungsional Pada Perumahan Taman Ogan Permai (TOP).....	41
4.13	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Fungsional Pada Perumahan Taman Ogan Permai (TOP).....	43
4.14	Penilaian Responden Terhadap Aspek Struktural Pada Perumahan Griya Sukomoro Indah.....	43
4.15	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Struktural Pada Perumahan Griya Sukomoro Indah.....	45
4.16	Penilaian Responden Terhadap Aspek Struktural Pada Perumahan Azhar.....	46
4.17	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Struktural Pada Perumahan Azhar.....	47
4.18	Penilaian Responden Terhadap Aspek Struktural Pada Perumahan Griya Harapan.....	48
4.19	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Struktural Pada Perumahan Griya Harapan.....	49
4.20	Penilaian Responden Terhadap Aspek Struktural Pada Perumahan Taman Ogan Permai (TOP).....	49
4.21	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Struktural Pada Perumahan Taman Ogan Permai (TOP).....	51
4.22	Penilaian Responden Terhadap Aspek Estetika Pada Perumahan Griya Sukomoro Indah.....	52
4.23	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Estetika Pada Perumahan Griya Sukomoro Indah.....	52
4.24	Penilaian Responden Terhadap Aspek Estetika Pada Perumahan Azhar.....	52
4.25	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Estetika Pada Perumahan Azhar.....	56

4.26	Penilaian Responden Terhadap Aspek Estetika Pada Perumahan Griya Harapan.....	56
4.27	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Estetika Pada Perumahan Griya Harapan.....	58
4.28	Penilaian Responden Terhadap Aspek Estetika Pada Perumahan Taman Ogan Permai (TOP).....	58
4.29	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Aspek Estetika Pada Perumahan Taman Ogan Permai (TOP).....	60
4.30	Penilaian Responden Terhadap Fasilitas Penunjang Pada Perumahan Griya Sukomoro Indah.....	60
4.31	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Fasilitas Penunjang Pada Perumahan Griya Sukomoro Indah.....	62
4.32	Penilaian Responden Terhadap Fasilitas Penunjang Pada Perumahan Azhar.....	63
4.33	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Fasilitas Penunjang Pada Perumahan Azhar.....	65
4.34	Penilaian Responden Terhadap Fasilitas Penunjang Pada Perumahan Griya Harapan.....	65
4.35	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Fasilitas Penunjang Pada Perumahan Griya Harapan.....	66
4.36	Penilaian Responden Terhadap Fasilitas Penunjang Pada Perumahan Taman Ogan Permai (TOP).....	67
4.37	Rekapitulasi Penilaian Responden Terhadap Fasilitas Penunjang Pada Perumahan Taman Ogan Permai (TOP).....	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
3.1 Flowchart Metode Penelitian.....	29

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada dasarnya pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan. Kebutuhan manusia ini terus bertambah baik dalam kualitas maupun kuantitasnya. Pembangunan tidak akan pernah berhenti, mengingat jumlah manusia selalu bertambah dan standar kebutuhannya pun selalu bertambah.

Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan tetap memperhatikan persyaratan , minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi.

Fasilitas hunian merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kesejahteraan fisik, psikologi, social, dan ekonomi penduduk diseluruh negara, baik di daerah perkotaan maupun pedesaan. Kondisi fasilitas hunian atau perumahan penduduk yang tidak memadai atau tidak dapat memenuhi kebutuhan pokok yang sangat diperlukan penduduk untuk menopang hidupnya, biasanya merupakan pertanda dari kekacauan ekonomi yang tengah dihadapi masyarakat tersebut.

Dewasa ini banyak pengembang-pengembang yang menjanjikan memberi fasilitas-fasilitas yang lengkap untuk menarik minat para calon konsumen, termasuk pengembang-pengembang perumahan sederhana yang memberikan fasilitas-fasilitas berupa tempat rekreasi, sekolah, dan sebagainya. Selain itu, kondisi bangunan yang dinilai dari segi teknik dan estetika juga merupakan hal-hal yang dapat dijadikan tolak ukur terhadap tingkat kepuasan dari konsumen perumahan sederhana tersebut. Sehingga, jelas bahwa tolak ukur dari pada kepuasan konsumen perumahan sederhana tidak hanya dari segi biaya yang terjangkau, namun dapat juga berupa pemenuhan fasilitas-fasilitas yang memadai, struktur bangunan yang ideal dan layak huni, serta kondisi lingkungan yang sehat, nyaman, sekaligus aman.

Kualitas ditentukan oleh pemakai, artinya suatu barang / jasa dianggap berkualitas dapat memenuhi kebutuhan dari pemakai. Secara umum dapat dikatakan bahwa kualitas produk atau jasa dapat diwujudkan bila orientasi seluruh kegiatan perusahaan atau organisasi tersebut berorientasi pada kepuasan pelanggan.

1.2 Perumusan Masalah

Permasalahan yang akan diangkat dalam penulisan tugas akhir ini adalah membahas bagaimana mengukur tingkat kepuasan konsumen terhadap fasilitas dan kualitas pada beberapa perumahan sederhana yang ada di Palembang. Kepuasan konsumen terhadap fasilitas-fasilitas yang ada pada perumahan tersebut. Sedangkan kepuasan konsumen terhadap kualitas dapat berupa kualitas fungsional, kualitas structural, dan kualitas estetika.

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis pada penelitian ini adalah :

- Mengukur tingkat kepuasan konsumen pada beberapa perumahan sederhana yang ada di Palembang.

1.4 Ruang Lingkup

Dalam hal ini penulis hanya meninjau tingkat kepuasan konsumen terhadap fasilitas dan kualitas yang diberikan oleh pengembang pada perumahan sederhana yang ditinjau. Sedangkan kepuasan konsumen terhadap kualitas dapat berupa kualitas fungsional seperti kebutuhan ruang dan pengaturan ruang, kualitas structural seperti teknik dan konstruksi bangunan, dan kualitas estetika seperti bentuk ruang, ukuran, gaya, warna dan pencahayaan.

Studi kasus dilakukan pada perumahan :

- Perumahan Griya Sukomoro Indah
Lokasi : KM 18
- Perumahan Azhar
Lokasi : Jl. Melaburi Kel. Sukamaju

- Perumahan Griya Harapan
Lokasi : Sako
- Perumahan Taman Ogan Permai (TOP)
Lokasi : Jaka Baring

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan pada tugas akhir ini adalah :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup pembahasan, metodologi penulisan dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini membahas tentang standar perumahan, penyediaan perumahan, pengadaan perumahan sederhana, penyelenggara proyek perumahan (developer), kualitas pada proyek konstruksi, dan analisis data.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan mengenai metode penelitian yang digunakan, yaitu dengan studi literature, studi kasus, wawancara dan kuesioner lapangan.

BAB IV ANALISA HASIL PENELITIAN

Pada bab ini membahas tentang data umum dan pengolahan data yang didapat melalui wawancara dan penyebaran kuesioner lapangan.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan akhir dan saran-saran dari penulis.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Mohammad, Prof., Dr., MA., *Manajemen Kualitas Pendekatan Sisi Kualitatif*, Proyek Peningkatan Penelitian Pendidikan Tinggi Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Nasional, 2002.
- Arikunto, Suharsimi, DR., *Manajemen Penelitian*, Rineka Cipta, 1993.
- Barrie D. S., & Paulson Jr.B.C, *Manajemen Konstruksi Profesional*, Erlangga, 1995.
- Bush V. G., *Konstruksi Manajemen*, Penerbit Pustaka Binaman Pressindo, 1993.
- Djumialdji F.X, SH., *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, 1995.
- Gunawan Rudy, Ir., *Pengantar Ilmu Bangunan*, Kanisius, 1994.
- Soeharto, iman, *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*, Erlangga, Jakarta, 1995.
- Sugiyono, DR., *Statistika Untuk Penelitian*, Alfabeta, Bandung, 2003.