

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan pada 8 unit bangunan perumahan, 14 konsumen perumahan serta 8 perusahaan pengembang perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Persentase rata-rata cacat konstruksi bangunan perumahan menurut identifikasi konsumen dari 14 responden sebesar 20,87% dengan level sigma rata-rata 2,41 dan persentase rata-rata cacat konstruksi menurut identifikasi peneliti dari 8 sampel perumahan sebesar 25,40% dengan level sigma rata-rata 2,22. Koefisien korelasi cacat konstruksi hasil identifikasi konsumen dan peneliti sebesar 0,833 sehingga korelasi sangat kuat.
2. Upaya penanggulangan cacat konstruksi yang mendapatkan ranking nilai tiga terendah dengan skala penilaian 1 sampai 5 adalah: penerapan sistem manajemen mutu secara formal dengan nilai 1, alokasi dana untuk biaya pencegahan dan pelaksanaannya dengan nilai 3,25 serta alokasi dana untuk biaya penilaian dan pelaksanaannya dengan nilai 3,63. Kendala terbesar perusahaan dalam mengembangkan perumahan tipe kecil adalah masalah harga tanah.
3. Tingkat kelayakan bangunan perumahan yang mencakup aspek keselamatan, kesehatan dan kecukupan luas menurut konsumen adalah: 50% responden menyatakan layak dan 50% responden lainnya menyatakan

cukup layak. Tingkat kenyamanan bangunan perumahan menurut konsumen adalah: 28,6% responden menyatakan nyaman, 57,1% responden menyatakan cukup nyaman dan 14,3% responden menyatakan kurang nyaman.

B. Saran

Berdasarkan pertimbangan mengenai berbagai keterbatasan dan kendala-kendala yang dihadapi oleh peneliti selama proses penelitian yang dilaksanakan, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Penelitian dapat dilanjutkan dengan penelitian baru yang mengkaji tentang cacat konstruksi serta upaya penanggulangannya pada bangunan perumahan yang memiliki tipe lebih besar dari tipe 50 maupun perumahan-perumahan mewah sehingga dapat diperoleh perbandingan mutu antara berbagai tipe perumahan.
2. Penelitian dapat dilanjutkan dengan penelitian baru yang mengkaji tentang langkah-langkah perbaikan upaya perusahaan pengembang perumahan untuk menanggulangi cacat konstruksi dan meningkatkan mutu bangunan terutama pada upaya penerapan sistem manajemen mutu secara formal yang mendapatkan rangking penilaian terendah dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik, 2017, *Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri, 1999-2017*, diakses 28 Januari 2018, <https://www.bps.go.id/statistictable/2009/03/12/1539/persentase-rumah-tangga-menurut-provinsi-dan-status-kepemilikan-rumah-milik-sendiri-1999-2017.html>.
- Chandra, H.P., 2014, Studi Tentang Faktor Yang Menentukan Biaya Kualitas Pada Proyek Perumahan, *Konferensi Nasional Teknik Sipil 8 (KoNTekS8) Institut Teknologi Nasional - Bandung, 16 - 18 Oktober 2014*, Bandung
- Diyana, N., 2009, Building Defect: Case Study at Taman Seri Indah Pulau Pinang, *Thesis, Faculty of Civil Engineering & Earth Resources, Universiti Malaysia Pahang, Malaysia*.
- Hansen, S., 2014, *Cacat Pekerjaan Konstruksi*, diakses tanggal 20 Maret 2018, <https://hansenkammer.wordpress.com/2014/03/28/cacat-pekerjaan-konstruksi/>.
- Kompas, 2008, *Kualitas Perumahan di Yogya Masih Mengecewakan*, diakses 28 Januari 2018, <http://travel.kompas.com/read/2008/11/03/20222284/kualitas-perumahan.di.yogya.masih.mengecewakan>.
- Kompas, 2017, *Alasan Pembeli Tak Mau Tinggal di Rumah Subsidi*, diakses 25 Januari 2018, <http://properti.kompas.com/read/2017/08/22/080750121/alasan-pembeli-tak-mau-tinggal-di-rumah-subsidi>.
- KR Jogja, 2017, *Hati-Hati, Pengembang 'Nakal' Tawarkan Jual Rumah Murah Subsidi*, diakses 27 Januari 2018, <http://krjogja.com/web/news/read/25404/Hati-Hati-Pengembang-Nakal-Tawarkan-Jual-Rumah-Murah-Subsidi>.
- Kuntjojo, 2009, *Metodologi Penelitian*, diakses 27 Januari 2018 <https://ebekunt.files.wordpress.com/2009/04/metodologi-penelitian.pdf>.
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/Kpts/M/1995 nomor : 09/Kpts/M/1995, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah*, Jakarta.
- Nawangsari, Y., 2007, Analisis Dampak Biaya Kualitas Terhadap Produktivitas Produksi, *Jurnal Computech & Bisnis, Vol. 1, No. 2*.
- Parhadi, 2014, Penerapan Manajemen Mutu Dipandang Dari Aspek Biaya, *Jurnal Orbith Vol.10*, Semarang.

- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 22/Permen/M/2008, *Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota*. 30 Desember 2008, Kementrian Hukum dan HAM, Jakarta.
- Pheng, L.S., Hui, M.S., 2004, Implementing and Applying Six Sigma in Construction, *Journal Of Construction Engineering And Management* © ASCE.
- Puspitasari, C.D., 2007, Tanggung Jawab Developer untuk Menanggung Cacat Tersembunyi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan, *Jurnal Penelitian Humaniora*, Vol. 12, No. 2, Yogyakarta.
- Raharjo, S., 2017, *Uji Koefisien Korelasi Spearman dengan SPSS Lengkap*, diakses 21 November 2018, <https://www.konsistensi.com/2015/02/uji-koefisien-korelasi-spearman-dengan.html>.
- Resolusi Majelis Umum 2200 A (XXI) Perserikatan Bangsa Bangsa, *Kovenan Internasional Hak-Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*, 16 Desember 1966.
- Sumardjito, 2011, *Modul Ajar Cacat Konstruksi dan Kegagalan Konstruksi*, diakses 20 Maret 2018, <http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/Modul%20Ajar-CGK-1.pdf>
- Suryana, 2010, *Metode Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, *Buku Ajar Perkuliahan Universitas Pendidikan Indonesia*, Bandung.
- Tribun Jogja, 2015, *Anggota REI DIY Ogah Garap Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan*, diakses tanggal 28 Januari 2018, <http://jogja.tribunnews.com/2015/10/18/anggota-rei-diy-ogah-garap-fasilitas-likuiditas-pembiayaan-perumahan>.
- Tribun Jogja, 2018, *Hanya ada 200 Unit Rumah Subsidi di Yogya Tahun 2018*, diakses 27 Januari 2018, <http://jogja.tribunnews.com/2018/01/09/hanya-ada-200-unit-rumah-subsidi-di-yogya-tahun-2018>.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Waha, C. dan Sondakh, J., 2014, Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Di Perkotaan, *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum Volume 1 Nomor 2 Tahun 2014*.
- Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, 2016, *Bedah Pengaduan Konsumen 2015*, diakses tanggal 27 Januari 2018, <https://ylki.or.id/2016/01/bedah-pengaduan-konsumen-2015/>.

KUESIONER 1

UPAYA PENANGGULANGAN CACAT KONSTRUKSI BANGUNAN PERUMAHAN (MENURUT KONSUMEN)

Nama Konsumen :
Nama Developer :
Nama Perumahan / Kavling :
Tipe Rumah :
Usia Rumah : bulan (sejak serah terima)

Petunjuk identifikasi cacat konstruksi

Cacat konstruksi adalah suatu kondisi penyimpangan atau ketidaksempurnaan hasil dan atau proses pekerjaan konstruksi yang masih dalam batas toleransi, artinya belum atau tidak membahayakan konstruksi secara keseluruhan

Observasi bangunan dilaksanakan dengan pengamatan visual tanpa alat bantu (alat ukur). Cacat konstruksi diidentifikasi berdasarkan penilaian subjektif oleh Konsumen dan Peneliti. Berikut adalah batasan penilaian yang digunakan dalam proses identifikasi:

1. Lantai

- Kelurusan : Keramik terpasang dengan lurus dan terlihat siku
- Kerataan : Keramik terpasang dengan rata antara tiap-tiap keramik
- Retak/Pecah : Tidak ada keramik yang retak atau pecah
- Berlubang : Tidak ada keramik atau celah yang berlubang
- Kerapian Nat : Nat rapi dan tidak mengotori permukaan keramik

2. Dinding

- Finishing / cat : Warna cat dinding terlihat sama/merata
- Kerataan : Permukaan dinding rata dan halus
- Retak/Pecah : Tidak ada retak atau pecah pada dinding
- Berlubang : Tidak ada permukaan dinding yang berlubang
- Sponengan : Sponengan sudut terlihat lurus dan rapi

3. Plafond

- Finishing / cat : Warna cat plafond terlihat sama/merata
- Kerataan : Permukaan plafond rata dan terlihat halus
- Retak/Pecah : Tidak ada retak atau pecah pada plafond maupun sambungan
- Kerapian List : List terpasang rapi dan menempel dengan tepat
- Kebocoran dari atap : Tidak terlihat flek atau noda yang menunjukkan kebocoran atap

4. Pintu dan Jendela

- Finishing : Permukaan finishing terlihat halus dan warna merata
- Kerapatan : Daun pintu/jendela dapat menutup dengan pas dan rapat.
- Kerusakan Material : Tidak ada retak, lubang, atau kerusakan material yang lain.
- Fungsi buka/tutup : Pintu dan jendela dapat dioperasikan dengan baik
- Asesoris : Handel, Grendel pintu dan jendela dapat berfungsi dengan baik

A. Identifikasi cacat konstruksi oleh Konsumen

Mohon berikan tanda silang (X) pada kotak-kotak dalam tabel pada item yang terdapat cacat (hasil pekerjaan yang tidak memuaskan).

Tidak termasuk kerusakan yang terjadi karena kecelakaan atau kelalaian semasa menghuni bangunan.

No.	Lokasi Ruangan	Cacat Konstruksi																			
		LANTAI					DINDING					PLAFOND					PINTU & JENDELA				
		a. Kelurusan / siku	b. Kerataan	c. Retak/Pecah	d. Berlubang	e. Kerapian Nat	a. Finishing / Cat	b. Kerataan	c. Retak	d. Berlubang	e. Sponengan	a. Finishing /Cat	b. Kerataan	c. Retak	d. Kerapian List	e. Kebocoran dari atap	a. Finishing	b. Kerapatan	c. Kerusakan material	d. Fungsi buka/tutup	e. Asesoris
1	Teras																				
2	Ruang Tamu																				
3	Ruang Keluarga																				
4	Ruang Makan																				
5	Kamar Tidur 1																				
6	Kamar Tidur 2																				
7	Dapur																				
8	Kamar Mandi / WC																				
9	Ruang lain (jika ada)																				

Catatan lain:

.....

.....

B. Persepsi konsumen terhadap kelayakan huni dan kenyamanan huni

Mohon berikan tanda centang () pada salah satu kotak di depan pilihan jawaban

1. Menurut Bapak/Ibu, apakah rumah yang dihuni saat ini sudah dianggap layak huni baik dari segi:
 - a. Keamanan / kekuatan struktur bangunan
 - b. Kesehatan untuk dihuni terkait pencahayaan, penghawaan, dan sanitasi
 - c. Luas bangunan yang diperlukan sesuai kebutuhan keluarga

<input type="checkbox"/>	Sangat layak
<input type="checkbox"/>	Layak
<input type="checkbox"/>	3. Cukup Layak
<input type="checkbox"/>	4. Kurang layak
<input type="checkbox"/>	5. Tidak layak

2. Menurut pendapat subjektif Bapak/Ibu, apakah rumah yang dihuni saat ini sudah dirasa nyaman?

<input type="checkbox"/>	1. Sangat nyaman
<input type="checkbox"/>	2. Nyaman
<input type="checkbox"/>	3. Cukup nyaman
<input type="checkbox"/>	4. Kurang nyaman
<input type="checkbox"/>	Tidak nyaman

Identifikasi cacat konstruksi oleh Peneliti

Perumahan :

Kavling : Tipe:

No.	Lokasi Ruangan	Cacat Konstruksi																		
		LANTAI					DINDING					PLAFOND					PINTU & JENDELA			
		a. Kelurusan	b. Kerataan	c. Retak/Pecah	d. Berlubang	e. Kerapian Nat	a. Finishing / Cat	b. Kerataan	c. Retak	d. Berlubang	e. Sponengan	a. Finishing /Cat	b. Kerataan	c. Retak	d. Kerapian List	e. Kebocoran dari atap	a. Finishing	b. Kerapatan	c. Kerusakan material	d. Fungsi buka/tutup
1	Teras																			
2	Ruang Tamu																			
3	Ruang Keluarga																			
4	Ruang Makan																			
5	Kamar Tidur 1																			
6	Kamar Tidur 2																			
7	Dapur																			
8	Kamar Mandi / WC																			
9	Ruang lain (jika ada)																			

Catatan lain:

.....

.....

.....

KUESIONER 2

UPAYA PENANGGULANGAN CACAT KONSTRUKSI BANGUNAN PERUMAHAN (MENURUT PENGEMBANG)

Nama Perusahaan :
Nama Narasumber :
Jabatan Narasumber :

A. Kendala

Apa saja 3 kendala paling besar dalam membangun perumahan dengan kualitas baik serta harga yang kompetitif, khususnya untuk tipe kecil yaitu Tipe 50 kebawah?

(mohon beri tanda pada paling banyak 3 kendala yang paling dominan)

- | | | |
|--------------------------|--|---------|
| <input type="checkbox"/> | a. Tenaga kerja | |
| <input type="checkbox"/> | b. Kemampuan ekonomi calon konsumen | |
| <input type="checkbox"/> | c. Harga tanah | |
| <input type="checkbox"/> | d. Regulasi terkait perbankan | |
| <input type="checkbox"/> | e. Margin keuntungan | |
| <input type="checkbox"/> | f. Lain-lain <i>(mohon ditulis jika ada)</i> | : |
| | | : |

B. Respon keluhan cacat konstruksi

1. Berapa lama masa garansi / masa pemeliharaan bangunan setelah serah terima ke konsumen?
..... hari (untuk rumah tipe 50 kebawah)
2. Bagaimana penanganan cacat konstruksi pada produk perumahan yang dikembangkan, ketika mendapat keluhan konsumen selama masa garansi untuk rumah Tipe 50 kebawah?

(mohon beri tanda pada salah satu metode yang telah diterapkan)

- | | | |
|--------------------------|---|---------|
| <input type="checkbox"/> | a. Melakukan perbaikan sesuai spesifikasi dalam kontrak jual beli | |
| <input type="checkbox"/> | b. Memberikan ganti rugi berupa uang | |
| <input type="checkbox"/> | c. Memberikan diskon harga (potongan cicilan) kepada konsumen | |
| <input type="checkbox"/> | d. Lain-lain <i>(mohon ditulis jika ada)</i> | : |
| | | : |

C. Upaya/strategi Perusahaan

Bagaimana upaya atau strategi perusahaan untuk menjaga kualitas produk perumahan tipe kecil dan menanggulangi cacat konstruksi?

(mohon beri tanda pada salah satu pilihan isian dalam tabel sesuai kondisi yang ada di perusahaan Bapak/Ibu)

No.	Strategi / Upaya	Tingkat Penerapan di Proyek Perumahan tipe kecil (Tipe 50 kebawah)				
		Sangat baik	Baik	Cukup	Kurang	Belum diterapkan
a.	Menerapkan Sistem Manajemen Mutu (mohon ditulis jika ada):					
b.	Mengalokasikan dana dan melaksanakan perencanaan pekerjaan konstruksi, audit perencanaan pekerjaan konstruksi dan pelatihan tenaga kerja.					
c.	Mengalokasikan dana dan melaksanakan verifikasi kualitas pekerjaan, audit pelaksanaan, kalibrasi / perawatan peralatan berkala, evaluasi material berkala.					
d.	Mengalokasikan dana dan melaksanakan analisis kegagalan, pembongkaran bagian yang cacat, kedatangan material dan pengerjaan ulang.					
e.	Mengalokasikan dana dan melaksanakan layanan pengaduan, penanganan klaim garansi maupun komplain sebagai wujud tanggung jawab dalam hal jaminan mutu terhadap konsumen.					

Correlations

[DataSet1] E:\SEKOLAH S2\Tesis Topik Defect\SPSS Tesis Bowo\Bowo_data.sav

Correlations

		konsumen	peneliti
konsumen	Pearson Correlation	1	,833 [*]
	Sig. (2-tailed)		,010
	N	8	8
peneliti	Pearson Correlation	,833 [*]	1
	Sig. (2-tailed)	,010	
	N	8	8

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

NONPAR CORR

```
/VARIABLES=konsumen peneliti  
/PRINT=SPEARMAN TWOTAIL NOSIG  
/MISSING=PAIRWISE.
```

Nonparametric Correlations

Correlations

			konsumen	peneliti
Spearman's rho	konsumen	Correlation Coefficient	1,000	,833 [*]
		Sig. (2-tailed)	.	,010
		N	8	8
	peneliti	Correlation Coefficient	,833 [*]	1,000
		Sig. (2-tailed)	,010	.
		N	8	8

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).