

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tempat Tinggal menjadi salah satu kebutuhan utama yang harus dipenuhi setiap orang, tetapi untuk saat ini masih banyak orang yang belum bisa memenuhi kebutuhan utamanya tersebut. Terdapat kendala yang membuat banyak orang belum bisa memiliki tempat tinggal, salah satu faktor utamanya adalah penghasilan yang tidak cukup untuk membeli tempat tinggal. Data dari BPS (Badan Pusat Statistik) pada tahun 2010 menunjukkan terdapat *backlog* akan kebutuhan rumah yang jumlahnya 13,5 juta unit. Berdasarkan data ini, maka sampai saat ini masalah tersebut menjadi salah satu fokus pemerintah yang harus segera diselesaikan. Pemerintah mencanangkan program KPR (Kredit Pemilikan Rumah) FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sebagai solusinya. Program ini bertujuan untuk membantu dan mempermudah dalam memiliki tempat tinggal. Pemerintah menjalankan program KPR FLPP dengan berlandaskan pada UUD 1945 pasal 28 H ayat (1), “Setiap orang berhak hidup sejahtera dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan benar...”, dan juga dilanjutkan oleh UU No 1 Tahun 2011 mengenai rumah dan kawasan permukiman, begitu pula dengan UU No 20 Tahun 2011 mengenai rumah susun. Berdasarkan tiga landasan tersebut, pemerintah mengadakan program sejuta rumah untuk mengatasi masalah diatas yang diterapkan dengan pembuatan rumah subsidi untuk masyarakat berpenghasilan kurang.

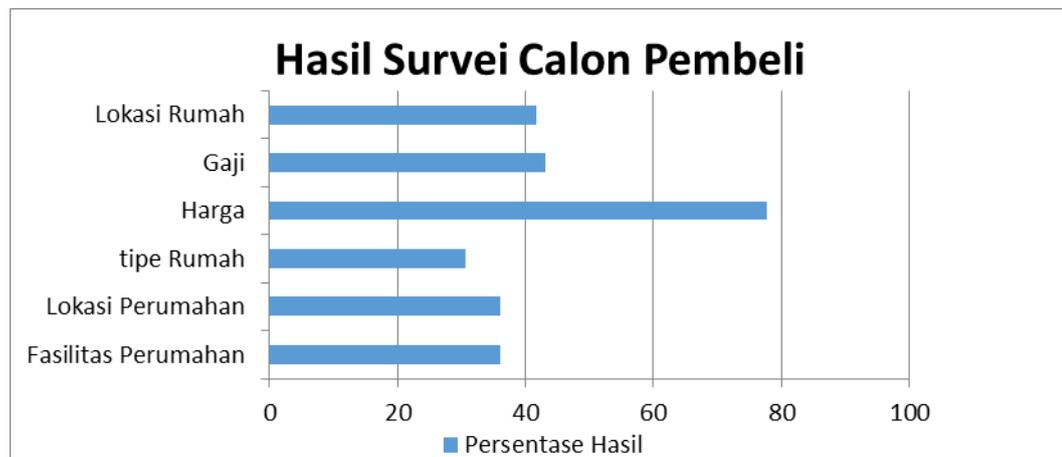
Program sejuta rumah dari pemerintah berupa pembangunan rumah susun dan rumah bersubsidi. Rumah subsidi diterapkan melalui pihak pengembang perumahan. Oleh karena itu di perumahan saat ini terdapat 2 tipe rumah yang dipasarkan yaitu rumah subsidi dan non subsidi. Perbedaan antara rumah subsidi dan non subsidi yakni dari segi penghasilan calon pembeli. Tipe rumah yang bersubsidi ini diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan dibawah 3

juta, sedangkan untuk tipe rumah yang non subsidi ini diperuntukkan kepada masyarakat yang berpenghasilan lebih dari 3 juta.

Salah satu keuntungan masyarakat setelah berjalannya program KPR FLPP yaitu mempermudah masyarakat dalam memiliki tempat tinggal. Hal ini karena di setiap daerah sekarang sudah banyak pengembang perumahan yang sudah berdiri dan menjalankan program KPR FLPP. Masyarakat dapat memilih perumahan atau tempat tinggal dengan letak yang strategis dan sesuai dengan kenyamanan atau kebutuhan masing-masing. Setiap pengembang perumahan sudah menyediakan fasilitas yang bisa dimanfaatkan seperti taman, tempat ibadah, dan lain sebagainya, dengan tujuan memberikan kenyamanan bagi masyarakat yang tinggal di lingkup perumahan tersebut.

Persebaran pengembang perumahan untuk saat ini sudah meluas di seluruh Indonesia, salah satunya di kabupaten Jember. Di kabupaten Jember sudah banyak pengembang perumahan yang membangun lingkungan perumahan. Para pengembang perumahan mendirikan di pusat kota karena untuk pusat kota terdapat perkantoran dan juga perguruan tinggi. Hal ini menunjukkan mayoritas penduduk di kabupaten jember kota adalah pendatang, sehingga para pendatang membutuhkan tempat tinggal. Beberapa perumahan yang sudah tersedia dan berjalan di kabupaten Jember yakni perumahan Graha Permata Indah, perumahan Puri Bunga Nirwana, perumahan Kebonsari Village dan lain sebagainya.

Berdasarkan persebaran perumahan yang meluas, memberikan keuntungan untuk masyarakat. Namun juga terdapat beberapa masalah yang dialami calon pembeli. Salah satunya calon pembeli ragu dalam memilih tempat tinggal yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Ada beberapa faktor yang membuat para calon pembeli ragu dalam menentukan pilihannya. Faktor tersebut yakni harga, tipe rumah, lokasi rumah, gaji pembeli, fasilitas, jarak perumahan ke pusat kota, jarak ke rumah sakit terdekat, jarak ke sekolah seperti Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Atas. Hasil survey kepada calon pembeli rumah di lingkup perumahan di peroleh tingkat keraguan berdasarkan faktor diatas. Hasil survey dapat dilihat pada gambar 1.1.



Gambar 1. 1 Grafik tingkat keraguan calon pembeli

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa tingkat keraguan calon pembeli terhadap harga sebanyak 77,8 % orang, memilih lokasi perumahan sebanyak 36,1 % orang, memilih fasilitas sebanyak 36,1 % orang, memilih tipe rumah sebanyak 30,6 % orang, memilih lokasi rumah sebanyak 41,7 % orang, dan memilih lokasi rumah sebanyak 43,2 % orang.

Berdasarkan tingkat keraguan yang sudah di jelaskan pada gambar 1,1, penulis mengembangkan sistem yang dapat mendukung keputusan dalam pemilihan rumah di perumahan berupa sistem pendukung keputusan pemilihan perumahan dan rumah berbasis website dengan studi kasus di kabupaten jember sesuai dengan masalah yang diuraikan. Pengembangan sistem tersebut diharapkan dapat membantu calon pembeli atau memberikan rekomendasi dalam proses pemilihan perumahan dan rumah di kabupaten Jember. Pada penelitian sebelumnya yang dibuat oleh (Manao dkk, 2017) yang berjudul Sistem pendukung keputusan pemilihan perumahan dengan metode *simple additive weighting* (SAW). Penelitian ini membahas tentang permasalahan masyarakat dalam memilih perumahan yang tidak mempertimbangkan kriteria-kriteria yang dibutuhkan, sehingga akan menimbulkan masalah baru bagi masyarakat setelah membeli rumah, seperti ketidaknyamanan dan sebagainya. Pada penelitian ini diusulkan pembuatan sistem pendukung keputusan sebagai alternatif solusi untuk membeli rumah yang berpacu pada beberapa faktor seperti harga, jarak dengan pasar, kepadatan penduduk di sekitar lokasi, jarak dengan pusat kota, jarak

dengan sekolah/universitas. Namun dari penelitian tersebut masih terdapat kriteria yang belum dimasukkan seperti gaji pembeli, tipe rumah, fasilitas dan lokasi rumah.

Berdasarkan penelitian sebelumnya, sistem pendukung keputusan pemilihan perumahan dan rumah dengan studi kasus di kabupaten jember ini menggunakan metode WP (*Weight Product*). Metode *weighted product* merupakan metode untuk menyelesaikan *Multi Attribute Decision Making* (MADM). *Weighted Product* menggunakan teknik perkalian untuk menghubungkan rating atribut, dimana rating tiap atribut harus dipangkatkan terlebih dahulu dengan atribut bobot yang bersangkutan (Khairina et al., 2016).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana mengembangkan sistem pendukung keputusan pemilihan perumahan dan rumah berbasis website menggunakan metode *weight product*?
2. Apakah sistem pendukung keputusan yang dibangun dapat memberikan rekomendasi dalam pemilihan perumahan dan rumah?

1.3 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian sebagai berikut:

1. Menerapkan metode *weight product* untuk mengembangkan sistem pendukung keputusan pemilihan perumahan dan rumah berbasis website.
2. Memberikan rekomendasi bagi calon pembeli rumah dalam pemilihan perumahan dan rumah.

1.4 Manfaat

Manfaat dalam karya tulis ilmiah ini yaitu:

1. Membantu calon pembeli dalam proses pemilihan perumahan dan rumah yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya.
2. Membantu para pengembang perumahan dalam memberikan rekomendasi untuk para calon pembeli.

1.5 Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas dapat ditetapkan batasan masalah meliputi :

1. Sistem ini hanya membantu memberikan rekomendasi dalam pengambilan keputusan pemilihan perumahan dan rumah.
2. Menggunakan parameter fasilitas dan jarak perumahan ke pusat kota, jarak rumah sakit, dan jarak ke sekolah untuk menentukan nilai tiap perumahan.
3. Metode *weight product* menggunakan parameter pembobot ditentukan berdasarkan harga, gaji pembeli, dan lokasi rumah.
4. Alternatif yang digunakan dalam pemilihan rumah yaitu tipe rumah.
5. Objek penelitian di 3 perumahan bertipe non subsidi yang ada di jember yakni perumahan puri bunga nirwana, graha permata indah, dan kebonsari village.