



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Investasi properti merupakan jenis investasi yang berhubungan dengan pembelian, kepemilikan, pengelolaan, penyewaan dan penjualan *real estate* untuk menghasilkan keuntungan atau *Return of Investment* (ROI) melalui pendapatan sewa, penjualan kembali ataupun gabungan dari keduanya. Investasi properti merupakan salah satu pilihan investasi paling populer di Indonesia yang memiliki banyak keuntungan, yaitu memiliki resiko yang rendah, nilai *capital gain* yang besar dan meningkat dari tahun ke tahun, dapat digunakan sebagai agunan, dan merupakan investasi yang dapat dilihat secara fisik atau *physical asset* [1]. Investasi properti terdiri dari beberapa jenis tipe, yaitu rumah, apartemen, ruko, tanah, kantor, pabrik, dan gudang. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Ibu Shirley [2], properti yang sekarang banyak diincar oleh masyarakat adalah rumah, apartemen, ruko, dan tanah. Ibu Shirley merupakan seorang yang sudah lama bergerak di bisnis properti. Menurutnya, apa yang dicari oleh masyarakat berbeda-beda tergantung dari jenis properti yang diinginkan. Untuk rumah, masyarakat melihatnya dari segi harga, luas, jumlah kamar, dan jumlah lantai. Untuk apartemen, masyarakat melihatnya dari segi harga, luas, dan tipe dari unit apartemen. Untuk ruko, masyarakat melihatnya dari segi harga, luas, dan jumlah lantai yang ada. Untuk tanah, masyarakat melihatnya dari segi harga, harga per meter di daerah tersebut, dan luasnya.

Menurut pengamat properti, Gali Ade Nofrans, dikutip dari Kompas.com, pandemi Covid-19 ini merupakan waktu yang tepat untuk membeli properti. Hal ini dikarenakan pemilik properti cenderung melakukan likuidasi atau melepas asetnya untuk kebutuhan, baik pribadi maupun bisnis. Kondisi ini menyebabkan terbentuknya sebuah *buyer's market* atau pasar pembeli. Selain itu, pihak pengembang dan perbankan juga memberikan banyak promo untuk menarik para konsumen [3].

Tangerang Raya merupakan wilayah provinsi Banten yang meliputi beberapa daerah otonom, yaitu Kota Tangerang, Kota Tangerang Selatan, dan Kabupaten Tangerang [4]. Menurut Marcellus Chandra, Direktur PT Prioritas Gading Indonesia (PGI) dikutip dari Tribunnews.com, Tangerang dapat menjadi pilihan utama sebagai kawasan untuk investasi properti karena lokasinya relatif dekat dengan Jakarta, lingkungan yang tertata rapi, serta didukung dengan fasilitas modern yang menjamin kenyamanan. Selain itu, Tangerang Raya juga diakuinya menjadi pusat pertumbuhan properti terbesar di Jabodetabek bahkan Indonesia [5]. Menurut situs Rumah.com, melalui data *Indonesia Property Market Index* (RIPMI), harga properti di kawasan Tangerang Raya terus bergerak naik sejak kuartal 4 2017 hingga saat ini [6]. Selain itu, berdasarkan data Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten, investasi untuk properti baik PMA dan PMDN mencapai Rp 7,4 triliun pada tahun 2019 [7].

Rumah.com merupakan situs properti terdepan di Indonesia untuk mencari rumah, apartemen, dan properti lainnya untuk dijual, disewa, dan dibisniskan [8]. Rumah.com sendiri merupakan bagian dari PropertyGuru Group, yang merupakan perintis dan perusahaan teknologi properti paling tepercaya di Asia Tenggara [9]. Rumah.com menyajikan lebih dari 120.000 data properti yang siap untuk dijual maupun disewa. Rumah.com juga telah digunakan oleh para perusahaan *developer* untuk mendaftarkan propertinya lengkap dengan *detail* dari masing-masing properti [8]. Oleh karena itu, situs Rumah.com dapat dijadikan acuan dalam pengumpulan data properti yang *valid*.

Sistem pendukung keputusan merupakan sistem informasi yang spesifik ditujukan untuk membantu dalam pengambilan keputusan guna menghasilkan berbagai alternatif. Sistem ini akan mengolah informasi yang didapat dari pengguna terhadap kriteria yang ditentukan. Sistem ini dibentuk dengan tujuan untuk membantu masyarakat dalam pengambilan keputusan [10]. Sistem yang akan dibangun menggunakan kombinasi metode pengambilan keputusan *Analytic Hierarchy Process* (AHP) dan *Technique for Other Reference by Similarity to Ideal Solution* (TOPSIS). Berdasarkan analisis yang sudah dilakukan oleh Andriyani dan Hafiz, penggunaan metode AHP dapat menyelesaikan permasalahan yang multi kriteria berdasarkan perbandingan preferensinya, dimana metode AHP dapat

digunakan dalam penentuan bobot kriteria. Sementara metode TOPSIS tidak cocok dalam penentuan bobot kriteria karena dapat bersifat subjektif sehingga dapat memberikan hasil yang tidak konsisten. Namun, metode TOPSIS dapat digunakan sebagai penentuan bobot alternatif dan perankingan dalam penelitian [11].

Penelitian terdahulu oleh Aulia, terdapat 3 kriteria yang digunakan dalam sistem pendukung keputusan pemilihan properti dengan metode *Analytic Hierarchy Process*, yaitu fasilitas umum, harga properti, dan luas properti [12]. Kesimpulan yang diperoleh berdasarkan penelitian tersebut adalah kriteria yang digunakan dalam perancangan sistem ini berbeda-beda berdasarkan jenis propertinya. Selanjutnya pada penelitian terdahulu oleh Manao dkk., terdapat 5 kriteria yang digunakan dalam sistem pendukung keputusan pemilihan perumahan dengan metode *Simple Additive Weighting*, yaitu harga, jarak dengan pasar terdekat, kepadatan penduduk disekitar lokasi, jarak dari pusat kota, dan jarak dari sekolah atau universitas [13]. Kesimpulan yang diperoleh berdasarkan penelitian tersebut adalah penggunaan kriteria seperti jarak tidak digunakan dalam perancangan sistem ini karena data jarak dalam situs Rumah.com kurang *valid*. Penelitian terdahulu ketiga oleh Tobing dkk. dengan menggunakan metode *Fuzzy AHP* untuk pembobotan kriteria dalam sistem pendukung keputusan pemilihan pemasok bahan baku terbaik [14]. Kesimpulan yang diperoleh berdasarkan penelitian tersebut adalah penggunaan metode AHP untuk pembobotan kriteria karena pengujian hanya sebatas pada 1 level saja pada sistem. Pada penelitian terdahulu yang terakhir oleh Nurelasari dan Purwaningsih, terdapat 5 kriteria yang digunakan dalam sistem pendukung keputusan pemilihan perumahan dengan metode *Technique for Other Reference by Similarity to Ideal Solution*, yaitu harga, lokasi, fasilitas umum, perijinan, dan desain rumah [15]. Kesimpulan yang diperoleh berdasarkan penelitian tersebut adalah nilai bobot setiap kriteria dalam sistem ini berdasarkan preferensi masing-masing pengguna sistem, sehingga dalam perancangan sistem ini menggunakan metode TOPSIS yang dikombinasikan dengan AHP untuk mendapatkan nilai bobot masing-masing kriterianya.

Berdasarkan penjabaran masalah diatas, maka sistem pendukung keputusan pemilihan investasi properti di Tangerang Raya dengan implementasi metode AHP

dan TOPSIS akan dibangun agar dapat membantu masyarakat untuk menentukan keputusan investasi properti di wilayah Tangerang Raya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan, rumusan masalah dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana cara mengimplementasi metode AHP dan TOPSIS ke dalam sistem berbasis web untuk mendapatkan pilihan investasi properti yang ideal di Tangerang Raya berdasarkan perankingan?
- b. Bagaimana tingkat kepuasan pengguna terhadap hasil dari sistem pendukung keputusan pemilihan investasi properti di Tangerang Raya menggunakan USE *Questionnaire*?

1.3 Batasan Masalah

Agar penelitian menjadi lebih terarah dan tidak menyimpang, maka batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis properti yang digunakan dalam sistem adalah rumah, apartemen, ruko, dan tanah.
2. Kriteria yang digunakan pada sistem untuk rumah adalah harga, luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar tidur, jumlah kamar mandi, dan jumlah lantai [2].
3. Kriteria yang digunakan pada sistem untuk apartemen adalah harga, luas unit, dan tipe unit [2].
4. Kriteria yang digunakan pada sistem untuk ruko adalah harga, luas tanah, luas bangunan, dan jumlah lantai [2].
5. Kriteria yang digunakan pada sistem untuk tanah adalah harga, harga per meter, dan luas tanah [2].
6. Data properti yang digunakan pada sistem didapatkan dari situs *website* Rumah.com pada 18-23 September 2021.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah dijelaskan, maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Merancang dan membangun sistem pendukung keputusan pemilihan investasi properti yang ideal di Tangerang Raya berbasis web dengan mengimplementasikan metode AHP dan TOPSIS.
- b. Mengetahui hasil penilaian atas sistem pemilihan investasi properti di Tangerang Raya dengan menggunakan *USE Questionnaire*.

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan masalah yang telah dipaparkan, manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Membantu masyarakat yang ingin melakukan investasi properti di Tangerang Raya berdasarkan perancangan.
- b. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya terkait dengan metode AHP dan TOPSIS.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan skripsi ini terdiri atas lima (5) bagian dan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab 1 Pendahuluan berisi tentang masalah yang diangkat pada Skripsi ini, yang dijelaskan melalui latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

- **BAB 2 LANDASAN TEORI**

Bab 2 Landasan Teori berisi penjelasan mengenai teori-teori dan konsep dasar yang mendukung penelitian ini, seperti investasi properti, Sistem Pendukung Keputusan (SPK), *Analytical Hierarchy Process* (AHP), *Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution* (TOPSIS),

Usefulness, Satisfaction, and Ease of use (USE) Questionnaire, dan skala likert sebagai panduan yang digunakan pada penelitian ini.

- **BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN**

Bab 3 Metodologi Penelitian berisi penjelasan mengenai metodologi penelitian yang digunakan dan perancangan sistem yang meliputi perancangan *flowchart*, *wireframe*, struktur tabel *database* yang digunakan pada sistem, dan pemilihan aset.

- **BAB 4 HASIL DAN DISKUSI**

Bab 4 Hasil dan Diskusi berisi penjelasan mengenai hasil yang diperoleh dalam penelitian ini. Hasil tersebut terdiri dari hasil implementasi sistem, hasil pengujian sistem, dan hasil evaluasi sistem yang telah dibangun menggunakan *USE Questionnaire*.

- **BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab 5 Kesimpulan dan Saran berisi jawaban atas tujuan penelitian yang ingin dicapai dan saran dari penulis yang dapat digunakan untuk mengembangkan sistem di kemudian hari.

