

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sebagai kebutuhan dasar, rumah memiliki fungsi yang sangat penting dalam menunjang kehidupan manusia sehari-hari. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga menjadi tempat berlindung, membina keluarga, beristirahat, serta mendukung perkembangan sosial dan emosional. Kepemilikan rumah yang layak memberikan rasa aman, nyaman, dan stabilitas hidup, sekaligus dapat menjadi aset jangka panjang maupun sumber pendapatan melalui penyewaan. Menurut Syahara et al. (2019), rumah tidak hanya memenuhi kebutuhan fisik, tetapi juga berpengaruh terhadap kesejahteraan psikologis dan sosial individu.

Kebutuhan akan rumah layak semakin mendesak, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Di tengah pertumbuhan penduduk, kenaikan harga tanah, dan urbanisasi yang cepat, banyak MBR mengalami kesulitan dalam mengakses perumahan yang memadai. Pemerintah Indonesia telah menggagas berbagai program perumahan bersubsidi sebagai bentuk upaya nyata dalam menyediakan hunian yang terjangkau dan layak bagi MBR. Menurut Khairifah (2020), peran pemerintah dalam menyediakan perumahan untuk masyarakat miskin dan rentan merupakan tanggung jawab negara yang tidak bisa diabaikan, karena rumah yang layak adalah hak dasar setiap warga negara.

Kabupaten Buleleng, sebagai salah satu wilayah di Bali, turut mendukung program nasional tersebut dengan mengembangkan kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan bernilai ekonomis. Pemerintah daerah menyadari bahwa penyediaan perumahan tidak hanya berdampak pada aspek sosial, tetapi juga dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Disebutkan juga bahwa pembangunan perumahan secara terencana dapat memberikan dampak ganda berupa peningkatan kualitas hidup masyarakat serta kontribusi terhadap ekonomi daerah.

CV Agung Kencana Properti, sebagai salah satu pengembang properti di Buleleng, turut berkontribusi dalam membangun rumah subsidi untuk MBR. Namun, perusahaan ini menghadapi tantangan signifikan, terutama dalam menentukan lokasi lahan pembangunan yang sesuai. Pemilihan lokasi yang tidak tepat dapat menyebabkan proyek tidak diminati, mengganggu aksesibilitas masyarakat, dan menurunkan nilai investasi. Seperti yang dijelaskan oleh Wyatt dan Taylor (2008), dalam konteks pengembangan properti, penentuan lokasi menjadi salah satu faktor kunci keberhasilan proyek karena menyangkut banyak aspek strategis seperti akses, infrastruktur, dan daya dukung lingkungan.

Untuk menjawab tantangan tersebut, dibutuhkan pendekatan yang lebih sistematis dan terukur. Salah satu solusi yang dapat digunakan untuk mendukung proses tersebut adalah Sistem Pendukung Keputusan (SPK). SPK merupakan sistem berbasis teknologi informasi yang dikembangkan untuk membantu pengambilan keputusan pada permasalahan yang melibatkan berbagai alternatif dan kriteria. Melalui sistem ini, pengguna dapat melakukan analisis terhadap setiap alternatif sehingga keputusan yang dihasilkan menjadi lebih objektif dan sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan (Turban et al., 2010).

Dalam penelitian ini, metode *ARAS* (*Additive Ratio Assessment*) digunakan sebagai teknik dalam SPK untuk mengevaluasi dan memberi peringkat pada alternatif lokasi. Metode *ARAS* mampu memberikan solusi terukur dan terstruktur dalam pengambilan keputusan dengan membandingkan nilai utilitas setiap alternatif terhadap solusi ideal. Menurut Zavadskas dan Turskis (2010), metode *ARAS* memberikan pendekatan rasional dalam pemecahan masalah multi-kriteria, yang sangat cocok untuk kasus pemilihan lokasi perumahan.

Dengan menggabungkan SPK dan metode *ARAS*, CV Agung Kencana Properti dapat melakukan analisis yang lebih komprehensif dan objektif dalam memilih lokasi pembangunan rumah subsidi di Buleleng. Sistem ini tidak hanya membantu pengambilan keputusan yang lebih akurat, tetapi juga dapat dijadikan sebagai alat bantu strategis dalam perencanaan pembangunan perumahan di masa depan. Dengan demikian, pengembang dapat menyediakan rumah yang layak, terjangkau, serta sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan ketentuan tata ruang yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk mengangkat judul: Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Lokasi Strategis Untuk Pembangunan Rumah Subsidi Menggunakan Metode *ARAS* (Studi Kasus: CV Agung Kencana Properti)

1.2 Identifikasi Masalah

1. Proses penentuan lokasi yang akan digunakan untuk pembangunan rumah subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih dilakukan secara konvensional sehingga rentan terhadap subjektivitas pengambilan keputusan.
2. Kesalahan dalam menentukan lokasi pembangunan berpotensi menurunkan minat beli masyarakat, mengganggu aksesibilitas, serta menurunkan nilai investasi jangka panjang perusahaan.
3. Penentuan lokasi pembangunan perumahan subsidi melibatkan banyak kriteria yang kompleks dan strategis, seperti aksesibilitas, infrastruktur, dan daya dukung lingkungan, yang sulit dianalisis secara manual.
4. Belum adanya pemanfaatan sistem berbasis teknologi informasi yang terukur dan rasional untuk membantu manajemen dalam mengevaluasi alternatif lokasi lahan secara komprehensif.

1.3 Pembatasan Masalah

1. Kriteria Penilaian: Kriteria yang digunakan dalam penilaian lokasi dibatasi pada aspek-aspek utama yang relevan, yaitu aksesibilitas, ketersediaan infrastruktur, kebutuhan masyarakat, dan kondisi lingkungan setempat.
2. Metode Pengembangan: Pengembangan sistem pendukung keputusan (*decision support system*) ini diimplementasikan dengan menerapkan metode *Additive Ratio Assessment (ARAS)* secara tunggal dan eksklusif.
3. Pengaruh Keputusan: Penelitian ini difokuskan pada perancangan sistem, komputasi *algoritma* metode *ARAS*, dan analisis peringkat lokasi strategis, tidak masuk ke dalam analisis manajemen keuangan proyek atau eksekusi legalitas lahan.

1.4 Rumusan Masalah

1. Bagaimana rancangan sistem pendukung keputusan yang efektif dalam pemilihan lokasi pembangunan rumah subsidi berdasarkan metode *ARAS*?
2. Bagaimana pengujian sistem pendukung keputusan terhadap pemilihan lokasi pembangunan rumah subsidi?

1.5 Tujuan Masalah

Sesuai dengan rumusan masalah yang ditetapkan, tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk merancang dan mengimplementasikan sistem pendukung keputusan yang efektif dalam pemilihan lokasi pembangunan rumah subsidi berdasarkan metode *ARAS*.
2. Untuk menguji fungsionalitas sistem pendukung keputusan terhadap pemilihan lokasi pembangunan rumah subsidi menggunakan metode pengujian yang terukur.

1.6 Manfaat Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoretis maupun praktis sebagai berikut:

a. Manfaat Teoretis

1. Meningkatkan pemahaman dan keterampilan ilmiah dalam mengimplementasikan metode *ARAS* sebagai algoritma bantu pengambilan keputusan.
2. Menambah khazanah literatur, wawasan, serta referensi akademik mengenai penerapan Sistem Pendukung Keputusan (SPK) dalam sektor properti dan tata ruang permukiman bersubsidi.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi CV Agung Kencana Properti: Membantu pihak manajemen dalam memetakan, mengevaluasi, dan memilih lokasi lahan pembangunan rumah subsidi secara objektif, akurat, cepat, dan berbasis data ilmiah.

2. Bagi Pemerintah Daerah: Memberikan bahan pertimbangan atau referensi sekunder dalam memetakan serta mengawasi efektivitas pembangunan perumahan subsidi agar senantiasa selARAS dengan kebutuhan wilayah dan ketentuan tata ruang yang berlaku.

