

ABSTRAKSI

Pada Tugas Akhir ini akan menyajikan penerapan metode AHP (Analytical Hierarchy Process) sebagai kerangka pengambilan keputusan dalam pemilihan lokasi rumah di Surabaya Timur. Tulisan ini bermanfaat bagi para pembeli rumah yang seringkali dihadapkan pada banyaknya kriteria-kriteria yang ditawarkan oleh para developer. Kriteria yang diambil bersifat kuantitatif & kualitatif akan diperhitungkan secara bersamaan. Untuk membantu para pembeli rumah (konsumen) yang seringkali dihadapkan pada banyaknya kriteria-kriteria yang ada, maka dapat digunakan metode AHP sebagai 'alat bantu' didalam mengambil keputusan. Metode AHP sendiri merupakan salah satu metode pengambilan keputusan dimana faktor-faktor logika, instuisi, pengalaman pengetahuan (data), emosi dan rasa dicoba untuk dioptimalkan dalam suatu proses yang sistematis. Pada dasarnya, metode AHP ini dikembangkan dengan memperhatikan proses pengembangan pendapat manusia pada saat ia menghadapi pemecahan suatu masalah, dan juga berhubungan dengan proses perhitungan matematisnya, untuk menguji validitas proses pendapat manusia tadi. Oleh karena itu, metode AHP dapat dipakai sebagai alat untuk menghasilkan keputusan yang terbaik. Dengan memperhatikan pada banyaknya kriteria-kriteria, baik yang bersifat kuantitatif maupun kualitatif, maka didapatkan 22 kriteria yang relevan. Semakin banyak jumlah kriteria-kriteria yang ada, maka pandangan para pembeli rumah tidak dapat terfokus, sehingga dipakailah Analisa Faktor untuk mereduksi dan mengelompokkan 22 kriteria tersebut menjadi 8 faktor kriteria saja. Dengan adanya kelompok kriteria yang baru, maka pandangan pembeli rumah (konsumen) dapat lebih terfokus. Adapun hasil pereduksian dan pengelompokkan kriteria tersebut (8 faktor kriteria yang didapat dari Analisa Faktor) digunakan untuk menyusun struktur hirarki metode AHP. Kedelapan faktor kriteria tersebut adalah : F1 (Fasilitas & Bangunan), F2 (Ekonomis), F3 (Lebar Jalan & Car Port / Garasi), F4 (Luas Tanah, Lokasi, & Nama Developer), F5 (Desain & Kekuatan Bangunan), F6 (Luas Ruang, Lingk.sosial, & Jarak ke CBD), F7 (Halaman), F8 (Ventilasi). Setelah didapatkan struktur AHP, maka struktur ini dipakai untuk memilih lokasi perumahan yang ada di Surabaya Timur. Empat alternatif lokasi yang dimaksud adalah : perumahan Galaxi Bumi Permai, perumahan Laguna Indah, perumahan Bumi Marina Emas, dan perumahan Kenjeran Indah. Dari hasil perhitungan yang diperoleh pada setiap alternatif lokasi dengan menggunakan metode AHP (berdasarkan nilai performa yang didapat) maka didapatkan hasil sebagai berikut : Galaxi Bumi Permai (0.918), Bumi Marina Emas (0.890), Kenjeran Indah (0.848), dan Laguna Indah (0.812). Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, kriteria yang paling sensitif bila dibandingkan dengan 8 (delapan) faktor kriteria yang lain adalah F2 (Ekonomis). F2 dalam hal ini adalah harga rumah merupakan kriteria yang paling sensitif. Dengan memegang urutan berdasarkan nilai performa yang didapat, maka range bobot dari kriteria ini adalah antara 0.097 sampai dengan 0.533. Harga rumah merupakan faktor yang sensitif disebabkan karena setiap developer berupaya untuk menawarkan harga yang bersaing. Hal inilah yang menyebabkan kebingungan para konsumen untuk memilih lokasi perumahan yang akan mereka beli, mengingat harga rumah juga memiliki bobot yang besar (berada pada urutan nomer 2).