

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Rumah merupakan suatu tempat yang sangat dibutuhkan oleh manusia. Rumah berfungsi sebagai tempat beristirahat setelah melakukan pekerjaan. Rumah juga berfungsi sebagai tempat yang penting untuk berkumpul bersama keluarga. Rumah merupakan tempat yang sangat damai untuk manusia dapat berinteraksi dengan keluarga baik ayah, ibu, kakek, nenek, atau saudara.

Dalam pembelian properti rumah ataupun tanah, penentuan harga adalah faktor yang penting, namun sulit untuk dilakukan developer perumahan terutama dalam menyesuaikan keadaan dengan harga. Meskipun penentuan harga yang dipakai kebanyakan dari tergantung developer perumahan akan tetapi menentukan harga yang tepat dalam proses penjualan akan mempengaruhi keinginan pembeli dalam menawar maupun menentukan pilihannya.

Perbedaan harga rumah dengan kompetitor sangatlah berpengaruh dalam penjualan. Perbandingan harga dapat dilakukan dengan melakukan observasi dari setiap developer rumah. Harga yang ditawarkan oleh setiap developer rumah bervariasi sesuai dengan keadaan rumah. Di era saat ini banyak sekali developer perumahan yang bersaing dari segi harga, salah satu developer perumahan yang bertepatan di Surabaya yaitu Oma Estate, Oma Estate membangun tiga perumahan yang bertepatan di kota Gresik, Sidoarjo, Pandaan. Dan di setiap kota selalu ada penjualan.

Akhir-akhir ini penjualan menurun drastis dari taun-taun sebelumnya yang hampir per taun terjual kurang lebih 50 unit rumah, dikarenakan persaingan antar developer perumahan yang membangun perumahan di kota Gresik dari segi harga. Oma estate kebingungan saat menentukan harga jual unit perumahan, agar harga yang ditentukan sesuai dengan harga pasar perumahan

lainnya. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menentukan harga jual unit perumahan.

Logika Fuzzy adalah suatu cara yang tepat untuk memetakan suatu ruang input ke dalam ruang output. Untuk sistem yang sangat rumit, penggunaan logika fuzzy (fuzzy logic) adalah salah satu pemecahannya. Untuk kasus ini digunakan fuzzy Tsukamoto untuk penyelesaiannya. Metode tsukamoto sudah banyak diterapkan diberbagai bidang. Metode tsukamoto, setiap aturan direpresentasikan menggunakan himpunan himpunan fuzzy. dengan fungsi keanggotaan yang monoton. Metode Tsukamoto biasanya digunakan untuk sistem penunjang keputusan.

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan tersebut dapat di perbaiki dengan membuat suatu penetapan untuk menentukan harga jual. Metode yang fleksibel dan mudah dimengerti membantu perusahaan memudahkan untuk mencari solusi permasalahan tersebut. Maka dilakukan penelitian untuk mengangkat permasalahan tersebut, dengan judul penelitian “penetapan harga jual menggunakan fuzzy tsukamoto (Studi kasus Oma Estate)”

## **1.2 Rumusan masalah**

Dari latar belakang diatas didapat suatu rumusan masalah yaitu

1. Bagaimana membuat dan membangun suatu sistem penetapan harga jual yang dapat membantu memprediksi harga jual di Oma Estate.
2. Bagaimana membuat dan membangun suatu sistem penetapan price list yang sebagai output hasil dari penetapan harga jual di Oma Estate.

## **1.3 Batasan masalah**

Batasan masalah dari sistem yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

- 1) Sistem yang akan dibangun merupakan penetapan yang digunakan untuk menentukan harga jual unit rumah pada perumahan berbasis web.
- 2) Sistem menggunakan metode Fuzzy Tsukamoto.
- 3) Sistem ini dibuat menggunakan data penjualan tahun 2016-2019 yang diambil dari kantor Oma Estate.

4) *Input:*

- a. Harga sekarang perumahan yang didapat dari developer perumahan Oma estate.
- b. Harga kompetitor rumah yang didapat dari survey di sekitar lokasi.
- c. Harga standart tanah yang didapat dari situs Lamudi.
- d. Harga asosiasi real estate yang didapat dari situs AREBI.

5) *Output:*

- a. Penetapan harga

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menentukan harga jual unit rumah pada yang akan memudahkan perusahaan menentukan harga rumah.
2. Untuk menentukan price list rumah pada yang akan memudahkan perusahaan menentukan harga rumah.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

Dapat menentukan harga jual sehingga dapat mengetahui dengan tepat harga jual unit rumah di perumahan.

#### **1.6 Metodologi penelitian**

Metodologi yang di gunakan dalam penulisan tugas akhir ini antara lain:

1. Studi literature

Mengumpulkan data dari perusahaan untuk mengetahui informasi real dari masalah yang ada dan browsing dari internet untuk menambah pengetahuan dalam penggunaan metode yang akan di lakukan pada tugas akhir ini.

2. Desain perancangan

Pembuatan rancangan system penentuan harga jual ini di mana di ambil dari metode Fuzzy Tsukamoto sebagai landasan untuk mengetahui harga jual yang sesuai agar menghasilkan harga yang tepat sehingga pengambilan

keputusan dalam sebuah system yang di buat menghasilkan penjualan yang optimal.

### 3. Pembuatan system

Sistem yang di buat adalah menggunakan metode yang sudah di tentukan dan batasan masalah yang sudah tersedia dan desain system yang sudah di buat sehingga bisa di harapkan menghasilkan sebuah system penentuan harga jual yang sesuai.

### 4. Pengujian system

Pengujian system ini dilakukan untuk mengetahui apakah system yang telah dibuat ini sesuai dengan permasalahan yang telah di tentukan untuk memecahkan masalah yang ada pada tugas akhir ini.