

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

PT. Surabaya Industrial Estate Rungkut – SIER (Persero) merupakan perseroan milik negara terbaik dan terbesar yang bergerak dalam bidang pengelolaan, pengembangan dan penyediaan lahan/kawasan industri di Indonesia khususnya pada Jawa Timur dan Kota Surabaya. PT. SIER (Persero) bertujuan untuk melaksanakan dan menunjang kebijakan program pemerintah dalam bidang ekonomi serta pembangunan nasional khususnya bidang pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dalam arti seluas-luasnya. Selama 30 tahun PT. SIER telah menjadi pendukung berkembangnya industri di Jawa Timur yang telah memberikan lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat sekitar. PT. SIER memiliki tiga wilayah yaitu Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER), Pasuruan Industrial Estate Rembang (PIER), dan Sidoarjo Industrial Estate Berbek (SIEB).

Pihak yang membeli produk atau jasa PT. SIER (Persero) Surabaya disebut sebagai investor. Investor adalah orang atau pihak tertentu yang berinvestasi atau membeli kaveling tanah industri untuk suatu bidang usaha. Investor pada PT. SIER membeli kaveling dalam jangka waktu tertentu tergantung dengan jenis kaveling yang dibeli, mulai dari 2 bulan hingga 30 tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan. Harga kaveling dihitung per meter² sesuai dengan jenis kaveling, 1 juta/meter² untuk Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) dan 300 ribu/meter² untuk Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP), Sarana Usaha Industri Kecil (SUIK), dan gudang.

Calon investor yang berkehendak untuk membeli sebuah kaveling dapat memilih lahan kaveling yang tersedia pada katalog ataupun memberikan keterangan kaveling yang diinginkan yang kemudian akan dicarikan oleh bagian marketing. Bagian marketing kemudian mencari data informasi kaveling tersebut untuk memastikan kondisi kaveling siap pakai atau tidak. Bagian marketing akan meminta bagian manajemen data kaveling untuk mencari kaveling yang sesuai dengan permintaan investor dengan memeriksa status kaveling secara satu – persatu mulai dari pencarian kaveling yang *available* dari buku peta kaveling hingga memilih kaveling berdasarkan fasilitas yang sesuai dengan permintaan investor. Informasi tersebut kemudian diberikan kepada calon investor, bila cocok dengan kebutuhan/keinginan mereka, calon investor akan mengisi form pembelian kaveling, lalu data form tersebut akan disimpan pada data kaveling dan diproses kontrak sah pembelian/kepemilikan kavelingnya. Setelah proses kontrak selesai dibuat, dokumen kontrak beserta dokumen *tenant* dikirimkan kepada bagian manajemen data kaveling. Bagian manajemen data kaveling lalu *update* status kaveling menjadi “*sold*” pada buku wilayah kaveling. Setelah itu dokumen *tenant* dan dokumen kontrak kaveling akan disimpan pada 1 *bundle/stofmap* yang dinamakan *bundle tenant*. *Bundle tenant* tersebut disimpan pada 1 ruangan khusus untuk menyimpan *bundle tenant*.

Dalam kenyataannya manajemen data kaveling mengalami kesulitan karena perubahan data kaveling hanya dirubah ketika ada pemberitahuan langsung dari lapangan yang menyebabkan data kavling tidak *up-to-date*, perhitungan data banyak jumlah kaveling yang *available*, *sold*, dan dalam *maintenance* memakan waktu hingga 48 jam, validasi otorisasi data kaveling pada bagian manajemen

kaveling tidak sama dengan kenyataan, tidak adanya jadwal *maintenance* kaveling yang menyebabkan perubahan data tidak terkontrol dan validasi data yang lemah, tidak adanya daftar *occupation rate* serta menimbulkan kesulitan bagi pegawai baru bila terjadi rotasi pegawai untuk melanjutkan pekerjaan pegawai lama (rotasi pegawai terjadi pada jangka waktu yang tidak terduga/berubah-ubah dimana pegawai yang lama diganti dengan pegawai yang lain). Pencarian data dan *update* data kaveling harus membongkar *bundle tenant* secara satu persatu yang menyebabkan delay mulai dari 12 jam hingga 48 jam dimana hal tersebut dapat mengakibatkan calon investor pindah mencari perusahaan lain dan pembatalan transaksi karena investor tidak puas dengan waktu konfirmasi yang lama. Tidak adanya jadwal *maintenance* kaveling dapat menimbulkan kerugian karena properti kaveling yang rusak baru ditemukan ketika mendapatkan komplain dan proses permintaan izin persetujuan untuk pengeluaran biaya memakan waktu 2 minggu - 3 minggu sehingga dapat menghambat pekerjaan pemilik kaveling.

Berdasarkan permasalahan diatas PT. SIER dibuatkan sebuah sistem yang dapat memproses manajemen data kaveling, yaitu pengelolaan data kaveling dan pemeliharaan data kaveling yang khusus menangani 4 jenis kaveling yaitu PPTI, BPSP, SUIK, dan gudang. Sistem informasi ini berfungsi untuk mencari dan menentukan kaveling berdasarkan permintaan calon investor dimana sistem akan mencari kaveling yang *available* dan sesuai dengan permintaan calon investor (contoh: luas kaveling, jenis kaveling, status kaveling (*ter-booking* atau masih dalam *maintenance*) besar peralatan listrik yang dibutuhkan). Sistem informasi ini juga dapat membuat jadwal *maintenance* kaveling sehingga kondisi kaveling dapat selalu terawat secara terjadwal dan mencegah *delay* kerja pemilik kaveling karena

adanya kerusakan. Sistem ini juga dapat menghitung *Occupation Rate* dari semua kaveling yang sudah terbeli dimana data *occupation rate* tersebut dapat digunakan untuk menentukan prioritas *maintenance* dan pajak properti kaveling. Data lokasi kaveling akan diproses kedalam pemetaan digital dengan menggunakan *Googlemap API*. Sistem informasi ini juga mampu memberikan laporan yang terkait dengan data kaveling, yaitu: laporan *track record* kaveling, *track record* investor, laporan *maintenance* kaveling, dan laporan *Occupation Rate* kaveling.

2.1 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka perumusan masalahnya adalah bagaimana membangun Sistem Informasi Manajemen Data Kaveling Pada PT. Surabaya Industrial Estate Rungkut dan pemetaan digital menggunakan *Googlemap API*.

3.1 Batasan Masalah

Batasan dari sistem ini adalah, sebagai berikut:

1. Kaveling yang dibahas hanya untuk kawasan SIER (daerah rungkut) yang mencakup 4 jenis kaveling (PPTI, BPSP, SUIK, dan gudang).
2. Tidak membahas terkait dengan keuangan.
3. Tidak membahas terkait properti kaveling
4. Tidak membahas lokasi dan limbah kaveling.
5. Pemetaan menggunakan *Googlemap API*.

4.1 Tujuan

Tujuan dari sistem ini adalah menghasilkan sebuah sistem informasi yang dapat membantu bagian *marketing* PT. Surabaya Industrial Estate Rungkut dalam manajemen data kaveling pada pengelolaan data kaveling dan pemeliharaan data kaveling. Sistem juga akan memberikan informasi dalam bentuk laporan yaitu: laporan *track record* kaveling, *track record* investor, laporan *maintenance* kaveling, dan laporan *Occupation Rate* kaveling.

5.1 Sistematika Penulisan

Penulisan laporan Tugas Akhir ini secara sistematis dapat dibagi menjadi 5 bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang masalah yang ada, perumusan masalah berdasarkan tujuan, batasan masalah yang akan dibahas, tujuan dari pembuatan aplikasi, kontribusi, serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Berisi teori-teori pendukung dan literatur yang digunakan dalam pembuatan aplikasi. Teori yang digunakan adalah teori kaveling, aset, *database*, *occupation rate*, web, *Geographic Information System (GIS)*, *System Development Life Cycle (SDLC)*, Tools, Sistem dan Sistem Informasi

BAB III ANALISIS DAN PERANCANGAN SISTEM

Berisi uraian tentang tugas-tugas yang dikerjakan pada saat kerja praktek, yaitu dari analisa *system*, pembahasan masalah berupa *system flow*, data *flow diagram*, *entity relationship diagram*, struktur tabel, dan implementasi sistem berupa *capture* dari setiap tampilan program.

BAB IV IMPLEMENTASI DAN EVALUASI

Pada bab ini menjelaskan tentang implementasi dari program, berisikan langkah-langkah implementasi dari penggunaan program dan hasil implementasi dari program.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang menjawab pertanyaan dalam perumusan masalah dan beberapa saran yang bermanfaat dalam pengembangan program di waktu yang akan datang.

