

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

PT PLN (Persero) merupakan salah satu unit pelaksana induk dibawah PT PLN (Persero) yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang ditunjuk sebagai Pemegang Izin Usaha Ketenagalistrikan Untuk Kepentingan Umum (PIUKU) melalui Undang-undang Nomor 30 tahun 2009. PT PLN (Persero) Distribusi Jawa Timur yang berlokasi di Jl. Embong Trengguli 19-21 Surabaya ini bergerak dalam bidang distribusi dan penjualan tenaga listrik. Jumlah aset tanah dan bangunan PT PLN (Persero) Distribusi Jawa Timur sebanyak 420 buah, diantaranya bangunan 223 buah dan tanah 197 buah. Untuk total luas aset berupa tanah lebih dari 500.000 M2. Sedangkan untuk total nilai perolehan aset tanah dan bangunan lebih dari Rp 2 triliun yang tersebar di seluruh provinsi Jawa Timur. Aset yang disewa oleh pelanggan selama ini sebanyak 93 buah sedangkan aset yang belum pernah disewa oleh pelanggan sebanyak 327 buah.

Perbandingan aset yang belum pernah disewa oleh pelanggan dan total aset adalah 327:420, jadi potensi kerugian pada aset tanah dan bangunan ini adalah 0,78. Beberapa pelanggan menyewa aset PT PLN (Persero) untuk keperluan bisnis seperti perusahaan Bank Bukopin, Toko Budianto, CV.Meterindo, First Media, PT. Indosat Mega Media. Selain perusahaan ada juga pelanggan yang menyewa aset tanah dan bangunan atas nama dirinya sendiri untuk keperluan bisnis.

Pengguna pada proses penyewaan aset tanah dan bangunan PT PLN (Persero) terdiri dari beberapa user diantaranya yaitu, *customer*, *general manager*, *deputy manager*, pelaksana aset, PLN pusat dan KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik). Proses penyewaan aset tanah dan bangunan pada PT PLN (Persero) diawali dengan permohonan dari pelanggan untuk menyewa tanah ke PT PLN (Persero) yang diberikan ke *general manager* untuk diverifikasi. Setelah dari *general manager* surat permohonan akan diberikan kepada *deputy manager* untuk diverifikasi ulang, setelah diverifikasi dari *deputy manager* surat diberikan kepada *supervisor*.

Tahap selanjutnya surat permohonan diberikan kepada pelaksana pengelolaan aset untuk melakukan permohonan izin prinsip ke PT PLN pusat untuk pengecekan apakah aset yang disewa tersebut masih dibutuhkan oleh PT PLN (Persero) atau tidak, setelah disetujui maka pelaksana pengelolaan aset memberitahukan kepada pelanggan bahwa permohonan sewa telah diterima. Selanjutnya pelaksana melakukan penetapan harga yang akan ditentukan menggunakan perhitungan Menteri Keuangan atau dengan menggunakan pihak luar yaitu KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik). Setelah melakukan penetapan harga sewa kemudian pelaksana akan membuat kontrak sewa yang berisi sistem pembayaran dan jangka waktu sewa. Untuk monitoring batas waktu sewa, pelaksana melakukan pengecekan batas waktu sewa pelanggan dan memberitahu pelanggan melalui telepon. Untuk pembayaran sewa aset tanah dan bangunan “PLN berhak mendapatkan imbalan uang tunai dari mitra berupa sewa bulanan atau tahunan, dibayarkan sekaligus dimuka yang dituangkan dalam perjanjian” (Keputusan Direksi PT PLN Persero, 2013).

Saat ini permasalahan yang dihadapi PT PLN Distribusi Jawa Timur diantaranya yaitu, kesulitan mengelola data aset tanah dan bangunan. Hal itu dikarenakan belum ada aplikasi untuk mengintegrasikan semua data aset tanah dan bangunan, kesulitan *monitoring* batas waktu sewa aset tanah dan bangunan, kesulitan membuat laporan penyewaan aset tanah dan bangunan dan kesulitan membuat laporan pendapatan sewa aset tanah dan bangunan.

Perbandingan aset yang belum pernah disewa oleh pelanggan dan total aset adalah 327:420, jadi potensi kerugian pada aset tanah dan bangunan ini adalah 0,78. Berdasarkan perbandingan tersebut dan permasalahan dalam kesulitan mengelola data aset tanah dan bangunan maka dampak yang ditimbulkan yaitu kerugian karena pengelolaan aset tanah dan bangunan yang kurang baik serta transaksi yang tidak tercatat dengan baik.

Tabel 1. 1 Rekapitulasi Kontrak Tanah Dan Bangunan

| No | Kantor | Alamat | Pengontrak | No.Kontrak | Luas | |
|----|----------------------|--|---------------------------|----------------------------|----------|-------|
| | | | | | Bangunan | Tanah |
| 1 | APJ Malang | ex gardu Jl. Gatot Subroto IV Malang | TK Muslimat R.A 24 Malang | 026/PJ/TPA-KHA/2006 | 12 | 64 |
| 2 | AREA KEDIRI | Gurah Kediri | CV Sumanjaya A | 046/PJ/041/DIST-JATIM/2010 | 18 | 42 |
| 3 | APJ Gresik | Ex Kantor Sidayu Ds. Sidayu | PT. Data Energy Informasi | 080/PJ/041/DIST-JATIM/2010 | 80 | 80 |
| 4 | APJ Surabaya Selatan | ex Rumah Dinas Jl. Ngagel Timur 32. Surabaya | PT. Mustika Berkah Abadi | 001/PJ/TPA-KHA/2008 | 287 | 497 |

Tabel 1. 2 Lanjutan Tabel 1.1

| No | Masa kontrak | | | Rp kontrak/thn | Ket.Sewa | Status Sewa |
|----|--------------|------------|------|----------------|------------|--------------------|
| | Mulai | Berakhir | Lama | | | |
| 1. | 15/9/2006 | 14/9/2011 | 5 | Rp.200.000 | 14/10/2011 | Telat sewa 1 bulan |
| 2. | 1/1/2010 | 31/12/2012 | 2 | Rp.2.500.000 | 31/12/2012 | Tepat waktu |
| 3. | 01/02/2010 | 31/01/2011 | 1 | Rp.4000.000 | 31/01/2011 | Tepat waktu |
| 4. | 28/1/2008 | 27/1/2013 | 5 | Rp.12.000.000 | 27/1/2013 | Telat sewa 1bulan |

Pada tabel 1.1 dan 1.2 rekapitulasi kontrak tanah dan bangunan terdapat keterangan sewa dan status sewa. keterangan sewa menjelaskan tanggal pelanggan mengakhiri atau keluar dari bangunan yang disewa. Tabel 1.1 dan 1.2 tersebut menunjukkan keterlambatan pelaksana aset dalam melakukan *monitoring* dan pemberitahuan batas waktu sewa kepada pelanggan, sehingga jika batas waktu sewa aset tanah dan bangunan tidak *dimonitoring* dengan baik maka dampak yang ditimbulkan adalah penyewa aset tanah dan bangunan akan sering melewati batas waktu sewa yang *ditentukan*.

Dampak yang ditimbulkan apabila permasalahan tidak dipecahkan adalah, jika terlambat dalam pembuatan laporan penyewaan aset tanah dan bangunan maka dampak yang ditimbulkan adalah *manager* akan kesulitan mengambil kebijakan strategis tentang pengelolaan aset tanah dan bangunan dimasa yang akan datang, jika terlambat dalam pembuatan laporan pendapatan maka *manager* akan sulit untuk melihat perkembangan pendapatan per periode dan sulit untuk membuat keputusan.

Berdasarkan banyaknya data aset tanah dan bangunan serta permasalahan dan dampak yang ditimbulkan diatas sehingga penting bagi PT PLN (Persero) untuk menyelesaikan permasalahan dan dampak yang ditimbulkan. Alternatif solusi yang diberikan yaitu pemberitahuan sewa aset tanah dan bangunan menggunakan telepon, pengelolaan data aset tanah bangunan yang disewa dilakukan oleh bagian tertentu agar fokus dalam pengerjaannya dan membuat aplikasi penyewaan aset tanah dan bangunan untuk mengelola aset tanah dan bangunan yang disewakan serta pembuatan laporan penyewaan aset dan laporan pendapatan.

Diantara alternatif solusi tersebut, pembuatan aplikasi penyewaan aset tanah dan bangunan adalah solusi terbaik untuk menyelesaikan semua masalah yang ada. Aplikasi tersebut dapat melakukan pengelolaan aset tanah dan bangunan yang disewakan, *monitoring* terhadap batas waktu sewa tanah dan bangunan, serta dapat melakukan *monitoring* pendapatan sewa aset tanah dan bangunan per area. Aplikasi ini juga dapat membantu pelaksana aset untuk mempercepat pembuatan laporan pendapatan sewa aset tanah dan bangunan per area. Selain itu aplikasi ini dapat melakukan filter lokasi per area, aset tanah dan bangunan mana saja yang disewakan oleh PT PLN (Persero) di Jawa Timur. Berdasarkan pengguna yang akan menggunakan aplikasi diantaranya yaitu *customer* (penyewa), PLN pusat, pelaksana aset dan *manager*, serta berbagai macam pengguna aplikasi dan bermacam-macam pelanggan yang tersebar diberbagai daerah untuk keperluan akses aplikasi ini.

Aplikasi akan diimplementasikan dalam bentuk website sehingga dapat diakses kapan pun dan dimanapun oleh perbagai pengguna dan *customer* sesuai dengan hak akses yang diberikan, selain itu agar aplikasi dapat diakses dengan mudah menggunakan *computer* atau *gadget* yang terhubung dengan *internet*. Data penyewa yang terdiri dari perusahaan dan pebisnis maka aplikasi ini mempunyai pemberitahuan masa tenggang waktu sewa aset tanah dan bangunan melalui *email*, dikarenakan *email* merupakan bentuk komunikasi formal yang digunakan dikalangan perusahaan maupun bisnis.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang ada, rumusan masalah pada proposal ini yaitu bagaimana merancang dan membangun aplikasi penyewaan aset tanah dan bangunan pada PT PLN (Persero) Distribusi Jawa Timur.

1.3 Batasan Masalah

Agar pembahasan dan penyusunan laporan ini dilakukan secara terarah dan mendapatkan gambaran yang jelas, maka diperlukan batasan-batasan masalah, yaitu:

1. Pengelolaan aset pada aplikasi ini hanya membahas tentang penyewaan aset tanah dan bangunan.
2. Penyewaan aset tanah dan bangunan yang dikelola hanya mencakup daerah Jawa Timur.
3. Pemberitahuan kepada pelanggan menggunakan email.
4. Data aset yang digunakan adalah data aset tanah dan bangunan PT PLN (Persero) Distribusi Jawa Timur.
5. Pembayaran sewa aset tanah dan bangunan dilakukan secara tunai.

1.4 Tujuan

Adapun tujuan dari pelaksanaan tugas akhir ini yaitu menghasilkan aplikasi penyewaan aset tanah dan bangunan pada PT PLN (Persero) Distribusi Jawa Timur berbasis *web*.

1.5 Manfaat

Manfaat yang diperoleh dengan adanya aplikasi penyewaan aset tanah dan bangunan pada PT PLN (Persero) Distribusi Jawa Timur ini menghasilkan manfaat praktis dan manfaat teoritis. Adapun manfaat praktis penelitian ini sebagai berikut:

1. Dapat menghasilkan informasi berupa pemberitahuan batas waktu sewa aset tanah dan bangunan kepada pelaksana aset.
2. Dapat menghasilkan informasi berupa pemberitahuan batas waktu sewa aset tanah dan bangunan kepada penyewa.
3. Memudahkan pelaksana aset untuk *monitoring* pendapatan aset tanah dan bangunan per area.
4. Memudahkan pelaksana aset untuk membuat laporan pendapatan aset tanah dan bangunan per area.

Manfaat teoritis yang dapat diambil dari penelitian ini adalah diharapkan dapat menambahkan wawasan, informasi, pemikiran, dan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan rancang bangun aplikasi penyewaan aset tanah dan bangunan kepada pihak lain yang berkepentingan.

1.6 Sistematika Penulisan

Penulisan laporan tugas akhir ini dibuat dengan sistematika pembagian bab sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang masalah, perumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan dari Tugas Akhir, dan sistematika penulisan.

BAB II: LANDASAN TEORI

Bab ini membahas tentang teori yang digunakan untuk referensi penyelesaian masalah serta teori yang mendukung untuk merancang sistem aplikasi. Teori yang dibahas meliputi, sistem aplikasi, pendayagunaan aset tetap, PT PLN (Persero), formula tarif sewa barang milik kekayaan negara, *System Development Life Cycle (SDLC)*, *website*, metode *black box* dan *usability testing*.

BAB III: ANALISIS DAN PERANCANGAN SISTEM

Bab ini membahas tentang hasil analisis yang dilakukan dengan cara observasi dan wawancara. Hasil analisis tersebut menghasilkan kebutuhan pengguna dan kebutuhan sistem sehingga dapat digambarkan *system flow*, *data flow diagram*, rancangan basis data (CDM dan PDM), struktur basis data serta desain *input* dan *output*.

BAB IV: IMPLEMENTASI DAN UJI COBA SISTEM

Bab ini membahas implementasi sistem yang disesuaikan dengan rancangan dan desain sistem yang sebelumnya telah dibuat. Pengujian terhadap sistem dengan menggunakan metode *black box* dan *usability testing* dilakukan setelah implementasi sistem.

BAB V: PENUTUP

Penutup berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan adalah rangkuman dari seluruh hasil pembahasan masalah dan saran berisi tentang pengembangan yang sebaiknya dilakukan agar aplikasi yang telah dibuat menjadi lebih baik.