

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

PT. DSG Surabaya merupakan perusahaan yang bergerak pada bidang properti berwujud (*real property*) khususnya yang bergerak dalam penjualan tanah dan bangunan (perumahan). Bisnis perusahaan berkembang pesat seiring dengan meningkatkan minat masyarakat membeli properti berupa tanah, rumah, rumah toko, dan lain-lain. Perkembangan bisnis PT. DSG ditunjukkan dengan jumlah properti yang berada di berbagai lokasi dengan luas lahan yang cukup besar.

Seiring dengan perkembangan bisnis PT. DSG, berbagai permasalahan mulai muncul terutama dalam administrasi dan pengarsipan dokumen yang dibutuhkan dalam transaksi jual beli properti. Pengarsipan dokumen berupa lembaran kertas menyulitkan perusahaan dalam penyimpanannya. Dokumen kertas membutuhkan lemari dan ruang penyimpanan yang terus bertambah. Perusahaan mengawatirkan akan resiko kehilangan dokumen yang dapat disebabkan oleh pencurian dokumen, kerusakan dokumen, kebakaran, atau penyimpanan yang tidak teratur sehingga tidak ditemukan saat dibutuhkan. Perusahaan telah melakukan pelatihan prosedur pengarsipan, namun dengan banyaknya pekerjaan yang ada seringkali tidak terkerjakan dengan baik. Sampai sejauh ini, perusahaan belum berkeinginan menambah karyawan untuk mengerjakan pengarsipan. Untuk memecahkan permasalahan tersebut, PT. DSG memutuskan untuk melakukan digitalisasi dokumen-dokumen tersebut sehingga

tidak menambah tempat penyimpanan, memudahkan pencarian dokumen yang dibutuhkan, kemudahan *backup* untuk menghindari kehilangan data akibat kebakaran atau bencana lainnya.

Permasalahan lain yang dihadapi PT. DSG Surabaya adalah masalah administrasi penjualan dan pembelian properti. Prosedur penjualan rumah di DSG terbagi menjadi 2 (dua) cara yaitu penjualan rumah secara tunai dan penjualan secara kredit. Pada penjualan secara tunai, pembeli melunasi seluruh harga properti ke perusahaan. Sedangkan penjualan secara kredit dapat dilakukan langsung ke perusahaan atau melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank rekanan perusahaan. Dalam pelaksanaan penjualan maupun pembelian properti, perusahaan banyak berhubungan dengan pihak luar, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), Notaris, Bank, dan pembeli properti sendiri.

Pemantauan penyelesaian administrasi jual beli properti menjadi permasalahan tersendiri bagi perusahaan. Pemantauan akan kelengkapan dokumen oleh pembeli. Menurut informasi saat survei awal, sembilan puluh persen proses penyelesaian dokumen di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sampai pada proses penandatanganan akta jual beli antara perusahaan dan pembeli, tidak terselesaikan tepat waktu. Molornya waktu penyelesaian justru berasal dari administrasi perusahaan yang mengalami kesulitan menangani banyaknya transaksi yang ada. Petugas administrasi tidak dapat memantau proses penyelesaian transaksi meskipun telah memanfaatkan *Microsoft Word* dan *Microsoft Excel* dalam administrasi. Hal ini berdampak pada kualitas pelayanan buruk kepada pembeli ditandai dengan keluhan setiap pembeli properti di PT. DSG. Untuk mengatasi permasalahan ini, maka dibutuhkan sistem

informasi administrasi properti yang dilengkapi dengan *warning system* untuk membantu perusahaan memantau proses penyelesaian penjualan properti oleh semua pembeli.

Untuk meningkatkan jumlah pembeli, perusahaan sering melakukan promosi berupa potongan harga atau angsuran pembayaran uang muka dan harga jual properti. Pembayaran angsuran oleh pembeli sering kali tidak tepat waktu. Namun perusahaan mengalami kesulitan memantau untuk mengingatkan dan menagih pembeli untuk melakukan pembayaran yang telah jatuh tempo. *Warning system* yang terdapat dalam sistem informasi administrasi dan kearsipan properti ini diharapkan dapat membantu perusahaan dengan memberikan informasi penagihan kepada pembeli sekaligus sebagai pelayanan perusahaan kepada para konsumennya.

Sistem informasi administrasi dan kearsipan properti yang akan diimplementasikan di PT. DSG Surabaya ini diharapkan dapat menghasilkan informasi-informasi yang dapat membantu manajer perusahaan dalam pengambilan keputusan terkait peningkatan penjualan properti. Dengan demikian PT. DSG Surabaya diharapkan dapat memanfaatkan sistem informasi dalam peningkatan pelayanan administrasi kepada pembeli, pengarsipan dokumen properti, dan memperoleh informasi yang dibutuhkan untuk pengembangan perusahaan dan memenangkan persaingan bisnis properti.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Bagaimana merancang bangun sistem informasi administrasi dan kearsipan properti yang dilengkapi dengan *Warning System* untuk *customer* tentang jadwal jatuh tempo pembayaran, konfirmasi pemesanan, dan penyelesaian akta tanah.
2. Bagaimana merancang bangun sistem informasi administrasi dan kearsipan properti yang dapat menyimpan dokumen secara elektronik dan dapat diakses kembali.
3. Bagaimana menghasilkan informasi kavling yang telah terjual atau belum terjual, omset penjualan per bulan, serta laporan piutang dan pembayaran yang dibutuhkan manajer untuk mengambil keputusan .

### 1.3 Batasan Masalah

Dalam sistem ini, agar tidak menyimpang dari tujuan yang akan dicapai maka pembahasan masalah dibatasi pada hal-hal sebagai berikut:

1. Sistem Informasi Administrasi dan Kearsipan Properti yang dibahas adalah administrasi untuk jual beli tanah dan bangunan serta monitoring pembayarannya.
2. Sistem pembayaran dengan menggunakan 2 (dua) cara yaitu: pembayaran tunai dan pembayaran kredit yang bisa dilakukan dengan pembayaran bertahap atau pembayaran melalui KPR dengan prosedur masing-masing cara telah ditetapkan.
3. Sistem ini tidak membahas secara *detail* hubungan dengan pihak ketiga yang menjamin Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
4. Sistem ini tidak membahas proses yang dilakukan Notaris di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

5. Sistem yang dibangun tidak membahas sistem *accounting*.
6. Perangkat lunak yang dibangun berbasis *desktop*.
7. Bahasa pemrograman yang dipakai adalah Visual Basic .Net
8. Dengan *database* SQL server 2005.

#### 1.4 Tujuan

Sesuai dengan perumusan masalah di atas maka tujuan dari tugas akhir ini adalah:

1. Menghasilkan sistem informasi administrasi dan kearsipan properti untuk melakukan *maintenance* data, mencatat transaksi pemesanan, penjualan, pembayaran, penyelesaian akta tanah, dan pembatalan pemesanan/pembelian untuk memudahkan bagian administrasi dalam penyelesaian pekerjaannya. Sistem ini dilengkapi dengan *warning system* untuk pemberitahuan jadwal pembayaran, konfirmasi pemesanan, dan konfirmasi penyelesaian akta tanah.
2. Menghasilkan sistem informasi administrasi dan kearsipan properti yang dapat menyimpan dokumen persyaratan penjualan dan pembelian tanah seperti: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), gambar peta lokasi kavling, akta tanah, bukti pemesanan, bukti pembelian, bukti pembayaran, dan bukti pembatalan secara arsip elektronik.
3. Menghasilkan informasi bagi manajer antara lain: kavling yang telah terjual atau belum terjual, omset penjualan per bulan, serta laporan piutang dan pembayaran di PT. DSG Surabaya.

## 1.5 Sistematika Penulisan

Penyusunan laporan Tugas Akhir ini dapat dikelompokkan sebagai berikut:

### **BAB I            PENDAHULUAN**

Pada bab ini menjelaskan secara garis besar tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan dan sistematika penulisan tugas akhir ini.

### **BAB II           LANDASAN TEORI**

Pada bab ini menjelaskan secara singkat tentang teori-teori dasar yang digunakan dalam membantu menyelesaikan permasalahan.

Pada bab ini dijelaskan tentang beberapa landasan teori yang digunakan antara lain sistem informasi, administrasi, arsip, properti, penjualan, bank, kredit pemilikan rumah (KPR), dan notaris.

### **BAB III          ANALISIS DAN PERANCANGAN SISTEM**

Pada bab ini berisi penjelasan tentang langkah-langkah untuk pemecahan masalah dalam tugas akhir termasuk: menganalisis permasalahan, tujuan penelitian, penyelesaiannya, gambaran sistem yang akan dibuat dalam *Document Flow*, *System Flow*, Diagram Berjenjang, *Data Flow Diagram* (DFD), *Entity Relationship Diagram* (ERD), Struktur *Database*, *Design Input*, *Interface*, dan *Output*.

**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 pernyataan dalam perumusan masalah dan beberapa saran yang bermanfaat dalam pengembangan program di waktu yang akan datang.

