



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penggunaan teknologi dalam kehidupan sehari-hari membuat semua aktivitas membutuhkan perangkat yang mendukung keberlangsungan proses kerja khususnya di berbagai instansi. Seperti halnya pekerjaan yang masih manual, perlahan mulai tergantikan oleh komputer dan perangkat lunak yang mampu mengolah seluruh data menjadi informasi yang akurat, kredibel, dan tertata. Dukungan penerapan digitalisasi sangat membantu meningkatkan etos kerja di berbagai lini dan memberikan efisiensi dan efektivitas yang sangat tinggi.

Kegiatan pengelolaan data sangat berisiko terjadi kesalahan penginputan data. Monitoring data sangat membantu dalam meminimalisir *human error* dalam sebuah pekerjaan. Monitoring adalah suatu proses dan analisis informasi kegiatan-kegiatan yang telah terencana dengan jaminan tujuan-tujuan organisasi dan manajemen tercapai sehingga dapat memberikan hasil dan peningkatan dari suatu kegiatan. Monitoring sangat diperlukan untuk membantu keberlangsungan pekerjaan di suatu instansi agar perusahaan mampu memantau perkembangan data yang ditampilkan melalui sebuah informasi. Adapun monitoring memiliki kaitan yang erat dengan proses penyewaan aset properti. Aset properti merupakan sesuatu yang memiliki nilai jual, ekonomis, dan siklus umur yang panjang sehingga dapat dikomersilkan ataupun ditukar dan menghasilkan pendapatan karena nilai investasinya yang tinggi, cukup aman dan stabil, dan mampu memberi investor jaminan pengembalian investasi. Dalam pengelompokannya, aset dibagi menjadi dua macam yaitu aset bergerak dan aset tidak bergerak.

PT PLN (Persero) Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Selatan memiliki 3 bidang yaitu bidang perencanaan dan engineering, bidang produksi, dan bidang keuangan, komunikasi dan umum. Pada bidang keuangan, komunikasi dan umum terdapat sub bidang aset properti, administrasi dan umum. Bagian Aset Properti khususnya adalah bagian yang berperan penting dalam pengelolaan aset



properti milik PT PLN (Persero) Unit Induk Pembangkitan Sumatera Bagian Selatan. Adapun aset yang dikelola ini adalah aset tidak bergerak seperti pembangkitan, tanah, gedung/bangunan, wisma, dan media *advertising*. Penyewaan aset ini dapat dilakukan oleh perorangan pribadi, instansi/badan usaha, dan kelompok tani. Syarat penyewaan yang harus dipenuhi adalah adanya penawaran dan berita acara negoisasi antara kedua belah pihak, adanya perjanjian kontrak sewa, dan salinan KTP calon *tenant*. Penggunaan penyewaan aset ini untuk berbagai keperluan sebagai tempat tinggal (rumah dinas), lahan pertanian, periklanan dan sebagainya.

Dalam sistem penyewaan aset properti yang berjalan selama ini terdapat beberapa kendala dalam memantau data tenggang waktu sewa aset properti. Belum maksimalnya dalam pengaturan waktu tenggang penyewaan aset dan karyawan aset properti harus memeriksa satu per satu bukti transfer pembayaran sewa aset dari *tenant* ke Bagian Keuangan. Hal ini cenderung tidak sistematis dan kurang efektif, sehingga peran teknologi sangat dibutuhkan untuk membuat sebuah sistem yang dapat memudahkan proses monitoring penyewaan aset properti ini seperti pembaharuan data secara *real-time* dengan akses pengelolaan oleh berbagai pengguna, jaminan keamanan data dan tentunya hal tersebut didukung jaringan internet yang kuat.

Oleh karena itu, berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis mengajukan judul “**Aplikasi Monitoring Penyewaan Aset Properti Berbasis Website Pada PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) Unit Induk Pembangkitan Sumatera Bagian Selatan**” yang memudahkan dalam melakukan pengolahan dan monitoring data penyewaan aset properti di PT PLN UIKSBS. Dengan adanya aplikasi ini diharapkan mampu melakukan penghitungan pembayaran secara otomatis, menghimpun data tenant (penyewa), dan memantau proses penyewaan aset properti khususnya pada tenggang waktu sewa, maka dari itu judul ini dipilih sebagai bahan penelitian.



1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah yang dihadapi PT PLN (Persero) UIKSBS:

- 1) Karyawan harus menelpon *tenant* satu per satu untuk memastikan *tenant* sudah membayar penyewaan aset dengan cara memeriksa bukti transfer tersebut ke bagian keuangan hal ini kurang efektif dan kurang efisiensi dalam membantu pekerjaan
- 2) Pemantauan waktu penyewaan masih belum sistematis sehingga karyawan perlu mengatur secara manual pada aplikasi sebelumnya.
- 3) Aplikasi yang digunakan karyawan adalah aplikasi berbasis desktop sehingga *output* data yang berbentuk *file* hanya dapat dikelola oleh satu karyawan saja. Disamping itu untuk mengubah data secara bersamaan pun sangat sulit jika pengelola data terbatas.
- 4) Aplikasi sebelumnya yang digunakan memiliki penyimpanan data yang tidak banyak karena jumlah sel yang ada juga terbatas dan *file* data cenderung beresiko terkena virus sedangkan Bagian Aset Properti di PT PLN (Persero) UIKSBS ingin menyimpan data yang banyak dari tahun ke tahun dengan aman.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam laporan ini yaitu, “*Bagaimana Cara Membuat Sebuah Aplikasi Monitoring Penyewaan Aset Properti Berbasis Website Pada PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) Unit Induk Pembangkitan Sumatera Bagian Selatan?*”.

1.3 Batasan Masalah

Batasan-batasan masalah yang digunakan adalah sebagai berikut.

- 1) Data yang diolah hanya data penyewaan aset properti dengan metode pembayaran per tahun dan masa sewa setahun pada Bagian Aset Properti PT PLN (Persero) UIKSBS.
 - 2) Aplikasi ini fokus membahas monitoring data penyewaan aset properti khususnya data tenggang waktu dan data bukti transfer penyewaan aset properti pada PT PLN (Persero) UIKSBS.
-



- 3) Aplikasi ini hanya dapat diakses oleh karyawan pada Bagian Aset Properti PT PLN (Persero) UIKSBS (admin), *tenant*, karyawan pada Bagian Aset Properti PT PLN (Persero) UIKSBS (*user*), dan karyawan pada Bagian Keuangan PT PLN (Persero) UIKSBS.
- 4) Aplikasi ini menggunakan database MySQL, analisis perancangan terstruktur, bahasa pemrograman PHP *Native*, dan berbasis *website*.

1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan

1.4.1 Tujuan

Adapun tujuan dari penyusunan laporan akhir ini adalah sebagai berikut.

- 1) Diharapkan aplikasi ini mampu merekap data dalam jumlah yang banyak, dapat diinput oleh siapa pun yang memiliki akses dan memiliki tampilan yang *user friendly*.
- 2) Membuat aplikasi yang diharapkan mampu memberikan informasi mengenai tenggang waktu penyewaan aset secara berkala kepada *tenant* sehingga *tenant* dapat kapan saja mengunggah bukti transfer pembayaran penyewaan aset properti.

1.4.2 Manfaat Penulisan

Adapun manfaat penulisan laporan kerja praktik ini adalah sebagai berikut.

- 1) Menghasilkan aplikasi dengan harapan mampu menampung data yang banyak, *user friendly* dan memudahkan pengguna untuk mengakses.
- 2) Diharapkan dapat memudahkan karyawan bagian aset properti dan karyawan keuangan dalam memantau penyewaan aset properti serta kemudahan bagi tenant untuk mengunggah bukti pembayaran kapanpun dimanapun berada dan menampilkan aplikasi yang berisi informasi penghitungan secara otomatis tanpa input manual.



1.5 Metodologi Penelitian

1.5.1 Lokasi Pengumpulan Data dan Waktu Pelaksanaan

Lokasi penelitian dilaksanakan di PT PLN (Persero) Unit Induk Pembangkitan Sumatera Bagian Selatan yang beralamatkan Jl. Demang Lebar Daun No.375, Ilir Barat I, Kota Palembang, Sumatera Selatan 30128.

1.5.2 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah

1) Data Primer

Data primer adalah data utama yang didapatkan langsung dari objek penelitian dan tempat penelitian. Pada penyusunan laporan akhir digunakan cara-cara sebagai berikut

a) Wawancara

Wawancara dilakukan dengan salah satu karyawan Bidang Aset Properti di PT PLN (Persero) UIKSBS dengan menelusuri informasi seputar penyewaan aset properti di PT PLN (Persero) UIKSBS seperti proses sebelum terjadinya perjanjian kontrak penyewaan, syarat penyewaan, pihak-pihak yang diizinkan untuk menyewa, masa penyewaan, serta total biaya penyewaan yang disesuaikan dengan masa sewa yang telah disepakati. Berikut ini daftar pertanyaan yang diajukan.

1. Bagaimana proses sebelum penyepakatan untuk membuat perjanjian kontrak penyewaan?
 2. Apa saja syarat yang harus dipenuhi tenant untuk melakukan penyewaan dan siapa saja pihak yang diizinkan menjadi tenant?
 3. Berapa lama masa penyewaan aset properti PLN UIKSBS?
 4. Bagaimana metode pembayaran penyewaan aset properti PLN UIKSBS?
 5. Kapan biasanya bagian aset properti akan kembali mengingatkan waktu tenggang pembayaran penyewaan aset properti?
-



b) Observasi

Observasi adalah hal penting yang mendukung metode pengumpulan data. Hal ini juga diterapkan dengan mengamati proses kerja yang berlangsung di Bagian Aset Properti pada PT PLN (Persero) UIKSBS. Berdasarkan hasil observasi di lapangan, didapatkan beberapa poin sebagai berikut.

1. Kendala yang dihadapi karyawan aset properti PLN UIKSBS adalah ketika mereka ingin mengingatkan waktu tenggang pembayaran kepada tenant, mereka harus menelpon tenant satu per satu untuk memastikannya. Setelah itu jika tenant sudah membayar tagihan, mereka akan memeriksa kembali bukti pembayaran ke bagian keuangan.
2. Penentuan keterangan lunas dan tidak lunas pada *file* aplikasi yang dipakai kurang maksimal dikarenakan karyawan aset properti harus mengatur satu per satu keterangan tersebut.
3. Pengelola data terbatas karena menggunakan aplikasi pengolahan data berbasis desktop sehingga jika akan diolah bersamaan tentunya *file* tersebut harus dikirim ke pengelola data yang lainnya. Hal ini membuat *file* data beresiko hilang atau terkena virus.
4. Kegiatan yang berjalan dalam PT PLN UIKSBS beserta gambaran dan keadaan lingkungannya.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data pendukung yang melengkapi kebutuhan data primer sebelumnya. Adapun data sekunder yang didapatkan penulis melalui berbagai sumber sebagai berikut.

1. Berbagai jurnal dan Laporan Akhir alumni Politeknik Negeri Sriwijaya yang berkaitan dengan *case* penyewaan aset properti.
 2. Buku-buku penunjang milik pribadi maupun yang dipinjam di perpustakaan Politeknik Negeri Sriwijaya.
-



1.6 Sistematika Penulisan

Agar penyusunan laporan kerja praktik ini memberikan gambaran yang jelas dan sesuai dengan tujuan, maka laporan kerja praktik ini disusun menjadi lima bab dan secara garis besar sistematika pembahasan disusun sebagai berikut

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metodologi penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Secara garis besar landasan teori ini akan membahas tentang pengertian yang berkaitan dengan teori umum, teori judul, teori khusus dan teori program yang berkaitan dengan perancangan aplikasi yang akan dibuat.

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini menguraikan tentang sejarah singkat PT PLN (Persero) UIKSBS, pengertian dan makna lambang PT PLN (Persero) UIKSBS, visi dan misi PT PLN (Persero) UIKSBS, struktur organisasi PT PLN (Persero) UIKSBS, serta pembagian tugas kerja PT PLN (Persero) UIKSBS.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini memuat tentang pembahasan terperinci mengenai aplikasi monitoring penyewaan aset properti berbasis *website* pada PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) Unit Induk Pembangkitan Sumatera Bagian Selatan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bab penutup dan di dalamnya memuat tentang poin-poin dari berbagai hal yang telah dibahas pada bab sebelumnya ke dalam sebuah kesimpulan. Selain itu pada bab ini juga terdapat saran-saran terkait dengan isi laporan.
