



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bisnis properti dan *real estate* adalah suatu kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan oleh perorangan ataupun perusahaan yang bergerak di bidang kepemilikan properti yang dapat dijadikan sebuah aset, baik berupa tanah, bangunan serta segala sarana dan prasarana yang terdapat di dalamnya sebagai satu kesatuan. Bisnis properti ini bisa dipahami sebagai sebuah bisnis yang bergerak di bidang jual-beli atau sewa-menyewa tanah dan berbagai aspek seperti termasuk didalamnya merancang bangun lahan atau sejenisnya. Hal-hal yang tergolong dalam kategori tersebut adalah jual beli ataupun sewa bangunan beserta saran prasarana dari berbagai jenis produk properti yang dapat dijumpai di pasaran.

Ada berbagai macam produk bisnis properti yang dapat ditemukan, di mana properti tersebut dapat diklasifikasikan berdasarkan tujuannya. Dasar dari tujuan penggunaan properti ini dapat bervariasi tergantung pada kebutuhan dan kepentingan individu atau perusahaan yang membeli atau menggunakannya. Beberapa tujuan umum penggunaan properti meliputi kebutuhan hunian, investasi, pengembangan bisnis, rekreasi dan hiburan, produksi dan industri, serta pelayanan publik. Sebagai contoh, properti hunian mencakup rumah, apartemen, kondominium, rumah susun, dan villa, yang digunakan sebagai tempat tinggal pribadi atau keluarga. Properti investasi, seperti apartemen atau rumah yang disewakan, dibeli atau disewakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan finansial. Properti bisnis mencakup properti komersial seperti pusat perbelanjaan, kantor, atau toko yang digunakan untuk kegiatan bisnis dan perdagangan. Properti rekreasi dan hiburan termasuk resort, vila liburan, atau fasilitas rekreasi lainnya yang ditujukan untuk kegiatan hiburan dan rekreasi. Properti produksi dan industri digunakan untuk kegiatan produksi dan industri, seperti pabrik, gudang, atau fasilitas manufaktur. Sementara itu, properti pelayanan publik mencakup sekolah, universitas, rumah sakit, atau pusat kesehatan yang ditujukan untuk kegiatan pendidikan dan pelayanan kesehatan.



Salah satu yang saat ini populer di Indonesia tentu saja adalah jenis properti untuk tempat tinggal atau residensial, seperti rumah atau perumahan, rumah susun atau apartemen. Menurut Firmansyah (2022:8), “Residensial adalah jenis real estate yang diperuntukkan untuk tujuan tempat tinggal, seperti ,apartemen, perumahan, hotel, kontrakan/kos, dan sebagainya”. Properti residensial menjadi pilihan populer dikarenakan rumah atau hunian tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok yang hampir semua lapisan masyarakat membutuhkan. Oleh karena itu, permintaan akan rumah sebagai tempat tinggal yang aman dan nyaman sangat tinggi di masyarakat. Faktor tersebut juga mendorong pertumbuhan industri properti di negara ini, dengan terus munculnya pengembang properti membangun proyek-proyek pembangunan perumahan dan apartemen di berbagai kota salah satunya yaitu PT. Unggul Perkasa Sriwijaya.

PT. Unggul Perkasa Sriwijaya merupakan perusahaan pengembang properti di Kota Palembang. PT ini merupakan bagian dari CV. RK Group yang mana pertama kali merintis dari tahun 2015 dan akhirnya di tahun 2018 menjadi PT, dan menjadi perumahan terbaik di bank bta serta bank lainnya. Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis pada PT. Unggul Perkasa Sriwijaya Pada Tanggal 10 Maret 2024 guna mengetahui sistem yang sedang berjalan Pada PT. Unggul Perkasa Sriwijaya, calon pembeli dapat melakukan pembelian dengan berbagai macam skema seperti pembayaran tunai yaitu pembeli membayar seluruh harga rumah di muka, tanpa cicilan. Pembayaran bertahap yaitu pembeli membayar uang muka dan sisa harga rumah dicicil dalam beberapa kali pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu pembeli membayar uang muka (sekitar 10-30% dari harga rumah) dan sisanya dibiayai oleh bank melalui pinjaman KPR, pembeli kemudian membayar cicilan bulanan kepada bank selama jangka waktu tertentu (misalnya 10, 15, atau 20 tahun). Langkah pertama yang dilakukan calon pembeli untuk mengamankan unit rumah yang diinginkan adalah melakukan proses *booking*, yang nantinya *booking fee* akan diperhitungkan sebagai bagian dari uang muka.. Proses ini dilakukan dengan cara membayar uang muka dan melengkapi berkas-berkas seperti fotocopy KTP, Akta Nikah/Cerai, Kartu Keluarga, NPWP, slip gaji, *fotocopy* buku rekening dan



formulir pengajuan KPR. Saat ini prosedur *booking* tersebut masih menggunakan cara manual dimana calon pelanggan mendatangi langsung dan mengumpulkan berkas fisik tersebut kepada pihak PT. Unggul Perkasa Sriwijaya, namun proses ini cenderung memakan waktu dan sumber daya seperti waktu pemesanan yang memakan waktu dan risiko kehilangan data. Proses *booking* manual juga sering kali kurang nyaman bagi pelanggan karena mereka harus melakukan kontak langsung atau datang ke lokasi fisik untuk memesan perumahan. Proses *booking* manual juga dapat menyulitkan pengelolaan inventaris perumahan, terutama dalam mengatur ketersediaan unit perumahan, pembaruan status pemesanan, dan alokasi unit.

Berdasarkan pengamatan terhadap sistem yang sedang berjalan pada PT. Unggul Perkasa mengenai prosedur *booking* perumahan tersebut, sistem manual ini dirasakan kurang efektif dan efisien dalam pelaksanaannya. Maka dari itu diperlukan sebuah solusi satunya dengan membangun sebuah sistem *booking* perumahan secara *online* melalui *website*. Dengan perubahan menjadi sistem *online*, efisiensi dan efektifitas dalam proses *booking* dapat ditingkatkan secara signifikan. Calon pelangganpun dapat merasakan kemudahan dan kenyamanan dalam melakukan pemesanan secara *online* dari mana saja dan kapan saja tidak harus selalu bertemu dengan pihak pengembang properti dan juga pengelolaan inventaris dapat dilakukan secara otomatis dan real-time, memungkinkan pengelola untuk dengan mudah mengelola dan memantau ketersediaan unit perumahan.

Berdasarkan latar belakang diatas maka perlu dibuat sistem informasi khusus mengenai prosedur *booking* secara *online* melalui *website* sehingga Laporan Akhir ini diberi judul “**Aplikasi *Booking* Perumahan Pada PT. Unggul Perkasa Sriwijaya Berbasis Website**”.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas sebelumnya, maka penulis mengidentifikasi permasalahan yang dihadapi pada PT Unggul Perkasa Sriwijaya yaitu:

1. Bagaimana cara membuat Aplikasi *Booking* Perumahan pada PT. Unggul Perkasa Sriwijaya Berbasis *Website*?
-



2. Bagaimana cara memberikan kemudahan dan kenyamanan kepada pelanggan dalam melakukan proses *booking* perumahan pada PT. Unggul Perkasa Sriwijaya?
3. Bagaimana cara untuk meningkatkan efisiensi dan efektifitas proses *booking* rumah pada PT. Unggul Perkasa Sriwijaya?
4. Bagaimana cara memberikan informasi tentang inventaris perumahan secara cepat dan *real-time*?

1.3. Batasan Masalah

Batasan Masalah dalam penyusunan Laporan Kerja Praktek ini agar menjadi lebih terarah dan tidak menyimpang ke pembahasan yang lebih luas, maka penulis membuat Batasan masalah sebagai berikut.

1. Aplikasi ini dibuat hanya untuk proses *booking* perumahan pada PT. Unggul Perkasa Sriwijaya.
2. Aplikasi ini dapat melakukan aksi pembuatan akun calon pembeli oleh admin, pengisian form berkas keperluan *booking* oleh calon pembeli, verifikasi berkas oleh admin dan penerbitan surat akad pembelian rumah.
3. Aplikasi ini hanya dapat oleh administrasi marketing dan calon pembeli melalui *website*.
4. Aplikasi ini dibangun dengan menggunakan HTML, PHP, CSS, MySQL, PhpMyAdmin, XAMPP, JavaScript.

1.4. Tujuan dan Manfaat

1.4.1. Tujuan

Adapun tujuan dari penulisan Laporan akhir ini diantaranya sebagai berikut.

1. Membuat Aplikasi pembookingan perumahan pada PT Unggul Perkasa Sriwijaya Berbasis *Website*.
 2. Untuk meningkatkan efisiensi dan efektifitas proses *booking* rumah pada PT Unggul Perkasa Sriwijaya.
-



3. Untuk membuat informasi tentang inventaris perumahan dapat dilakukan dengan cepat dan real-time.

1.4.2. Manfaat

Adapun manfaat yang diperoleh dari Laporan Akhir ini diantaranya sebagai berikut.

1. Dengan adanya aplikasi ini, memudahkan karyawan dan pelanggan dalam proses *booking* perumahan pada PT. Unggul Perkasa.
2. Sebagai sarana pengembangan wawasan dan penerapan ilmu yang telah ditempuh selama perkuliahan di Jurusan Manajemen Informatika Politeknik Negeri Sriwijaya.
3. Memberikan referensi bagi mahasiswa/i semester akhir dalam tata cara dan proses penulisan laporan akhir.

1.5. Metodologi Penelitian

1.5.1. Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada tanggal 10 Maret 2024 selama 1 (satu) hari yang waktunya disesuaikan pada jam kerja perusahaan.

1.5.2. Lokasi Pengumpulan Data

Dalam penulis Laporan Akhir ini yang menjadi objek penelitian adalah PT Unggul Perkasa Sriwijaya yang beralamat di Jalan Sultan Mansyur Kel. Bukit Lama Kec.ilir Barat 1 No.1181 Kota Palembang Sumatera Selatan.

1.5.3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah upaya untuk mengumpulkan keterangan dan fakta yang dapat dipertanggungjawabkan dalam penyelesaian penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut.



1. Wawancara

Penulis melakukan wawancara dengan salah satu pegawai PT Unggul Perkasa Sriwijaya mengenai aplikasi yang akan dibuat dan informasi mengenai perusahaan yang dibutuhkan penulis untuk penelitian.

2. Observasi

Observasi atau pengamatan langsung adalah kegiatan pengumpulan data dengan melakukan penelitian langsung terhadap kondisi lingkungan objek penelitian yang mendukung kegiatan penelitian, sehingga didapat gambaran secara jelas tentang kondisi objek penelitian tersebut. Dengan kata lain, peneliti hanya mengamati atau mengobservasi kantor PT Unggul Perkasa Sriwijaya.

3. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan metode pengumpul data yang diarahkan kepada pencarian data dan informasi melalui dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, foto-foto, gambar, maupun dokumen elektronik yang dapat dalam proses penulisan. “Hasil penelitian juga akan semakin kredibel apabila didukung foto-foto atau karya tulis dan seni yang telah ada”.

1.6. Sistematika Penulisan

Agar mendapat gambaran yang lebih jelas mengenai isi dan pembahasannya, maka penulisan penelitian ini disusun dengan sistematika sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai penelitian secara garis besar dengan singkat dan jelas mengenai Latar Belakang, Perumusan Masalah, Batasan Masalah, Tujuan dan Manfaat, Metode Pengumpulan Data, Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA



Bab ini berisi penjelasan mengenai landasan teori yang akan digunakan sebagai dasar pembahasan pada penelitian ini, secara garis besar tinjauan pustaka ini akan membahas mengenai pengertian yang berkaitan dengan teori umum, teori khusus, teori judul, dan teori program yang berkaitan dengan aplikasi yang akan dibuat.

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini berisi uraian tentang sejarah PT Unggul Perkasa Sriwijaya, Visi dan Misi PT Unggul Perkasa Sriwijaya.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang pembahasan mengenai rancangan dan pembuatan aplikasi pembookingan perumahan pada PT Unggul Perkasa Sriwijaya berbasis *website*. yang meliputi penentuan alat dan bahan yang dipakai dalam penulisan, pendefinisian masalah, studi kelayakan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini penulis mengemukakan kesimpulan dari permasalahan yang telah diuraikan oleh penulis dan juga memberikan saran guna menunjang perkembangan lebih lanjut.