

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada jaman modern ini, perkembangan teknologi yang khususnya dibidang teknologi informasi telah semakin pesat. Untuk tetap mempertahankan usahanya maka perusahaan-perusahaan di Indonesia, baik yang bergerak dibidang perdagangan maupun jasa, harus mampu meningkatkan performasinya dibandingkan sebelumnya serta mampu bersaing dalam hal teknologi lain. Oleh karena itu, perusahaan membutuhkan suatu sistem informasi yang dapat mendukung manajemen untuk mengambil keputusan. Sistem informasi yang baik antar fungsi dapat meningkatkan produktivitas perusahaan.

Peranan teknologi informasi dalam membantu pengolahan dan penjualan dalam perusahaan dan organisasi telah lama berlangsung. Alasan utama penggunaan teknologi informasi dalam pengelolaan data penjualan adalah efisien, penghematan waktu dan biaya. Disamping itu peningkatan efektifitas, mencapai hasil *output* laporan penjualan dengan benar merupakan kebutuhan setiap perusahaan. Karena peranan teknologi informasi menjadi sesuatu hal pendukung kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan. PT. Dayu Putrindo merupakan perusahaan *developer* yang menyediakan jasa untuk penjualan rumah. Rumah yang dijual bersifat *ready stock*. Saat ini PT. Dayu Putrindo telah membangun lima perumahan antara lain: perumahan bukit indah putrindo dengan menjual dua puluh unit rumah; perumahan masamba *regency* dengan menjual dua puluh lima unit rumah; perumahan griya dayu putrindo 1 dengan menjual dua puluh empat unit rumah; perumahan griya dayu putrindo 2 dengan menjual tiga puluh unit rumah; perumahan townhouse dayu putrindo dengan menjual lima belas unit rumah.

Rata-rata setiap tahunnya PT. dayu Putrindo menjual hingga delapan rumah per tahun. Saat ini perumahan yang sedang dipasarkan yaitu TownHouse Dayu Putrindo. TownHouse Dayu Putrindo terletak pada jalan Todopuli 10. Selain TownHouse dayu Putrindo PT. Dayu Putrindo akan membangun perumahan baru.

TownHouse Dayu Putrindo ini memiliki beberapa tipe rumah yang berbeda. Total rumah yang ada pada perumahan TownHouse Dayu Putrindo dan sedang di pasarkan saat ini sebanyak 15(lima belas) unit. Tipe 120/±128 (yang artinya luas bangunan 120 m² dan luas tanah kurang lebih 128 m²) memiliki lebar 7,35 dan panjang 17,00 sebanyak 6 unit, dijual dengan harga Rp.1.250.000.000,- . Tipe 90/± 112 (yang artinya luas bangunan 90 m² dan luas tanah kurang lebih 112 m²) sebanyak 4 unit memiliki lebar 7,50 dan panjang 15,63 yang dijual dengan harga Rp.950.000.000,-. Tipe 60/±101 (yang artinya luas bangunan 60 m² dan luas tanah kurang lebih 101 m²) sebanyak 4 unit memiliki lebar 7,50 dan panjang 13,50 yang dijual dengan harga Rp.750.000.000,-. Tipe 54/97 (yang artinya luas bangunan 54 m² dan luas tanah 97 m²) sebanyak 1 unit memiliki lebar 7,00 dan panjang 14,40 yang dijual dengan harga Rp.650.000.000,-

Penjualan dimulai dengan membayar *booking fee* rumah yang dipilih. Jika *customer* berlanjut untuk melakukan transaksi maka *booking fee* menjadi nilai yang mengurangi total bayar pembelian rumah dan jika *customer* tidak ingin melanjutkan transaksi maka 50% akan dikembalikan kepada *customer* dan 50% dari biaya *booking fee* akan menjadi pendapatan perusahaan. Setelah melakukan *booking*, *customer* akan melakukan pemilihan metode pembayaran sisa pelunasan.

Pembayaran oleh *customer* pembeli rumah dapat dilakukan dengan tiga metode yaitu secara tunai, secara bertahap/angsuran, dan secara KPR. Untuk prosedur secara pembayaran waktu ditentukan atas kesepakatan oleh pihak *customer* dan pihak penjual, apabila lewat dari waktu 15 hari setelah *booking fee* maka dianggap batal. Dimana kas sehari (*full payment*) adalah pembayaran yang dilakukan lunas pada sekali pembayaran. Secara bertahap (*instalment*) adalah pembayaran yang dilakukan dengan menggunakan jangka waktu yang ditentukan/disepakati dan membayar langsung pada pihak *developer* dan tanpa melalui perantara bank. Sedangkan pembayaran melalui KPR (*bank loan*) harus melalui bank sesuai dengan ketentuan kerjasama dengan pihak PT. Dayu Putrindo. Apabila KPR ditolak oleh bank maka dianggap batal dan uang muka akan dikembalikan.

Harga jual yang ada pada perumahan TownHouse Dayu Putrindo sudah termasuk SHM (Sertifikat Hak Milik), izin mendirikan bangunan, pengadaan air bersih, penyambungan PLN (Perusahaan Listrik Negara) 1300 Watt & 2200 Watt untuk tipe 120. Dan harga jual belum termasuk biaya proses KPR Bank, biaya materai, biaya balik nama, akta jual beli, PPN, BPHTB. Biaya-biaya antara lain; Biaya PPN 10% dari nilai jual rumah/unit. Biaya AJB (Akta Jual Beli) sebesar 1% dari nilai jual rumah/unit. Biaya BPHTB sesuai peraturan daerah. Biaya Balik nama sesuai peraturan pemerintah. Biaya-biaya tersebut akan dibebankan kepada *customer* yang tidak termasuk dalam harga jual rumah. Masing-masing ketentuan penjualan rumah dapat berubah untuk tiap perumahan yang akan dibangun melalui keputusan perusahaan.

Permasalahan yang sedang dihadapi PT. Dayu Putrindo developer adalah proses pencatatan penjualan rumah menggunakan Microsoft Excel dan disimpan dalam bentuk *file*. Jika data penjualan disimpan berupa *file* Microsoft Excel maka data kemungkinan saja dapat dimanipulasi, hilang atau korup.

Jika pihak *customer* ingin menyerahkan pembuatan surat-surat rumah yang tidak termasuk ke harga penjualan dan ingin menambahkan fasilitas lain berupa kanopi, tambahan peningkatan rumah, penambahan bangunan dapur dan pagar maka pihak developer harus men-kalkulasikan total biaya yang akan dibayar pihak *customer*. Selain itu, pemasaran yang ada di perusahaan PT. Dayu Putrindo masih berkerja sama dengan agen marketing *property* dan tidak mempunyai situs untuk perusahaanya sendiri, maka pemasarannya kurang luas. Dengan itu aplikasi dirancang untuk memperluas pemasaran penjualan rumah. Pencatatan penjualan rumah pun perlu penerapan aplikasi agar dapat mendukung segala bentuk pencatatan dan perhitungan penjualan rumah dan laporan penjualan serta jurnal dan buku besar yang akan tersimpan dengan aman secara cepat, tepat dan akurat. Dan dapat menjadi masukan untuk mengambil keputusan atas biaya yang akan digunakan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka dilakukan perancangan dan pembuatan aplikasi pada PT. Dayu Putrindo dengan mengambil judul “APLIKASI BERBASIS WEB UNTUK PENCATATAN PENJUALAN RUMAH (STUDI KASUS DI PT. DAYU PUTRINDO MAKASSAR)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana melihat katalog *online* rumah bagi *customer*?
2. Bagaimana melakukan proses *booking*, pencatatan penjualan dan penyimpanan transaksi penjualan rumah pada PT. Dayu Putrindo?
3. Bagaimana menghasilkan jurnal dan buku besar pada PT. Dayu Putrindo?
4. Bagaimana menyusun laporan penjualan rumah pada PT. Dayu Putrindo?

1.3 Tujuan

Adapun tujuan yang hendak dicapai adalah mampu menghasilkan aplikasi yang mampu.

1. Dapat melihat katalog *online* rumah bagi calon *customer*;
2. Melakukan proses *booking*, pencatatan penjualan dan penyimpanan transaksi penjualan rumah pada PT. Dayu Putrindo;
3. Dapat menghasilkan jurnal dan buku besar yang ada pada transaksi penjualan PT. Dayu Putrindo; dan
4. Dapat menyusun laporan penjualan rumah pada PT. Dayu Putrindo.

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah dapat berisi.

1. Tidak menangani pencatatan pengeluaran dana perusahaan;
2. Metode pencatatan yang digunakan dalam aplikasi ini adalah *accrual basis*;
3. Tahapan *System Development Life Cycle* (SDLC) hanya sampai tahap pengujian;
4. Pengujian aplikasi menggunakan *Blackbox Testing*;
5. Perhitungan pengurusan surat dilakukan dengan pengelompokan paket, yaitu paket pengurusan surat dan tanpa pengurusan surat;
6. Bunga untuk cicilan bertahap adalah 0%;
7. Satu transaksi hanya bisa melakukan satu pembelian unit rumah;
8. Untuk jenis pembayaran secara KPR, antara DP dan sisa pembayaran dilakukan sekaligus pembayaran;
9. Biaya *booking fee* rumah sebesar Rp.5.000.000,- ;

10. Biaya *Down Payment* (DP) sebesar 30% dari harga jual rumah; dan
11. 50% dari biaya *booking* akan menjadi pemasukan perusahaan jika *booking* dinyatakan batal.

1.5 Definisi Operasional

Berikut ini beberapa definisi operasional untuk proyek akhir yang berjudul Aplikasi Berbasis Web Untuk Pencatatan Penjualan Rumah Studi Kasus Di PT. Dayu Putrindo.

1. Aplikasi Berbasis Web

Aplikasi Web adalah program yang menggunakan HTTP (*Hyper Text Transfer Protocol*) sebagai protocol komunikasi dan menyampaikan informasi berbasis web kepada pemakai dalam bentuk HTML (*Hyper Text Markup*). Aplikasi berbasis web merupakan suatu wadah untuk mencari atau memberikan informasi yang penting dan mempermudah pengguna dalam mengolah data-data tertentu serta sebagai sarana untuk berkomunikasi.

2. Untuk Pencatatan

Pencatatan dalam akuntansi diartikan suatu proses pemindahan data keuangan yang dilakukan secara sistematis dari dokumen transaksi ke buku jurnal dan buku besar, proses pencatatan ini disebut dengan *journalizing* dan *posting*. Pencatatan yang dilakukan dalam aplikasi ini yaitu pencatatan jurnal dan buku besar melalui dokumen penjualan yang ada pada PT. Dayu Putrindo.

3. Penjualan Rumah

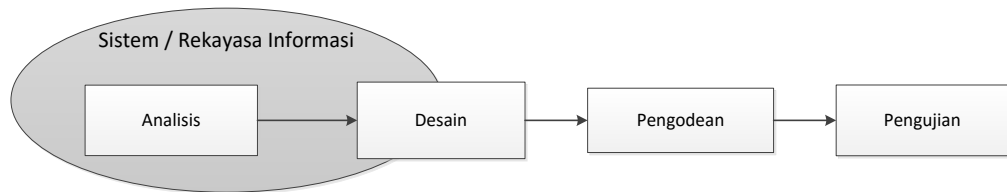
Dalam transaksi penjualan tunai, barang atau jasa baru diserahkan oleh perusahaan kepada *customer* jika perusahaan telah menerima kas *customer*. Dalam transaksi penjualan secara kredit, jika pesanan dari pelanggan telah dipenuhi penerimaan jasa, untuk jangka waktu tertentu perusahaan memiliki piutang kepada pelanggannya.

4. PT. Dayu Putrindo

PT. Dayu Putrindo merupakan suatu perusahaan yang bergerak dibidang jasa penjualan rumah dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

1.6 Metode Pengerjaan

Metode pengerjaan yang digunakan dalam pembuatan aplikasi ini yaitu metode *Software Development Life Cycle* (SDLC) dimana penggunaanya menggunakan metode *waterfall* sebagai model pengembangan perangkat lunak yang akan digunakan dalam membuat sebuah aplikasi yang telah dirancang.



Gambar 1 -1
Metode Pengerjaan

Tahapan *Waterfall* meliputi analisis, desain, pengkodean, pengujian.

1. *Analysis* (Analisis)

Pada tahap ini dilakukan pengumpulan data yang dilakukan dengan beberapa metode yaitu wawancara melalui telepon dengan Ny. Ida Ayu Kamadewi selaku direktur perusahaan dan pengumpulan data menggunakan kuisioner yang diisi oleh bapak Agus Salim pada divisi administrasi. Selain melakukan pengumpulan data melalui wawancara dan kuisioner, tahap ini melakukan pengumpulan data dan mempelajari dokumen-dokumen yang ada serta mencari buku-buku yang dijadikan sebagai penunjang dalam melakukan penulisan proyek akhir ini.

2. *Design* (Desain)

Pada tahap ini merupakan perancangan sistem yang akan mempermudah proses pengkodean program. Desain yang dihasilkan dari tahapan perancangan ini antara lain desain proses. Tahapan ini membuat desain aliran kerja manajemen dan desain pemrograman yang diperlukan untuk pengembangan sistem informasi. Dalam perancangannya akan membuat perancangan desain yaitu *flowmap*, *diagram konteks*, *Data Flow Diagram (DFD)* dan *entity relationship diagram (ERD)* menggunakan *Microsoft Office Visio 2010* dan desain antarmuka menggunakan *Balsamiq Mockups*.

3. Coding (Penkodean)

Pada tahap ini hasil dari desain dilakukan pengkodean program dimana tahap pengembangan sistem informasi dengan menulis program yang diperlukan, tahap pengkodean ini dibuat untuk membuat aplikasi berbasis web penyusunan laporan penjualan, sehingga akan menghasilkan aplikasi yang dapat digunakan untuk pencatatan transaksi berupa jurnal dan buku besar. Yang dilakukan adalah pembuatan kode program dengan menggunakan Bahasa pemrograman *Hypertext PreProcessor* (PHP) dan membuat *database* dengan menggunakan *My Structured Query language*(MySQL) dengan *Webserver Apache*.

4. Testing (Pengujian)

Pada tahap ini pengujian sistem dilakukan agar sistem yang dibuat telah sesuai dengan kebutuhan yang telah dirancang. Pengujian juga bertujuan agar fungsionalitas serta dapat meminimalisir kesalahan(*error*) dari sistem yang berjalan dengan baik tanpa terjadi kesalahan(*error*). Pengujian dilakukan dengan *blackbox testing*.

1.7 Jadwal Pengerjaan

Tabel 1- 1
Jadwal Pengerjaan

No	Kegiatan	2015 - 2016																											
		Nov				Des				Jan				Feb				Mar				Apr				Mei			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Analysis Requirement																												
2	Design																												
3	Coding																												
4	Testing																												
5	Documentation																												