BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 KONSEP DASAR SISTEM

Untuk mempermudah mempelajari suatu sistem ada baiknya apabila mengetahui terlebih dahulu pengertian dari sistem itu sendiri. Sistem dapat didefinisikan dengan dua pendekatan, yaitu yang menekankan pada prosedur dan yang menekankan pada komponen atau elemennya. Pendekatan sistem yang lebih menekankan pada prosedur, mendefinisikan sistem sebagai berikut :

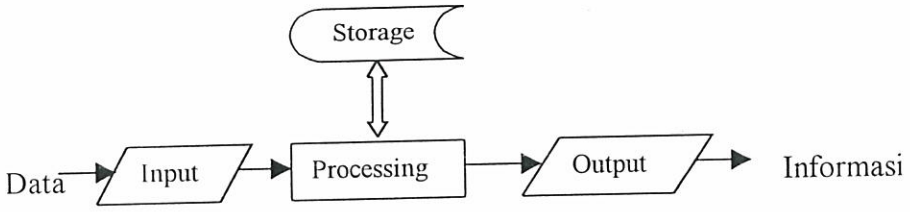
" Sistem adalah suatu jaringan kerja dari prosedur – prosedur yang saling berhubungan, berkumpul bersama – sama untuk melakukan suatu kegiatan atau untuk menyelesaikan suatu sasaran yang tertentu ". (Jogiyanto,HM,1995)

Sedangkan pendekatan sistem yang lebih menekankan pada elemen atau komponennya, mendefinisikan sistem sebagai berikut :

" Sistem adalah kumpulan dari elemen – elemen yang saling berinteraksi untuk mencapai suatu tujuan tertentu ". (Jogiyanto,HM,1995)

2.2 KONSEP DASAR INFORMASI

Sebelum membahas tentang sistem informasi, sebelumnya perlu memahami dahulu apa yang dimaksud dengan data. Hal ini mengingat informasi merupakan hasil pemrosesan data melalui suatu siklus sistem informasi yang pada gilirannya menjadi informasi. Siklus pemrosesan data (data processing cycle) digambarkan oleh Bodnar, George H. and Hopwood, William S., Information System, 1990, sebagai berikut :



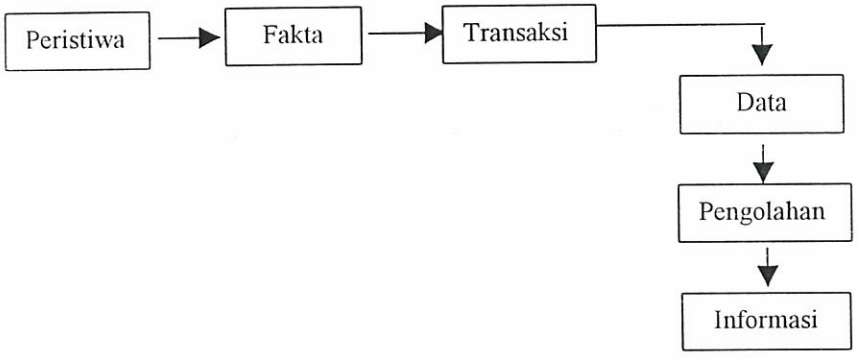
Lebih lanjut dikemukakan pemrosesan data sebagai berikut :

" Pemrosesan data berhubungan dengan merubah atau menggambarkan pemrosesan items (data) dari berbagai kejadian menjadi informasi ".

Pendapat lain mengenai data adalah sebagai berikut :

" Data adalah fakta mentah yang masih terpisah – pisah, yang apabila dituangkan dalam suatu konteks yang berarti melalui operasi pemrosesan data akan dapat diambil kesimpulan ".

Jadi sumber informasi adalah data. Data adalah kenyataan yang menggambarkan suatu kejadian tertentu. Data – data disusun untuk mengolah tujuan – tujuan menjadi susunan data, susunan kearsipan dan pusat data atau landasan data. Informasi merupakan hal yang sangat penting artinya bagi manajemen didalam pengambilan keputusan. Hubungan dan perubahan data menjadi informasi akan tampak sebagai berikut :



Dari uraian diatas dapat digarisbawahi bahwa informasi adalah merupakan :

1. Data yang telah diolah sehingga menjadi bentuk yang lebih berguna dan lebih berarti bagi yang menerimanya.
2. Informasi dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk pengambilan keputusan.

2.2.1 PENGERTIAN INFORMASI

Beranjak pada pengertian informasi, beberapa definisi menurut para ahli informasi menyatakan sebagai berikut :

1. Informasi adalah kenyataan yang tampak maupun yang tidak tampak yang tersedia untuk mengurangi ketidakpastian tentang beberapa keadaan atau kejadian.
2. Informasi menggambarkan data signifikan yang telah diolah menjadi suatu bentuk yang lebih mempunyai arti bagi pihak yang menerima dan memberikan manfaat dalam pembuatan keputusan saat sekarang maupun yang akan datang.

Berdasarkan definisi informasi yang dikemukakan dua orang pakar diatas dapat disimpulkan bahwa informasi merupakan data yang diolah menjadi bentuk yang lebih berguna dan berarti, menggambarkan suatu kejadian atau fakta dan dapat mengurangi ketidakpastian yang berguna untuk pengambilan keputusan.

Sistem informasi yang baik akan menciptakan komunikasi atas informasi yang dibutuhkan. Informasi harus memiliki nilai dan informasi yang bernilai tinggi yaitu apabila informasi tersebut dapat menyajikan dalam jumlah yang besar intelegensi yang akan mengurangi faktor ketidakpastian.

2.2.2 KARAKTERISTIK INFORMASI

Karakteristik informasi yang bernilai harus memenuhi tiga hal sebagai berikut :

1. Setiap informasi harus dapat memenuhi kebutuhan akan pemakai informasi tersebut pada berbagai tingkat organisasi.
2. Setiap informasi harus memiliki daya kandungan yang berbobot, sistematis yang dapat menggambarkan hubungan korelasi nilai yang logis dan berguna dalam pengambilan keputusan antara lain dalam berbagai perencanaan.
3. Setiap informasi harus memiliki " properties" yaitu kemampuan untuk dapat memenuhi kualitas pengambilan keputusan, meliputi :
   a. Relevance, artinya informasi tersebut mempunyai manfaat untuk pemakainya.
   b. Quantifiability, artinya informasi yang diberikan harus berguna.
   c. Accuracy, berarti informasi harus bebas dari kesalahan – kesalahan dan tidak menyesatkan.
   d. Conciseness, artinya informasi tersebut harus dalam bentuk yang tetap dan tepat
   e. Timelines, berarti informasi yang datang pada penerima tidak boleh terlambat, tetapi harus tepat pada waktunya.

Agar informasi menjadi berguna, harus disampaikan kepada orang yang tepat, pada waktu yang tepat dan dalam bentuk yang tepat pula.

2.3 KONSEP DASAR SISTEM INFORMASI

Informasi dapat diperoleh dari sistem informasi yang bertujuan menyediakan informasi. Sistem informasi didefinisikan sebagai berikut :

" Sistem Informasi adalah suatu sistem didalam suatu organisasi yang mempertemukan kebutuhan pengolahan transaksi harian, mendukung informasi, bersifat manajerial dan kegiatan strategi dari suatu organisasi dan menyediakan pihak luar tertentu dengan laporan – laporan yang diperlukan. "

2.3.1 INFORMASI MANAJEMEN

Secara umum informasi manajemen diartikan sebagai informasi yang diperlukan oleh masing – masing unit kerja yang ada dalam organisasi perusahaan. Ini berarti sebagai informasi perlu diterbitkan untuk semua fungsi yang ada pada semua tingkatan manajemen. Oleh karenanya informasi manajemen haruslah bersifat kuantitatif dan kualitatif, formal dan informal, rutin dan tidak rutin.

2.4 SISTEM INFORMASI MANAJEMEN

Beberapa definisi mengenai sistem informasi manajemen adalah sebagai berikut :

1. Sistem Informasi Manajemen adalah mencakup semua pengolahan data yang ada dalam perusahaan, apakah itu bersifat formal maupun tidak formal.
2. Suatu Sistem Informasi Manajemen adalah kumpulan dari interaksi – interaksi, sistem – sistem informasi yang menyediakan informasi baik untuk kebutuhan manajerial maupun kebutuhan operasi.
3. Sistem Informasi Manajemen adalah kumpulan dari manusia dan sumber daya modal didalam suatu organisasi yang bertanggung jawab mengumpulkan dan mengolah data untuk menghasilkan informasi yang berguna untuk semua tingkat manajemen didalam perencanaan dan pengendalian aktivitas organisasi.

Dari uraian diatas pada intinya Sistem Informasi Manajemen adalah merupakan kumpulan dari interaksi sistem informasi, kemudian Sistem Informasi Manajemen menghasilkan yang berguna untuk semua tingkat manajemen. Dengan bantuan Sistem Informasi Manajemen yang efektif, para manajer akan dapat melaksanakan tugas pengambilan keputusan tersebut dengan baik. Sistem Informasi Manajemen yang efektif akan mampu menyediakan informasi manajemen secara akurat, tepat waktu dan relevan bagi pengambilan keputusan.

2.3 PENGERTIAN PENJUALAN

Pengertian penjualan menurut PERUM PERUMNAS adalah :

" Perpindahan hak dari Perum Perumnas sebagai penjual kepada masyarakat sebagai pembeli, yang diproses secara notariel. "

Untuk memiliki rumah PERUM PERUMNAS secara kredit, calon pembeli harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak PERUM PERUMNAS, diantaranya adalah :

A. Persyaratan Umum

1. Seorang WNI
2. Mempunyai penghasilan yang terjamin kelangsungannya dan bersifat tetap
3. Telah berumur 21 tahun sampai dengan 60 tahun

B. Persyaratan Kelengkapan Administrasi

1. Menyerahkan fotocopy KTP suami atau istri
2. Menyerahkan fotocopy Kartu Keluarga
3. Menyerahkan pasfoto suami atau istri
4. Menyerahkan fotocopy SK pertama dan terakhir (bagi copy SIUP dan PN/ABRI/BUMN) dan SK dari perusahaan dilampiri NPWP bagi karyawan swasta
5. Menyerahkan fotocopy SK (Form 1-2/KPR-BTN) dan slip gaji asli
6. Menyerahkan kuasa pemotongan gaji (Form 1-3/KPR-BTN)
7. Menyerahkan fotocopy surat nikah
8. Menyerahkan SK belum memiliki rumah dari Kelurahan
9. Menyerahkan Tabungan BATARA BTN

Penjualan rumah secara kredit pada PERUM PERUMNAS dilakukan dengan cara :

1. Calon pembeli mengisi formulir permohonan kredit dan melengkapi persyaratan yang diberikan.
2. Urusan penjualan menerima berkas aplikasi dan meneruskannya ke Bank pemberi kredit (dalam hal ini PT.BTN).
3. Urusan penjualan akan menyiapkan jadwal wawancara setelah konfirmasi dengan PT.BTN.
4. Jika dari hasil wawancara PT.BTN memandang bahwa calon pembeli tidak mampu atau tidak memenuhi persyaratan, maka PT.BTN tersebut akan memberikan penolakan ke Kantor Unit dan diteruskan ke calon pembeli.
5. Jika dari hasil wawancara PT.BTN memandang bahwa calon pembeli tersebut mampu atau memenuhi persyaratan kredit, maka PT.BTN akan membuat SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit), dan akan mengirimkannya ke calon pembeli serta ke Kantor Unit.
6. Perhitungan pelunasan dilakukan untuk penandatanganan perjanjian jual beli secara kredit dan membuat surat panggilan untuk pelunasan kewajiban.
7. Tanda terima pelunasan dibuat untuk persyaratan penandatanganan perjanjian jual beli secara kredit.
8. Siapkan data calon pembeli serta data rumah dan surat perjanjian pembelian rumah kepada Notaris, kemudian minta konfirmasi penandatanganan perjanjian jual beli dengan Notaris, dan penandatanganan perjanjian dengan PT.BTN dan buat surat pemberitahuannya.

9. Penyelenggaraan penandatanganan perjanjian jual beli dilakukan di depan Notaris oleh calon pembeli dan pihak PERUMNAS. Perjanjian kredit ditandatangani oleh calon pembeli dengan PT.BTN.

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh calon pembeli rumah secara kredit terdiri dari :

1. Uang muka yaitu selisih antara harga jual dengan nilai kredit yang disetujui oleh Bank atau PT.BTN.
2. Biaya akte jual beli termasuk biaya materai.
3. Biaya plat nomor kredit.
4. Biaya persyaratan akad kredit, yaitu biaya provisi Bank, biaya akte kredit dan kuasa pemasangan hipotik, biaya premi asuransi kebakaran tahun pertama dan angsuran bulan pertama Ppn jika ada.

2.5.1 PENGERTIAN KREDIT

Pengertian kredit adalah angsuran pokok yang pembayaran kembali pokok kreditnya secara bertahap menurut jadwal waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian jual beli termasuk perubahannya.

PT.Bank Tabungan Negara mempunyai ketentuan didalam memberikan kredit kepada calon pembeli yang ingin mengkredit rumah . Ketentuan kredit itu disesuaikan dengan penghasilan calon pembeli, yaitu :

1. Kredit Pemilikan Rumah Paket A
   a. Type RSS – 21

      Calon pembeli harus berpenghasilan minimal Rp. 200.000,- per bulan

   b. Type RSS – 36

Calon pembeli harus berpenghasilan minimal Rp. 250.000,- per bulan

c. Type RS – 21

Calon pembeli harus berpenghasilan minimal Rp. 750.000,- per bulan

2. Kredit Pemilikan Rumah Paket B

a. Type RS – 36

Calon pembeli harus berpenghasilan minimal Rp. 1.000.000,- per bulan

b. Type RS – 45

Calon pembeli harus berpenghasilan minimal Rp. 1.000.000,- per bulan

2.5.2 ANALISIS KREDIT

Analisis kredit adalah merupakan suatu proses penilaian terhadap permohonan yang diajukan oleh calon debitur pada Bank sebagai kreditur. Hasil dari analisis tersebut yang nantinya dipergunakan dalam pengambilan keputusan, yaitu layak atau tidaknya permohonan kredit tersebut dibiayai.

Pada prinsipnya ada syarat dalam melakukan analisis kredit, yaitu :

a. Disajikan secara lengkap
b. Penilaian yang dilakukan harus objektif
c. Penilaian yang dilakukan harus jelas dan tegas
d. Mempergunakan standard pembanding yang normal dan mempergunakan metoda analisis yang baik

2.5.3 KETENTUAN TANDA JADI

Tanda jadi adalah tanda dari calon pembeli untuk membeli suatu rumah yang sudah atau sedang atau akan dibangun, yaitu ditandai dengan dibayarkannya

sejumlah uang tertentu (yang ditetapkan melalui SK Direksi) oleh calon pembeli kepada Kantor Unit atau Kantor Cabang PERUM PERUMNAS. Tanda jadi ini akan dihitung sebagai bagian dari uang muka atau pembayaran jika yang bersangkutan melanjutkan dengan membeli rumah, dan jika batal membeli rumah, maka tanda jadi ini akan menjadi milik PERUM PERUMNAS.

Uang tanda jadi ini akan dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli, jika rumah tidak jadi dibangun atau terjadi perubahan kebijaksanaan dari PERUM PERUMNAS (misalnya perubahan harga jual dan perubahan spesifikasi bangunan). Khusus calon pembeli yang pindah tempat kerja, sehingga harus mengambil rumah dilain kota, sepanjang di kota tersebut ada perumahan PERUM PERUMNAS dan masih terdapat rumah yang belum terjual, maka calon pembeli diijinkan pindah lokasi (ke lokasi yang baru). Untuk itu calon pembeli harus mengajukan permohonan pindah lokasi dengan melampirkan surat keputusan mutasi dari instansinya. Selanjutnya urusan TU dan Keuangan Kantor Unit akan melakukan pemindahbukuan ke lokasi baru yang dipilih oleh calon pembeli dengan memperhatikan selisih harga jualnya (uang tanda jadi tidak hangus).

2.5.4 PERJANJIAN PEMESANAN RUMAH (PPR)

PPR atau Perjanjian Pemesanan Rumah adalah tanda pengikatan hukum antara PERUM PERUMNAS dengan calon pembeli, yang menyatakan bahwa calon pembeli memesan suatu rumah tertentu kepada PERUM PERUMNAS. PPR ini kemudian ditindaklanjuti dengan Akad Jual Beli dan Akad Kredit Pemilikan Rumah (jika tidak tunai), jika uang muka sudah lunas dan rumah sudah siap dihuni.

PPR mempunyai masa berlaku sejak ditandatangani sampai dengan saat penandatanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan atau Akad Jual Beli. Pada selang berlakunya PPR ini, calon pembeli diberi kesempatan mengangsur uang muka yang jumlahnya sudah ditentukan. Jika oleh Bank Pemberi Kredit, calon pembeli dinyatakan tidak memenuhi persyaratan kredit maka semua uang tanda jadi dan atau uang muka dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.

2.5.5 HAK DAN KEWAJIBAN CALON PEMBELI

Hak Pembeli diantaranya yaitu :

1. Sertifikat hak guna bangunan (HGB) yang berlaku 20 tahun dan dapat diperpanjang kembali setelah waktunya berakhir
2. Akte jual beli bangunan dan penyerahan penggunaan tanah
3. Pembeli dapat mengembangkan rumahnya setelah memperoleh IMB – Pengembangan dari Instansi Pemerintah Daerah setempat

Kewajiban Pembeli adalah sebagai berikut :

1. Membayar angsuran kredit secara tertib kepada Bank Pemberi Kredit
2. Menjaga kebersihan, ketertiban dan keamanan lingkungan
3. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan
4. Membayar biaya bulanan listrik, air dan gas jika ada, membayar iuran kebersihan setempat, dll
5. Mematuhi peraturan dari lingkungan setempat

2.6 PENGENALAN SINGKAT VISUAL BASIC 4.0

Kebutuhan akan aplikasi paket pemrograman yang mudah dan cepat dalam pengembangan merupakan hal kritis dalam dunia komputer. Saat ini sudah jarang terdengar pengembangan program yang menggunakan bahasa Assembly, karena selain sulit, juga tidak efisien dalam banyaknya waktu yang dibutuhkan untuk mengembangkan aplikasi. Microsoft sebagai pemimpin dalam dunia perangkat lunak telah mengantisipasi hal ini dengan menyediakan paket pemrograman yang mudah tetapi handal dengan nama Visual Basic. Visual Basic bukanlah bahasa pemrograman yang baru, hanya teknik pendekatan pembuatan program relatif baru, yaitu pemrograman secara Visual. Teknik pemrograman ini akan menjadikan tugas – tugas pemrograman menjadi sangat mudah dan pekerjaan yang menyenangkan.

Bagi anda yang telah mengenal bahasa Basic sebagai bahasa yang paling banyak digunakan di Indonesia, pemrograman menggunakan Visual Basic bukanlah suatu pekerjaan yang sulit. Visual Basic dalam implementasinya sangat erat hubungannya dengan Windows. Pada bab selanjutnya akan dijelaskan tentang paket aplikasi Visual Basic untuk mengimplementasikan pemrograman secara visual, yaitu aplikasi mengenai sistem penjualan rumah secara kredit di PERUM PERUMNAS Cabang IV Bandung.

2.6.1 PENGENALAN WINDOW VISUAL BASIC

Menjalankan program Visual Basic sama dengan menjalankan program Windows pada umumnya, yaitu dengan mengklik ganda icon yang digunakan

untuk menjalankan program. Setelah program dijalankan, maka akan ditampilkan window program yang memiliki beberapa window anak (child window).

2.6.1.1 WINDOW UTAMA

Pada bagian judul (palang judul) window ini tertulis **Microsoft Visual Basic [Design]**. Dari Window ini, semua kegiatan pembuatan program dilakukan. Menu-menu yang terdapat pada Window ini digunakan selama perancangan program. Dibawah menu terdapat toolbar yang digunakan sebagai pemercepat (shortcut) dalam pengaksesan beberapa menu yang sering digunakan.

2.6.1.2 WINDOW TOOLBOX

Digunakan untuk pemilihan control-control yang akan digunakan oleh program yang akan dirancang. Control-control yang terdapat pada window ini merupakan gabungan dari control standar yang digunakan oleh aplikasi Windows, dan control-control tambahan yang disediakan untuk menyelesaikan tugas-tugas pemrograman. Control-control yang terdapat pada window ini dapat ditambah, dan dapat dikurangi, sesuai dengan kebutuhan dari program. Control tambahan ini dapat digunakan untuk tujuan-tujuan tertentu yang dapat menyingkatkan penyelesaian program. Tetapi tidak menjadi masalah jika control tersebut diletakkan pada window ini walaupun tidak digunakan.

2.6.1.3 WINDOW PROPERTI

Window ini digunakan untuk mengatur sifat (properti) dari form atau control-control. Isi dari window properti ini dapat berubah-ubah sesuai dengan

form atau control yang dipilih, karena masing-masing form atau control memiliki properti yang berbeda.

Langkah-langkah untuk pengaturan properti suatu objek (control) adalah sebagai berikut:

a. Pilihlah control (form) yang akan diubah propertinya, baik dari control yang terdapat pada form, maupun langsung dari window properti.
b. Selanjutnya pilihlah properti apa yang akan diubah dengan mengklik nama properti yang akan diubah dari daftar properti.
c. Dan langkah terakhir adalah menentukan atau mengubah nilai untuk properti yang dipilih.

2.6.1.4 WINDOW PROJECT

Digunakan untuk manajemen proyek yang digunakan dalam pembuatan program. Untuk membuat suatu program yang besar, biasanya kode-kode yang besar dibagi-bagi menjadi beberapa kode untuk mempermudah manajemen program. Dengan kata lain program yang besar dibagi-bagi dalam beberapa modul, dan daftar modul ini diletakkan pada window project ini

Pada window project terdapat tiga tipe file, yaitu form, modul bahasa basic dan Visual Basic Control. Form dituliskan dengan ekstension *.FRM, modul bahasa basic dituliskan dengan *.BAS.

Pembuatan form baru, dan penambahan modul baru akan menyebabkan terjadinya perubahan daftar pada window project ini. Daftar yang terdapat pada window ini juga dapat dikurangi dengan menghapus modul-modul yang tidak diperlukan.

2.6.1.5 WINDOW KERJA (FORM)

Form merupakan window yang digunakan untuk pembuatan program. Pada form ini dapat diletakkan control dan kode yang akan membuat program. Ketika perancangan program akan banyak menggunakan Form.

Pada form yang merupakan bidang kerja akan diletakkan control-control atau objek untuk tujuan berhubungan dengan pemakai. Peletakkan control ini dikerjakan dengan memilih control dari window toolbox, dan langkah selanjutnya adalah menggambarkan control tersebut pada form.