BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Sistem

Terdapat dua kelompok pendekatan di dalam mendefinisikan sistem, yaitu yang menekankan pada prosedurnya dan yang menekankan pada komponen atau elemennya.

Menurut **[Jog99],** Pendekatan sistem yang lebih menekankan pada prosedurnya, mendefinisikan sistem sebagai berikut :

> "Suatu sistem adalah suatu jaringan kerja dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan, berkumpul bersama-sama untuk melakukan suatu kegiatan atau untuk menyelesaikan suatu sasaran tertentu".

Pendekatan sistem yang lebih menekankan pada elemennya atau komponennya, mendefinisikan sistem adalah kumpulan dari elemen-elemen yang berinteraksi untuk mencapai tujuan tertentu.

Adapun pengertian sistem menurut **[Ams00]** adalah :

> "Himpunan suatu benda nyata atau abstrak yang terdiri dari bagian-bagian atau komponen-komponen yang saling berkaitan, berhubungan, berketergantungan, dan saling mendukung, yang secara keseluruhan bersatu dalam satu kesatuan untuk mencapai tujuan secara efisien dan efektif "

Dari pengertian di atas dapat di simpulkan bahwa sistem terdiri dari beberapa komponen sub sistem yang mempunyai sifat dari sistem dan saling bekerjasama untuk membentuk satu kesatuan dalam menjalankan fungsi tertentu yang mempengaruhi proses sistem keseluruhan.

2.1.1 Karakteristik sistem

Suatu sistem menurut **[Kad97]** mempunyai karakteristik atau sifat-sifat yang tertentu, antara lain adalah sebagai berikut :

1. Komponen sistem

   Suatu sistem terdiri dari sejumlah komponen yang saling berinteraksi, yang artinya saling bekerjasama membentuk satu kesatuan. Komponen-komponen sistem dapat berupa suatu sub sistem yang mempunyai sifat-sifat dari sistem untuk menjalankan suatu fungsi tertentu dan mempengaruhi proses sistem secara keseluruhan.

2. Batas sistem

   Batas sistem merupakan daerah yang membatasi antara suatu sistem dengan sistem yang lainnya atau dengan lingkungan luarnya.

3. Lingkungan luar sistem

   Lingkungan luar sistem dari suatu sistem adalah apapun diluar batas dari sistem yang mempengaruhi operasi sistem.

4. Penghubung sistem

   Penghubung atau *interface* merupakan media penghubung antara satu sub sistem dengan sub sistem lainnya. Melalui penghubung ini memungkinkan sumber-sumber daya mengalir dari satu sub sistem ke sub sistem lainnya.

5. Masukan sistem

   Masukan atau *input* adalah energi yang dimasukkan kedalam sistem. Masukan dapat berupa masukan perawatan *(Maintenance),* yaitu energi yang dimasukkan supaya sistem tersebut dapat beroperasi dan masukkan sinyal

(maintenance signal), yaitu energi yang di proses untuk mendapatkan keluaran.

6. Keluaran sistem

   Keluaran atau *output* adalah hasil dari energi yang diolah dan diklasifikasikan menjadi keluaran yang berguna.

7. Pengolah sistem

   Suatu sistem dapat mempunyai suatu bagian pengolah yang akan merubah masukan menjadi keluaran.

2.2 Konsep Dasar Informasi

Informasi sangat penting artinya dalam tubuh suatu organisasi atau perusahaan, suatu sistem yang kurang mendapatkan informasi akan menjadi luruh, kerdil dan akhirnya berakhir. informasi dapat didefinisikan sebagai berikut :

Menurut **[Jog99]**, informasi adalah data yang diolah menjadi bentuk yang lebih berguna dan lebih berarti bagi yang menerimanya , kualitas dari suatu informasi *(quality of information)* tergantung dari tiga hal yaitu :

1. Akurat, berarti informasi harus bebas dari kesalahan-kesalahan dan tidak bias atau menyesatkan. Juga berarti informasi harus jelas mencerminkan maksudnya.
2. Tepat pada waktunya, berarti informasi yang datang pada penerima tidak boleh terlambat. informasi yang sudah usang tidak akan mempunyai nilai lagi.

3. Relevan, berarti informasi tersbut mempunyai manfaat untuk pemakainya. relevansi informasi untuk setiap orang berbeda.

Suatu informasi dapat mempunyai nilai. Nilai dari informasi dapat ditentukan dengan dua hal, yaitu manfaat dan biaya mendapatkannya. Suatu informasi dikatakan bernilai bila manfaatnya lebih efektif dibandingkan biaya mendapatkannya.

2.3 Konsep Dasar Sistem Informasi

Informasi merupakan hal yang sangat penting bagi manajemen didalam pengambilan keputusan. Informasi dapat diperoleh dari sistem informasi atau disebut juga dengan proses sistem. Menurut **[Jog99],** sistem informasi didefinisikan sebagai berikut :

> "Suatu sistem di dalam suatu organisasi yang mempertemukan kebutuhan pengolahan transaksi harian, mendukung operasi, bersifat manajerial dan kegiatan strategi dari suatu organisasi dan menyediakan pihak luar tertentu dengan laporan yang diperlukan".

Menurut **[Sus02]** sistem informasi mempunyai komponen atau faktor-faktor yang mempengaruhi siklus informasi . Komponen tersebut antara lain :

1. Perangkat keras (*hardware*), merupakan perangkat keras yang dapat digunakan untuk mengumpulkan, memasukkan, memperluas, menyimpan dan mengeluarkan hasil pengolahan data dalam bentuk informasi.
2. Perangkat lunak (*software*), merupakan kumpulan dari program-program yang digunakan untuk menjalankan aplikasi tertentu pada kumpulan perangkat lunak.
3. Sumber daya manusia (*brainware*), merupakan user pengguna dari sistem informasi.

4. Prosedure(*procedure*), merupakan rangkaian aktivitas yang dilakukan secara berulang-ulang dengan cara yang sama.
5. Data merupakan kenyataan yang menggambarkan suatu kejadian-kejadian dan kesatuan nyata.
6. Jaringan komunikasi (*communication network*), merupakan penggunaan media elektronik atau cahaya untuk memindahkan data / informasi dari suatu lokasi/ beberapa lokasi lain yang berbeda dengan ruang lingkup yang kecil maupun luas.

2.3.1 Kegiatan Sistem Informasi

Menurut **[Sus02]**, Kegiatan dalam melakukan sistem informasi pada dasarnya hanya memiliki 5 (lima) kegiatan yaitu :

1. *Input* yaitu menggambarkan suatu kegiatan untuk menyediakan dan memasukan data ke dalam tempat penyimpanan untuk diproses.
2. *Proses* yaitu menggambarkan bagaimana suatu data diproses untuk menghasilkan suatu informasi yang bernilai tambah.
3. *Output* yaitu suatu kegiatan untuk menghasilkan laporan dari proses dari kegiatan input dan proses tersebut .
4. Penyimpanan suatu kegiatan untuk memelihara dan menyimpan data.
5. *Control* yaitu suatu aktivitas untuk menjamin bahwa sistem informasi tersebut berjalan sesuai dengan yang diharapkan

2.4 Analisis Sistem

Tahap analisis sistem dilakukan setelah perancangan sistem dan sebelum tahap perancangan sistem. Tahap analisis sistem merupakan tahap yang kritis dan sangat

penting, karena kesalahan dalam tahap ini menyebabkan kesalahan ditahap berikutnya.

Menurut **[Pres97],** analisis adalah sebuah proses yang terbagi ke dalam lima tahapan penting: pengenalan masalah, evaluasi masalah, pemodelan, spesifikasi dan review yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang model data, fungsi dan sifat yang dimiliki oleh perangkat lunak.

Menurut **[Jog99],** analisis sistem didefinisikan sebagai penguraian dari suatu sistem informasi yang utuh kedalam bagian-bagian komponenya dengan maksud untuk mengidentifikasikan dan mengevaluasi permasalahan-permasalahan, kesempatan-kesempatan yang terjadi dan kebutuhan yang diharapkan sehingga dapat diusulkan perbaikannya.

Tujuan analisis yaitu memahami permasalahan secara menyeluruh, mengungkapkan apa yang harus di kerjakan oleh sistem perangkat lunak untuk memenuhi ruang lingkup produk dan pemakai yang akan menggunakan produk perangkat lunak tersebut.

2.4.1 Langkah-langkah menganalisis sistem :

1. *Identify* , yaitu mengidentifikasi masalah.
2. *Understand,* yaitu memahami kerja dari sistem yang ada.
3. *Analyze*, yaitu menganalisis sistem
4. *Report*, yaitu membuat laporan hasil analisis.

2.4.2 Alat yang digunakan dalam menganalisis sistem

1. Bagan alir dokumen *(flow map)*

   Bagan alir dokumen merupakan alir yang menunjukan arus dari laporan dan formulir termasuk tembusan-tembusannya.

2. Diagram konteks

   Diagram konteks adalah diagram arus data yang berfungsi untuk menggambarkan keterkaitan aliran-aliran data antara sistem dengan bagian-bagian luar sistem.

3. Diagram arus data (DAD/DFD)

   Diagram arus data merupakan diagram yang menggambarkan arus data dalam sistem yang akan di bangun, secara terstruktur, dengan mengikut sertakan komponen-komponen entitas-entitas yang terkait baik entitas luar maupun entitas dalam, media penyimpanan (*storage*), proses-proses sistem maupun simbol panah yang menunjukkan hubungan arus data dari proses ke entitas yang terkait.

4. Kamus data

   Kamus data adalah katalog fakta tentang datangnya data dan kebutuhan kebutuhan informasi dari suatu sistem informasi. Dengan mengunakan kamus data, alir sistem data mendifinisikan data yang mengalir di sistem dengan lengkap.

2.5 Perancangan Sistem

Perancangan sistem dilakukan setelah tahapan analisis telah menggambarkan dengan jelas apa yang harus dikerjakan dan bagi analisis bagaimana membentuk suatu sistem tertentu.

Menurut **[Jog99],** Perancangan sistem dapat diartikan sebagai berikut :

1. Tahap setelah analisis dari siklus pengembangan sistem.
2. Persiapan untuk rancangan bangun *implementasi.*

3. Menggambarkan bagaimana sistem dibentuk.
4. Berupa penggambaran, perencanaan dan pembuatan sketsa / pengaturan dari beberapa elemen yang terpisah kedalam satu kesatuan yang utuh dan berfungsi.

Tujuan dari perancangan sistem adalah sebagai berikut :

1. Untuk memenuhi kebutuhan pada pemakai sistem
2. Untuk memberikan gambaran yang jelas dan rancang bangun yang lengkap kepada pemrograman komputer dan ahli-ahli teknik lainnya yang terlibat.

Untuk mencapai tujuan ini, analisis sistem harus dapat mencapai sasaran-sasaran sebagai berikut :

1. Perancangan sistem harus berguna, mudah dipahami dan nantinya mudah dipergunakan.
2. Perancangan sistem harus efesien dan efektif untuk mendukung keputusan yang akan dilakukan oleh manajemen, termasuk tugas-tugas yang lainnya yang tidak dilakukan oleh manajemen.
3. Perancangan sistem harus dapat mendukung tujuan utama perusahaan sesuai dengan yang telah di definisikan pada tahap yang telah didefinisikan pada tahap analisis sistem
4. Perancangan sistem harus dapat mempersiapkan rancangan bangun yang terinci untuk masing-masing komponen dari sistem informasi yang meliputi data dan informasi, simpan data, metode-metode dan lain sebagainya.

2.5.1 Langkah-langkah perancangan sistem :

Di dalam tahap perancangan sistem terdapat langkah-langkah yang harus dilakukan oleh perancangan sistem.

Pada langkah ini perancangan digambarkan dalam bentuk bagan alir dokumen *flow map),* digram konteks, diagram alir data *(data flow diagram),* dan kamus data.

2.5.2 Perancangan basis data (perancangan database)

Perancangan basis data dibutuhkan agar didapat sistem yang lengkap dan efisien melalui beberapa tahap, yaitu :

1. *Entity relation diagram* (ERD)

ERD adalah komponen-komponen himpunan entitas dan himpunan relasi yang masing-masing dilengkapi dengan atribut-atribut yang mempresentasikan seluruh fakta didunia nyata.

2. *Normalisasi*

Normalisasi merupakan proses untuk mengubah suatu relasi yang memiliki masalah tertentu kedalam dua buah relasi atau lebih yang tidak memiliki masalah yang biasanya disebut anomali. Anomali adalah proses pada basis data yang memberikan efek samping yang tidak diharapkan.

Hasil dari proses *normalisasi* adalah himpunan-himpunan data dalam bentuk normal (*normal form*). Ada beberapa tahapan dalam pembentukan *normalisasi* yaitu :

a. Bentuk tidak normal (*Unnormalized form*)

Yaitu bentuk ini merupakan kumpulan data yang tidak ada keharusan mengikuti format tertentu, dapat saja data tidak lengkap atau terduplikasi.

b. Bentuk normal satu (*First normal form*) / 1 NF

Yaitu bila relasi tersebut mempunyai nilai data yang atomik, artinya tidak ada lagi kerangkapan data.

c. Bentuk normal dua (*Second normal form*) / 2NF

Yaitu bila relasi tersebut merupakan 1NF dan setiap atribut tergantung penuh pada primary key.

d. Bentuk normal tiga (*Third normal form*) / 3NF

Yaitu bila relasi merupakan 2NF dan tidak tergantung secara transitif pada primary key atau pada bentuk normal tiga ini mencari ketergantungan lain selain primary key.

2.5.3 Perancangan program

Perancangan program di maksudkan untuk memudahkan pemrograman komputer dalam melaksanakan tugasnya. Pada langkah ini terdapat empat bagian, yaitu :

1. Perancangan *input / output*

Perancangan input merupakan masukan awal dimulainya proses informasi dan perancangan perancangan output merupakan produk dari sistem informasi yang dapat dilihat.

2. Pengkodean

Pengkodean digunakan untuk tujuan mengklasifikasikan data masukkan data ke dalam komputer dan untuk mengambil bermacam informasi yang berhubungan dengannya.

3. Struktur menu

Menu banyak digunakan dalam dialog karena merupakan jalur pemakai yang mudah di pahami dan mudah digunakan.

4. Kebutuhan sistem.

Kebutuhan-kebutuhan sistem yang harus di perhatikan dalam perancangan sistem informasi antara lain :

a. Kebutuhan perangkat lunak *(software requirements)*

   Sistem harus disesuaikan dengan ketersediaan perangkat lunak yang digunakan oleh perusahaan dan dapat mengikuti perubahan (*upgrade*) perangkat lunak yang dilakukan oleh perusahaan.

b. Kebutuhan perangkat keras *(hardware requirements)*

   Sistem harus disesuaikan dengan ketersediaan perangkat keras yang digunakan oleh perusahaan dan dapat mengikuti perubahan *(upgrade)*. Peralatan yang ada pada suatu sistem komputer secara fisik yang terdiri dari CPU, piranti, masukkan dan piranti keluaran.

c. Brainware

   Yaitu manusia yang terlatih di dalam mengoperasikan serta mengatur sistem komputer. Bisa juga disebut sebagai seorang yang menguasai teknik pembuatan.

2.6 Basis Data

Basis data dapat dibayangkan sebagai sebuah lemari arsip yang ditempatkan secara berurutan untuk memudahkan dalam pengambilan kmbali dat tersebut. Data menunjukan suatu kumpulan data yang dipakai dalam suatu lingkungan

perusahaan atau instansi-instansi. Penerapan basis data dalam sistem informasi disebut sistem basis data.

2.6.1 Pengertian Basis Data

Basis data terdiri dari kata Basis dan Data. Adapun definisi Basis Data Menurut **[Fat02]** " ***Basis*** diartikan gudang atau tempat bersarang dan **Data** berarti refresentasi fakta dunia nyata yang mewakili suatu objek seperti manusia, hewan, peristiwa, konsep dan sebagainya yang direkam dalam bentuk angka, huruf, simbol, teks, gambar, bunyi, atau kombinasi

Dapat disimpulkan bahwa basis data merupakan kumpulan data (arsip) yang saling berhubungan yang disimpan secara bersama sedemikian rupa dan tanpa penguangan *(redundancy)* yang tidak perlu, untuk memenuhi berbagai kebutuhan. Atau bisa diartikan sebagai kumpulan *file*/tabel/arsip yang saling berhubungan yang disimpan dalam media penyimpanan elektronik.

Basis data (*database*) merupakan kumpulan dari data yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya, tersimpan di perangkat keras komputer (*hardware*) dan digunakan perangkat lunak (*software*) untuk memanipulasinya. *Database* dapat juga dikatakan sebagai suatu koleksi data yang terorganisasi sedemikian sehingga dapat memudahkan untuk proses pencarian serta pengorganisasiannya, yang memberikan kemudahan pemakai dan efisiensi dalam mengolah dan menampilkan data.

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa basis data (*database*) mempunyai beberapa kriteria yang penting yaitu :

1. Dapat digunakan oleh beberapa program aplikasi tanpa perlu mengubah basis datanya.
2. Dapat berkembang dengan mudah, baik volume maupun strukturnya.
3. Dapat memenuhi sistem-sistem baru secara mudah.
4. Dapat digunakan dengan cara-cara yang berbeda.
5. Kerangkapan data dapat diminimalkan.

Basis data *(database)* merupakan salah satu komponen yang penting dalam sistem informasi, karena merupakan basis dalam menyediakan informasi bagi para pemakai. Penerapan *database* dalam sistem informasi disebut dengan sistem basis data (*database system*). Sistem basis data adalah suatu sistem informasi yang mengintegrasikan kumpulan dari data yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya dan membuatnya tersedia untuk beberapa aplikasi yang bermacam-macam didalam suatu organisasi.

2.6.2 Database Manajemen Sistem (DBMS)

Pengolahan basis data secara fisik tidak dilakukan oleh pagawai secara langsung, tetapi ditangani oleh sebuah perangkat lunak (*system*) yang khusus atau spesifik. Perangkat lunak tersebut disebut DBMS, yang akan menentukan bagaimana data di organisasi, disimpan, diubah dan diambil kembali. DBMS juga menerapkan mekanisme pengamanan data, pemakaian data secara bersama, keakuratan atau konsistensi data.

Salah satu tujuan dari DBMS adalah untuk menyediakan fasilitas atau interface dalam melihat data kepada pemakai. Untuk itu, sistem tersebut sering kali akan menyembunyukan detail tentang bagaimana data disimpan atau

dipelihara. Oleh karena itu, data yang terlihat oleh pemakai sebelumnya berbeda dengan yang tersimpan secara fisik.

2.6.3 Peranan Basis Data

Basis data merupakan bagian penting dalam sebuah sistem informasi manajemen, basis data dalam sistem informasi manajemen dapat mempunyai peranan sebagai berikut:

1. Basis Data sebagai komponen penyusun sistem informasi manajemen

   Sebagai komponen penyusun sistem informasi manajemen, maka keberadaan basis data mutlak harus ada. Hubungan antara SIM dan Basis Data didalam SIM merupakan hubugan antara sistem dan subsistem. SIM merupakan sistemnya sedangkan basis data adalah subsistemnya, karena SIM ruang lingkupnya lebih luas sedangkan basis data merupakan bagian dari SIM.

2. Basis data sebagai infrastruktur sistem informasi manajemen

   Basis data dan DBMS menyediakan suatu saran infrastruktur kepada organisasi sistem informasi yang dibangun.

3. Basis data sebagai sumber informasi bagi sistem informai manajemen

   Basis data berperan sebagai sumber penyedia informasi utama untuk memenuhi kebutuhan informasi seluruh pemakai dan pengambil keputusan. Keterkaitan antara data dan informasi adalah data berperan sebagai data untuk pengolahan data dalam menghasilkan informasi.

4. Basis data sebagai sarana mencapai efisiensi sistem informasi

   Karena dengan basis data informasi yang diperoleh dari data yang benar-benar diolah dengan baik dan benar dengan mempertimbangkan berbagai faktor waktu biaya dan tenaga.

5. Basis data sebagai sarana mencapai efektifitas sistem informasi

   Karena data yang disimpan sebagai file-file basis data hanya memuat data yang benar.

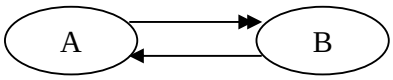
2.7 Relationship

Relationship dalam database menunjukkan relasi antar tabel-tabel. Dengan adanya relasi data dari beberapa tabel dapat ditampilkan sebagai satu kasatuan informasi dalam bentuk *query, form* atau *report*.

Sebuah relasi dibentuk dengan menyamakan data pada key *field* dari dua tabel, biasanya *field* yang memiliki nama yang sama pada kedua tabel, dimana *field* tersebut biasanya merupakan *primary key* dari tabel pertama, yang memiliki nilai *unique* untuk setiap *record*, dan menjadi *foreign key* pada tabel kedua

2.7.1 Relasi satu ke banyak *(one-to-many relationship)*

Relasi satu ke banyak merupakan bentuk relasi yang paling banyak di temui. Pada relasi satu ke banyak, data pada tabel A dapat memiliki banyak *record* yang sama pada tabel B, tetapi data pada tabel B hanya memiliki satu *record* yang sama pada tabel A

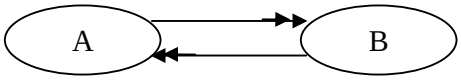


Gambar 2.1 *One to many relationalship*

Sumber : Azhar susanto, Sistem informasi Manajemen

2.7.2 Relasi banyak ke banyak *(many-to-many relationship)*

Pada relasi banyak ke banyak, satu *record* pada tabel A dapat memiliki banyak *record* yang sama pada tabel B, dan satu *record* pada tabel B dapat memiliki banyak *record* yang sama pada tabel A. Jenis relasi ini hanya dimungkinkan dengan membentuk tabel ketiga yang disebut *junction table*, dimana yang menjadi *primary key* pada tabel ketiga ini merupakan gabungan dua *field* yang merupakan *foreign key* dari tabel A dan tabel B.

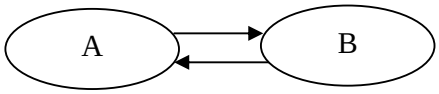


Gambar 2.2 *Many to many Relationalship*

Sumber : Azhar susanto, Sistem informasi Manajemen

2.7.3. Relasi satu ke satu *(one-to-one relationship)*

Pada relasi satu ke satu, tiap *record* dalam tabel A hanya bisa memiliki satu *record* yang sama pada tabel B, dan begitu pula sebaliknya. Jenis relasi ini tidak umum, karena kebanyakan informasi yang memiliki hubungan seperti ini berada dalam satu tabel.



Gambar 2.3 *one to one Relationalship*

Sumber : Azhar susanto, Sistem informasi Manajemen

2.8 Perangkat Lunak Pendukung

Perangkat lunak yang digunakan dalam pembuatan sistem yang baru adalah sebagai berikut :

2.8.1 Sekilas Borland Delphi 7.0

Delphi adalah bahasa pemrograman terstruktur yang dibuat dengan basis visual atau grafik windows, dan merupakan versi lanjutan dari turbo pascal.

Delphi merupakan bahasa pemrograman yang mempunyai cakupan kemampuan yang luas.

Delphi menyediakan fasilitas pemrograman yang dibagi dalam dua kelompok yaitu objek dan bahasa pemrograman. Secara ringkas objek adalah suatu komponen yang mempunyai bentuk phisik dan biasanya dapat dilihat. Objeknya biasanya digunakan untuk melakukan tugas tertentu dan mempunyai batasan-batasan tertentu. Sedangkan bahasa pemrograman secara singkat dapat disebut sebagai kumpulan teks yang mempunyai arti tertentu dan disusun dengan aturan tertentu serta untuk menjalankan tugas tertentu. Khusus untuk pemrograman database, delphi menyediakan object yang sangat kuat, canggih dan lengkap, sehingga memudahkan dalam merancang, membuat, dan menyelesaikan aplikasi selain itu delphi juga dapat menangani data dalam berbagai bformat database, misalnya format Ms.access, SyBase, Oracle, Foxpro, Informik, Db2 dan lain-lain. Format database yang dianggap asli dari Delphi adalah paradox dan Dbase.

2.8.2 SQL Server 2000

Sql server adalah sebuah database relational yang dirancang untuk mendukung aplikasi dengan arsitektur *client / server*, dimana database terdapat pada komputer pusat yang disebut *server*, dan informasi digunakan bersama-sama oleh beberapa user yang menjalankan aplikasi di dalam komputer lokalnya yang disebut dengan *client.* Arsitektur semacam ini memberikan integritas data yang tinggi, karena semua user bekerja dengan informasi yang sama.

Arsitektur *Sql server* dibagi ke dalam beberapa komponen logikal, seperti misalnya tabel, view, dan elemen-elemen lain yang terlihat oleh user. Elemen-elemen ini secara fisik disimpan di dalam dua atau lebih file dalam disk. Format file atau lokasi dimana elemen-elemen logika ini di tulis, tidak diketahui oleh user sistem. *Sql server* bisa mengandung beberapa database yang digunakan oleh beberapa user.

2.9 Pengertian Realestat

Realestat atau juga dikenal dengan istilah Realestat adalah sebuah istilah hukum yang mencakup tanah bersama dengan apa pun yang tinggal tetap di atas tanah tersebut [http://www.wikipedia.com]. Bangunan Realestat sering dianggap sinonim dengan *real property* Namun, dalam penggunaan tekniknya, beberapa orang tetap memilih pembedaan antara real estate, menunjuk ke tanah dan benda di atasnya, dengan *real property*, menunjuk ke hak pemilikan atas realestat.

Menurut terminologi hukum pada beberapa jurisdikasi realestat adalah merupakan suatu barang tidak bergerak yang mencakup tanah beserta segala suatu yang berada diatasnya misalnya bangunan, tanaman dan lain-lain. Di Indonesia istilah realestat lebih digunakan untuk menunjukkan suatu wilayah perumahan yang dikembangkan oleh perusahaan pengembang perumahan. Adapun Pengertian Realestate menurut **[Fish91]** ”Realestate adalah sebidang tanah yang teridentifikasikan sebagai sarana pendukung atau improvement”.

2.9.1 Definisi Perumahan

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, “Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat

tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.” Berdasarkan pertunjuk perencanaan kawasan perumahan kota (Departemen pekerjaan umum, 1987, p. 4), “Lingkungan perumahan adalah sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya”.

2.9.2 Rumah Sebagai Kebutuhan Utama Manusia

Perumahan dibangun dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Selain itu, juga merupakan tempat berlindung dan istirahat sekaligus merupakan tempat melakukan aktivitas. Ada juga persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan tujuan pembangunan perumahan, yaitu agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat untuk mendukung kelangsungan dan meningkatkan kesejahteraan sosialnya. Sesuai dengan petunjuk perencanaan kawasan perumahan kota (Departement pekerjaan umum, 1987), kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Aksesibilitas, yaitu kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan. Dalam kenyataannya ini berwujud jalan dan transportasi.
2. Kompatibilitas, yaitu keserasian dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya.
3. Fleksibilitas, yaitu kemungkinan pertumbuhan fisik atau pemekaran kawasan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.
4. Ekologi, yaitu keterpaduan antara tatanan kegiatan alam yang mewadahinya.

2.9.3 Ketentuan Pembangunan Perumahan

Berdasarkan surat keputusan bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 648-348 tahun 1992, No. 739/KPTS/1992, No. 09/KPTS/1992 (1992), “Pembangunan perumahan dan pemukiman diarahkan untuk mewujudkan kawasan dan lingkungan perumahan dan pemukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah dengan perbandingan dan kriteria tertentu, sehingga dapat menampung secara serasi antara kelompok masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial.