# BAB IV

# ANALISIS PRAKTEK KERJA

## 4.1. Gambaran Umum Proses Penjualan Perumahan di Perum Perumnas Regional IV Bandung

### 4.1.1 Analisis Proses Penjualan

Analisa sistem yang berjalan dari karyawan:Yang berhak melayani konsumen umunya seluruh karyawan perumnas khususnya bagian pemasaran pemasaran/penjualan(marketing).

Analisa prosedur yang berjalan: Prosdur yang digunakan harus berkaitan dngan ketentuan berupa SK, dari mulai SK berapa dibangun sampai SK daya jual.

Analisa Proses yang berjalan: mencari peminat sampai kedaftar tunggu lalu kita usulkan untuk drekomndasikan sebagai rekomendasi pasar, slama belum da rkomendasi pasar tidak boleh dibangun untuk mengupayakan tidak ada bentrok stok rumah, apabila rekomendasi sudah turun dari pusat akan dturunkan persetujuan pembangunan rumah, setelah sudah siap semua, maka kita mngundang data2 yang tercantum untuk dilaksanakan pengikatan perjanjian awal(ppr)perjanjian pemesanan rumah, sudah ada detail rinciannya, kemudian bagian marketing bisa memilah, mau pakai bantuan yang mana.

Ada 2 cara memakai bantuan untuk membeli rumah, yaitu dengan bantuan asabri dan umum, Analisa sistem berjalan yang memakai bantuan umum:

Apabila sudah tau semua memakai bantuan umum, maka kita akan melengkapi aplikasinya.

Analisa sistem berjalan yang memakai bantuan asabri.

### 4.1.2. Analisis Dokumen

Dokumen yang akan dianalisa dalam Sistem Informasi Penjualan Rumah ini meliputi dokumen-dokumen yang mengalir dalam flowmap. Dokumen-dokumen tersebut diantaranya adalah :

1. Formulir Data Pemohon

Formulir ini merupakan formulir dimana calon pembeli menuliskan identitas / data pribadinya. Formulir ini dimaksudkan sebagai persyaratan untuk pembelian rumah yang harus dipenuhi oleh calon pembeli. Formulir data pemohon (FDP) ini bersumber dari Seksi Penjualan & JNT dan ditujukan ke pembeli kemudian diserahkan lagi ke Seksi Penjualan & JNT untuk diproses.

Adapun data-data yang harus diisikan calon pembeli pada formulir tersebut adalah sebagai berikut :

- Nama
- Alamat Rumah
- Pekerjaan
- Alamat Pekerjaan
- Umur / Tanggal Lahir
- Penghasilan : a. Penghasilan utama
  b. Penghasilan tambahan
  c. Penghasilan lainnya
  ---
  Jumlah Penghasilan
- Kesanggupan membayar uang muka saat ini
- Kemampuan mencicil kredit / bulan
- Tipe runah yang dripilih

2. Surat Pernyataan

Formulir ini merupakan surat pernyataan yang ditandatangani oleh pembeli di atas sebuah materai. Dalam surat ini pembeli menyatakan ingin membeli 1 unit rumah / KSB dengan lokasi, tipe, harga dan persyaratan yang sesuai dengan rumah / KSB yang dipilih.

Formulir Surat Pernyataan ini dibuat oleh Seksi Penjualan & JNT yang kemudian akan dipergunakan dan diisi oleh calon pembeli bersamaan dengan pengisian Formulir Data Pemohon. Setelah diisi formulir ini diserahkan kembali ke Seksi Penjualan & JNT untuk diproses dan diarsipkan.

Formulir ini terdiri dari 2 bagian yaitu bagian Surat Pernyataan (atas) dan bagian Tanda Terima Uang Tanda Jadi (bawah).

Pada bagian Surat Pernyataan terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipatuhi oleh pembeli, dan pembeli harus mengisi :

- Nama
- Pekerjaan

- Alamat
- No. KTP
- Lokasi rumah
- Tipe rumah
- Besar uang yang diserahkan
- Tanda tangan

Sedangkan pihak Perum Perumnas mengisi :

- Tanggal batas waktu proyek mulai dibangun
- Tanggal batas waktu proyek dibatalkan
- Tanda tangan oleh kepala unit

Dalam bagian Tanda Terima Uang Tanda Jadi terdapat :

- Besar uang
- Nama pembeli
- Nomor surat pernyataan
- Tanda tangan penerima

3. Surat Perjanjian Pemesanan Rumah (SPPR)

   Formulir surat ini merupakan tanda kesepakatan perjanjian antara calon pembeli dan pihak Perum Perumnas.

   Form Surat ini terdiri dari :

   - Hari, Tanggal, Bulan dan Tahun pembuatan dan penandatanganan SPPR
   - Nama & Jabatan dari Pihak Perum Perumnas yang diwakili oleh Kepala Unit yang selanjtnya disebut sebagai Pihak Pertama
   - Identitas Pihak Kedua yaitu Calon Pembeli yang terdiri dari Nama, Tempat Tinggal, No. KTP/NIP/NRP, Pekerjaan dan Alamat Pekerjaan
   - Pasal-pasal Ketentuan yang mengatur perjanjian pemesanan rumah yang disepakati oleh kedua pihak
   - Data rumah yang akan dibeli oleh Calon Pembeli yang tercantum dalam pasal ketentuan.
   - Tanda tangan pihak pertama dan kedua

4. Formulir Aplikasi Permohonan Kredit

   Formulir ini dibuat oleh Bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sebagai contoh dari Bank Papan Sejahtera.

   Di dalam formulir ini terdapat :

   - Jenis KPR

- Jumlah kredit yang diminta & jangka waktunya
- Lokasi rumah
- Data Pribadi Calon Pembeli (debitur) yang terdiri dari Nama, Tempat/Tanggal Lahir, Alamat, Kota/Kode Pos, Nomor Telepon, Status (Menikah/Belum Menikah), Warga Negara, & Jumlah Tanggungan
- Data Pekerjaan Calon Pembeli (debitur) dan Suami/Istri yang terdiri dari Kode Perusahaan, Nama Perusahaan / Usaha, Mulai Bekerja / Usaha, Alamat Perusahaan / Usaha, Kota/Kode Pos, Nomor Telepon.
- Daftar Seluruh Hutang / Pinjaman
- Daftar Kekayaan
- Pernyataan Calon Pembeli
- Foto dan Tanda Tangan Calon Pembeli & Suami/Istri

5. Buku Master Penjualan

   Dokumen ini berisikan tabel hasil penjualan rumah dan bersumber dari Seksi Penjualan & JNT. Adapun data-dat yang terdapat dalam tabel hasil penjualan adalah sebagai berikut :

   - No Urut
   - Nomer Induk rumah
   - Tipe Rumah (Luas bangunan, Luas Standar dan Kelebihan Tanah / KLT)
   - Nama Pembeli, Alamat & Pekerjaan
   - Standar Harga Jual (Harga Rumah & Tanah, Harga KLT, PPN, Tanda Jadi Minimum, Unag Muka Minimum
   - Status Pra Jual
   - Status Jual
   - Nama Bank Pemberi KPR
   - Keterangan

6. Laporan Mingguan Penjualan Kantor Unit

   Laporan ini merupakan laporan hasil penjualan selama 1 minggu yang disusun dalam bentuk sebuah tabel. Laporan ini juga bersumber dari Seksi Penjualan & JNT. Dalam dokumen ini terdapat :

   - Unit / Lokasi
   - Cabang
   - Tanggal, Bulan dan Tahun

- Tabel Hasil Penjualan yang terdiri dari No. Urut, Type dan Kelompok Konsumen, TJ, PPR, BKP-1, WWC, SP3K dan Penjualannya Tunai / Kredit serta Jumlah Rumah yang telah dijual

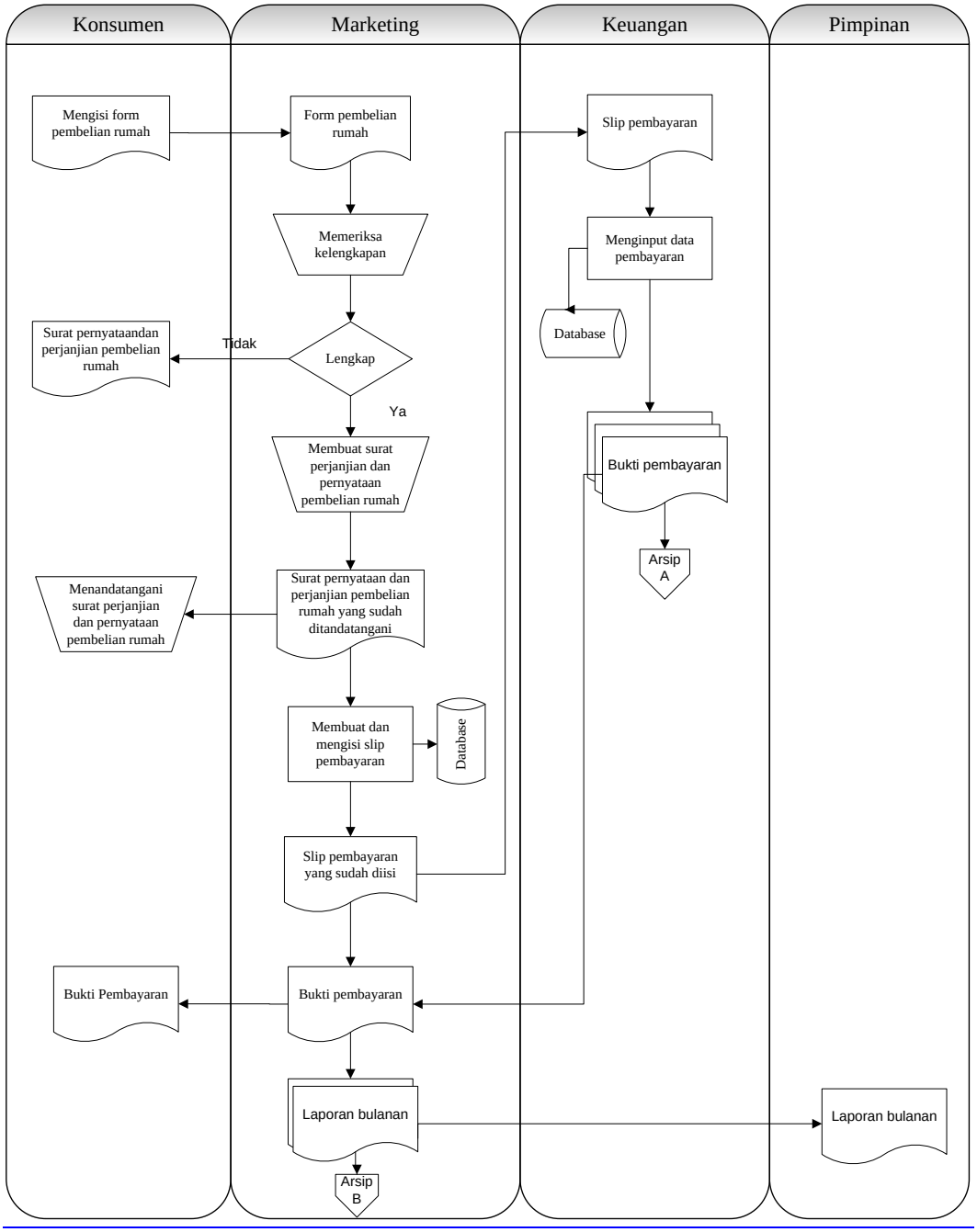
7. Laporan Bulanan Penjualan Kantor Unit

   Sama seperti Laporan Mingguan, Laporan ini memuat hasil penjualan selama 1 Bulan. Format tabelnya sedikit berbeda dengan Laporan Mingguan. Dan isi dari Laporan Bulanan ini adalah sebagai berikut :

   - Unit / Lokasi
   - Cabang
   - Bulan dan Tahun
   - Tabel Hasil Penjualan yang terdiri dari No. Urut, Type dan Kelompok Konsumen, TJ, PPR, BKP-1, WWC, SP3K, Penjualannya Tunai / Kredit (Bank Pemberi KPR) serta Jumlah Rumah yang telah dijual, Target RKAP Bulan yang bersangkutan, Akumulasi Penjualan sampai dengan Bulan yang bersangkutan, dan Akumulasi Target RKAP Bulan yang bersangkutan.

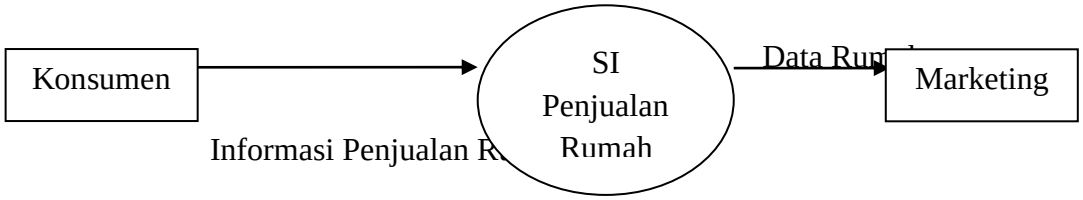
### 4.1.3. Analisis prosedur yang sedang berjalan

#### 4.1.3.1 Flowmap




*Gambar 4.1. Flowmap*

**4.1.3.2 Diagram Kontek**




*Gambar 4.2. Diagram Kontek*

**4.1.3.3 DFD Level 0**

