BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) GUNAWAN adalah salah satu konsultan yang bergerak di bidang jasa penilai publik atau *appraisal* sebagai rekanan dari PT BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) yang didirikan pada tanggal 1 Desember tahun 2008, Kantor jasa penilai publik ini berlokasi di Taman Pagelaran Blok G 5, Jl Mawar V No.8, Padasuka, Ciomas –Bogor yang telah memiliki kantor perwakilan di daerah Jawa Tengah dan Jawa Timur.

Appraisal atau penilaian didefinisikan sebagai proses mengestimasi nilai properti bangunan. Penilaian meliputi deskripsi atas properti yang dinilai, opini penilai tentang kondisi properti yang bertujuan untuk mendapatkan nilai finansial properti berdasar data pasar pada tahun yang relatif baru. Sekalipun *Appraisal* didasarkan pada data lapangan , penilaian tetap merupakan opini.

Dalam melakukan penilaian aset, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) GUNAWAN akan mengutus seorang surveyor turun ke lapangan untuk mendata dan menilai aset yang di ajukan oleh klien, proses *appraisal* meliputi mendata, menilai suatu aset dan setelah nilai aset yang diperoleh akan digunakan untuk memutuskan, layak atau tidaknya aset tersebut untuk di jadikan jaminan oleh pihak klien. Permasalah yang terjadi di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) GUNAWAN saat ini, penyimpanan laporan penilain *appraisal* masih tersimpan di surveyor masing-masing belum adanya integrasi data laporan dari setiap surveyornya, hal ini mengakibatkan kesulitan dalam hal mendelegasikan atau penunjukan penugasan surveyor unuk melakukan penilaian di KJPP GUNAWAN saat ini, masih menggunakan cara-cara yang tidak akurat atau tidak merata kesemua surveyornya.

Selain itu pimpinan KJPP masih belum mempunyai informasi yang akurat mengenai pengawasan semua laporan / outputan mengenai hal penilaian properti bangunan dikarenakan informasi yang berjalan sekarang masih kurang kurang

ketat sehingga akan rentan sekali terhadap penyelewengan ataupun penyalahgunaan wewenang dalam melakukan penilaian properti bangunan yang di lakukan oleh surveyor di KJPP GUNAWAN.

Berdasarkan hal tersebut maka di bangunlah suatu aplikasi yang dapat mengolah data *appraisal* yang berbasis *Client Server*, agar para surveyor beserta pimpinannya di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) GUNAWAN lebih terbantu dalam proses pengolahan penilaian aset properti bangunan.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian di atas, di dapat suatu rumusan masalah yaitu bagaimana cara membangun aplikasi pengolah data *Appraisal* yang berbasis *Client Server* di Kantor Jasa Penilai (KJPP) GUNAWAN.

1.3 Maksud dan Tujuan

Berdasarkan permasalahan yang diteliti, maka maksud dari penulisan skripsi ini adalah untuk membangun dan menginplementasikan aplikasi pengolah data *appraisal* yang berbasis *Client Server* berfungsi untuk memudahkan para surveyor dan pimpinannya dalam pengelolaan data dan perekapan laporan penilaian aset properti bangunan.

Sedangkan tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Membantu pimpinan KJPP GUNAWAN dalam memberikan informasi semua laporan penialain properti bangunan.
2. Membantu dalam mendelegasikan atau penunujukan penugasan penilaian surveyor di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) GUNAWAN.
3. Membantu dalam proses penyimpanan, perekapan dan pengelolaan data laporan penilaian aset properti bangunan di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) GUNAWAN.

1.4 Batasan Masalah

Karena *Appraisal* ruang lingkupnya cukup luas maka harus adanya pembatasan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Sumber data berasal dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) GUNAWAN.
2. Data yang diolah hanya berkaitan dengan penilaian properti bangunan Rumah Tinggal saja.
3. Penilaian properti bangunan berdasarkan letak strategis yang telah di tetapkan oleh pihak SPI (Standar Penilai Indonesia).
4. Dalam lingkup penilaian ini status properti diasumsikan dalam kondisi kepemilikan yang sah dan bebas dari sengketa, perjanjian khusus serta murni dari beban hutang piutang.
5. Penilaian Properti Bangunan ini hanya mencakup 2 wilayah atau kota saja yaitu Tanggerang Selatan dan Bandung.
6. Penentuan data nilai aset tanah, data nilai aset komponen bangunan, data nilai aset komponen material diambil dari data nilai aset yang telah di tentukan oleh SPI (Standar Penilai Indonesia).
7. Aplikasi ini berbasis desktop *Client & Server*.
8. Pendekatan anilisis perangkat lunak yang digunakan dalam pembanguanan aplikasi ini adalah dengan pendekatan anilisis Terstruktur.

1.5 Metodologi Penelitian

Metodologi yang digunakan dalam penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1.5.1 Tahap Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Studi Literatur.

Studi ini dilakukan dengan cara mempelajari, meneliti dan menelah berbagai literatur-literatur dari perpustakaan yang bersumber dari buku-buku, teks dan bacaan-bacaan yang ada kaitannya dengan topik penelitian.

b. Observasi

Observasi yaitu pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan secara langsung di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) GUNAWAN sebagai rekanan dari PT.Bank Tabungan Negara (persero). Untuk Bank BTN cabang Bandung Timur dan Tangerang Selatan.

c. Wawancara

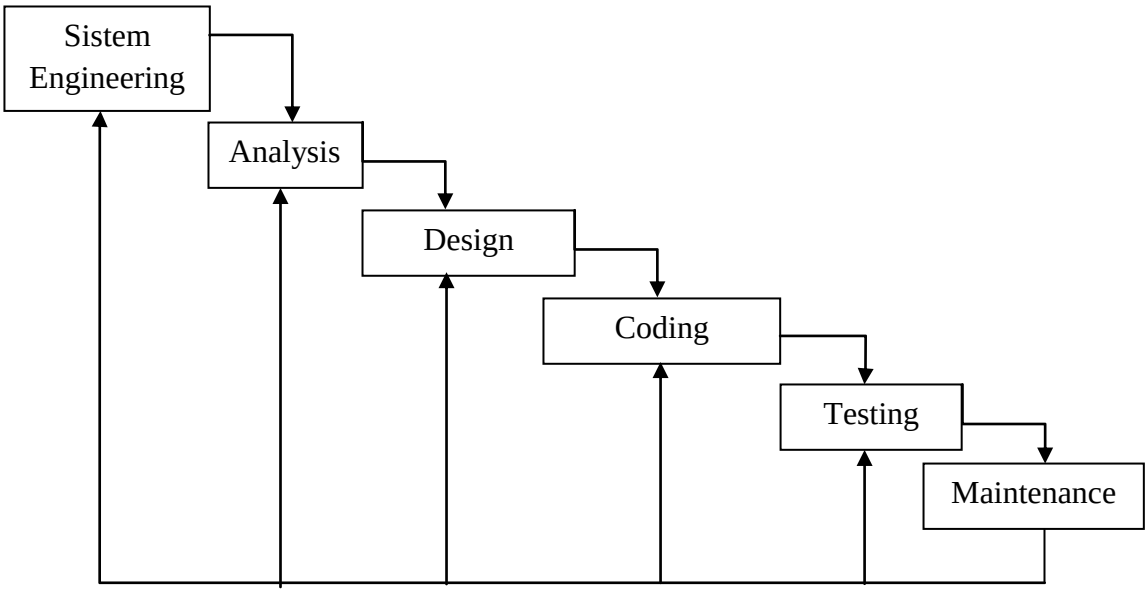
wawancara yaitu pengumpulan data dengan cara mengadakan tanyajawab secara langsung dengan para surveyor *Appraisal* di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) GUNAWAN sebagai rekanan dari PT.Bank Tabungan Negara (persero). Untuk Bank BTN cabang Bandung Timur dan Tangerang Selatan.

d. Kuisioner

Teknik pengumpulan data dengan memberikan seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada para surveyor dan pimpinan KJPP yang ada di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) GUNAWAN untuk dijawab.

1.5.2 Tahap Pembuatan Perangkat Lunak

Pembangunan aplikasi ini menggunakan metodologi *Waterfall* dengan gambar sebagai berikut:



Gambar 1.1: Skema *Waterfall*

(Sumber : Pressman Roger S., 1997)

a. System / Information Engineering

Merupakan bagian dari sistem yang terbesar dalam pembuatan suatu perangkat lunak, dimulai dengan menetapkan berbagai kebutuhan dari semua elemen yang diperlukan sistem dan mengalokasikannya kedalam pembentukan perangkat lunak.

b. Analysis

Merupakan tahap menganalisis hal-hal yang diperlukan dalam pelaksanaan proyek pembuatan perangkat lunak. Dimulai dengan menganalisis kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan untuk perancangan perangkat lunak, seperti kebutuhan fungsional, kebutuhan nonfungsional, serta kebutuhan yang diperlukan oleh badan amil zakat dalam aplikasi yang akan dibangun.

c. Design

Merupakan tahap dimana dilakukannya perancangan sistem yang merupakan terjemahan dari perangkat lunak yang akan dibangun kedalam bentuk yang mudah dimengerti oleh *user*, dimulai dari

perancangan sistem *database*, perancangan antarmuka pengguna, kemudian perancangan jaringan *client server*.

d. Coding

Merupakan tahap penerjemahan data atau pemecahan masalah yang telah dirancang ke dalam bahasa pemrograman yang telah ditentukan. Bahasa pemrograman yang dipakai untuk membangun sistem informasi zakat ini adalah Pascal.

e. Testing

Merupakan tahap pengujian terhadap perangkat lunak yang dibangun. Setelah diuji, maka akan didapatkan kesimpulan, apakah perangkat lunak tersebut sudah layak digunakan atau tidak. Metode yang digunakan pada tahap pengujian ini adalah metode *black-box*. Meliputi pengujian GUI (*Graphical User Interface*), pengujian arsitektur jaringan *client server*, pengujian struktur *database*, pengujian sistem, dan lain-lain.

f. Maintenance

Tahap akhir dimana suatu perangkat lunak yang sudah selesai dapat mengalami perubahan–perubahan atau penambahan sesuai dengan permintaan *user*.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir ini disusun untuk memberikan gambaran umum tentang penelitian yang dijalankan. Sistematika penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Pendahuluan ini membahas tentang latar belakang permasalahan, merumuskan inti permasalahan yang dihadapi, menentukan tujuan dan maksud, yang kemudian diikuti dengan pembatasan masalah, serta sistematika penulisan.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memaparkan tentang sejarah KJPP. GUNAWAN dan segala sesuatu tentang konsep dasar dan teori-teori yang berkaitan dengan topik dan hal-hal yang berguna dalam proses analisis permasalahan.

BAB 3. ANALISIS DAN PERANCANGAN SISTEM

Bab ini berisi tentang analisis kebutuhan dalam membagun aplikasi ini, analisis sistem yang sedang berjalan pada aplikasi ini sesuai dengan metode pembangunan perangkat lunak yang digunakan. selain itu terdapat juga perancangan antarmuka untuk aplikasi yang dibangun sesuai dengan hasil analisis yang telah dibuat.

BAB 4. IMPLEMENTASI DAN PENGUJIAN SISTEM

Bab ini membahas implementasi dalam bahasa pemrograman yaitu implementasi kebutuhan perangkat keras dan perangkat lunak, implementasi basis data, implementasi antarmuka dan tahap-tahap dalam melakukan pengujian perangkat lunak.

BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi suatu kesimpulan-kesimpulan dari perancangan sistem yang diperoleh dari hasil pengolahan data penelitian apakah sudah memenuhi dari maksud dan tujuan dari pembuatan sistem aplikasi ini dan juga saran-saran untuk pengembangan aplikasi ini kearah yang lebih sempurna untuk menunjang dan melengkapi kebutuhan akan teknologi dan informasi.