BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan dasar manusia merupakan unsur-unsur yang dibutuhkan oleh setiap manusia untuk menjaga keseimbangan yang bertujuan untuk mempertahankan kehidupan dan kesehatan. Kebutuhan dasar manusia itu menurut intensitas kegunaannya dapat dibagi menjadi 3, yaitu kebutuhan primer, sekunder, dan tersier.Kebutuhan primer normal terdiri dari sandang, pangan dan papan. Terkait dengan penelitian ini kebutuhan akan tempat tinggal(papan) yang paling berhubungan, karena menurut definisinya kebutuhan papan berarti rumah atau tempat tinggal, walaupun pada dasarnya manusia masih dapat hidup tanpa tempat tinggal namun tanpa rumah yang sehat dan bersifat melindungi maka manusia akan mendapat gangguan psikologis.

Masalah awalnya ialah bagaimana mengubah pandangan masyarakat bahwa di era perkembangan teknologi yang teramat pesat saat ini segala macam masalah yang terjadi di dunia nyata kini dapat dicari solusi melalui pendekatan teknologi informasi menggunakan media komputer. Jadi, dalam hal ini rumah adalah satu-satunya objek yang akan dikupas dan paparkan dengan pemahaman sederhana, yaitu bagaimana kita sebagai manusia mampu mencari tempat tinggal dalam hal ini rumah yang ideal dan bernilai untuk ditinggali dan diinvestasikan.

Faktor kelayakan tempat tinggal atau rumah disini biasanya tidak pernah lepas hubungannya dengan harga yang selalu berbanding lurus.Tingginya harga/nilai jualproperti khususnya di kota-kota besar di Indonesia kadang tidak berpengaruh bagi beberapa golongan dengan pendapatan per bulan diatas rata-rata, namun bagi beberapa golongan menengah hingga kebawah harga merupakan faktor penting sebagai pertimbangan.Jelas sudah bahwa masyarakat sebagai calon konsumen selalu mencari rumah atau tempat tinggal yang layak, kondusif dan bernilai investasi namun juga terjangkau dalam hal harga.Untuk menjamin masyarakat dapat memiliki rumah tinggal yang layak, maka tak heran usaha properti kini merebak dan menjadi topik yang sering dibicarakan. Di Indonesia khususnya pulau Sumatera dan Jawa usaha properti khususnya perumahan menjadi peluang bisnis yang begitu menjanjikan.

Indikasi positif yang terbentuk akibat tingginya pelaku bisnis properti ini pun menimbulkan permasalahan baru terutama bagi salah satu perusahaan properti seperti PT. MULTI ROLANNA GRAHA yang bergerak dibidang developer dan marketing properti. Perusahaan yang berkantor di Jl. Budi Utomo Kisaran Barat, Sumatera Utara ini memiliki beberapa model bisnis yang diantaranya developer properti dan general contractor serta marketing rumah yang beberapa dibeberapa wilayah kota di Sumatera Utara. Terkait dengan lokasi peneliti disini memperoleh data rumah yang setelah dikelomplokkan ternyata berlokasi di 3 wilayah kota yang berbeda, diantaranya kota Kisaran, Kabupaten Asahan, lalu Kabupaten Deli Serdang dan beberapa wilayah di kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Namun pada implementasinya rumah yang tersebar di

beberapa kabupaten dan kota di wilayah Sumatera Utara lebih banyak dari data pada penelitian ini. Dari penjelasan diatas maka kelanjutannya bahwa faktanya adalah PT. MULTI ROLANNA GRAHA masih menggunakan metode konvensional untuk mengatasi masalah dalam pemasaran salah satunya adalah tidak adanya aplikasi yang berguna untuk mengakomodasi keinginan konsumen yang ingin mencari rumah yang tepat dan layak bukan hanya untuk ditempati tapi juga baik untuk berinvestasi dimana rumah yang diharapkan tersebut dapat dicari menggunakan jasa penilai properti(*appraisal*).

Sedikit berbicara tentang appraisal pada penelitian ini adalah proses pekerjaan atau kegiatan memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti baik berwujud maupun yang tidak berwujud yang berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip penilaian yang dikuasai oleh penilai itu sendiri. Pembelian rumah sendiri baik yang bekerja sama dengan bank maupun tidak baiknya memerlukan jasa penilai properti(*appraisal*), biasanya pembelian rumah yang menggunakan KPR(kredit pemilikan rumah) melalui developer properti yang bekerja sama dengan bank tidak perlu lagi menilai harga properti, karena bank sudah menyetujui nilai jual secara langsung, namun jika tidak punya kerja sama biasanya bagian staf appraisal akan diutus oleh bank tersebut dan menentukan harganya beberapa hari setelah penilaian dilakukan. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari timpangnya penentuan harga suatu properti dan appraisal di sini berfungsi untuk menentukan harga yang paling baik bagi kedua belah pihak.

Jadi, dalam penelitian ini appraisal dari PT. MULTI ROLANNA GRAHA yang berkompetensi menilai setiap rumah yang akan dijual kepada konsumennya, masalah selanjutnya media seperti apa yang tepat digunakan untuk mendefinisikan semua konsep penilaian yang dimiliki oleh appraisal dan dapat dipergunakan setiap orang dengan mudah saat ini. Teknologi seperti yang telah disebutkan diatas pun mengambil bagiannya dalam hal ini, meluasnya fasilitas Internet yang tersedia dimana-mana menggerakkan pelaku-pelaku bisnis ini untuk menggunakan fasilitas *website* untuk menawarkan produk-produk properti mereka, yang biasa kita lihat di situs-situs pencarian rumah. Situs pencarian rumah ini pada dasarnya memberi kemudahan kepada user untuk memilih rumah berdasarkan beberapa atribut seperti, tipe, harga, lokasi dan beberapa parameter umum lainnya yang tidak berkaitan dengan nilai properti secara langsung. Dan ujung dari solusi pemikiran ini pun terbentuk, penelitian ini pada akhirnya ingin menghasilkan suatu situs pencarian rumah yang memberi kemudahan yang sebelumnya sudah didapat pada situs-situs pendahulunya namun lebih dari itu juga dapat memberikan rekomendasi tentang rumah tinggal yang didapat dari hasil penghitungan khusus yang biasa disebut metode CPI(*comparative performance index*) sehingga memungkinkan appraisal untuk menilai suatu rumah melalui 5 parameter umum nilai properti yaitu diantaranya : Kondisi fisik, Nilai struktur bangunan, Kondusifitas, Kondisi pemerintahan, dan Kondisi perekonomian lalu menyortir serta diurutkan berdasarkan ranking dengan poin terbesar hingga poin terkecil, jadi rumah yang dicari bukan hanya terjangkau tapi juga bernilai properti. Maka harapannya penelitian yang berjudul "**Aplikasi**

Pendukung Pencarian Rumah Berdasarkan Nilai Properti" ini dapat menjadi solusi bagi user untuk mengambil keputusan yang tepat dalam hal ini membeli rumah atau tempat tinggal yang tepat.

1.2. Identifikasi dan Rumusan Masalah

Pada sub bab ini akan dijelaskan beberapa perincian konten identifikasi yang definisinya adalah pengenalan masalah atau inventarisir masalah, serta rumusan masalah yang berarti pertanyaan-pertanyaan yang akan menjadi arah kemana penelitian akan dibawa.

1.2.1. Identifikasi Masalah

Untuk identifikasi bagi PT. MULTI ROLANNA GRAHA sebagai objek penelitian bahwa arah penelitian ini diperoleh akibat permasalahan yang terjadi yaitu bagaimana menciptakan sistem pada sebuah aplikasi yang dapat mengerjakan aktifitas yang tadinya bekerja konvensional dalam hal ini pemasaran rumah yang tadinya menggunakan brosur dan *flyer*, selain itu masalah berlanjut akibat ekskusi yang masih bersifat konvensional tersebut, maka informasi yang ditemukan calon konsumen disini hanya berisi informasi yang tidak menjelaskan nilai suatu properti secara langsung karena informasi hanya mendeskripsikan rumah dalam bentuk gambar dan keterangan rumah secara umum padahal jika merujuk pada judul penelitian, informasi yang diperoleh konsumen harus lebih spesifik menangani permasalahan properti seperti apa yang disebut bernilai, oleh karena itu perlu ditemukan suatu solusi yang mengakomodir semua permasalahan di atas.

1.2.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang tepat diantaranya :

1. Bagaimana model sistem yang berjalan pada aplikasi pencarian rumah yang akan dibangun.
2. Bagaimana perancangan serta analisis kebutuhan sistem pada aplikasi pencarian rumah yang akan dibangun.
3. Bagaimanapengujian pada aplikasi pencarian rumah yang sudah hampir selesai dibangun dengan tahapan tertentu.
4. Bagaimana implementasi secara keseluruhan pada aplikasi pencarian rumah yang telah selesai diuji dan diupload secara online.

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud adalah arah yang luas suatu proyek/penelitian.Arah yang luas tersebut dapat dicapai melalui beberapa tujuan khusus.

1.3.1. Maksud Penelitian

Sederhana, penelitian ini kami lakukan untuk membantu pengguna dalam hal ini konsumen dari PT. MULTI ROLANNA GRAHA untuk dapat mencari, eksplorasi detil, serta memperoleh informasi yang berharga terkait rumah yang paling tepat sesuai kriteria-kriteria yang konsumen inginkan, sementara lebih memudahkan lagi karena aplikasi ini berbasi *website* sehingga kapanpun dimanapun konsumen dan calon konsumen dapat berinteraksi dengan aplikasi ini.

1.3.2. Tujuan Penelitian

Bicara tentang tujuan, secara singkat dapat dikatakan, bahwa aplikasi ini diciptakan untuk mendukung ketepatan serta kemudahan konsumen dalam mencari dan lebih spesifik mengambil keputusan yang tepat untuk memlih rumah/properti yang tepat, secara detil tujuan penelitian ini, diantaranya :

1. Memahami model bisnis dan sistem yang akan berjalan pada aplikasi pencarian rumah yang contoh sederhananya seperti mempermudah pemikiran calon konsumen karena konsep nilai properti yang dipakai hanya terdiri dari 5 paramater dan sudah diukur oleh *appraisals*(penilai properti) .
2. Melakukan analisis kebutuhan sistem dan merancang pemodelan sistem serta design awal website aplikasi pencarian rumah.
3. Menyelesaikan aktifitas pengujian sistem secara bertahap sesuai dengan efisiensi pengujian sistem.
4. Melakukan implementasi sistem diantaranya memastikan semua data valid dan berjalan sesuai dengan alur yang diharapkan serta mengupload website kedalam Internet sehingga dapat diakses secara online.

1.4. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian yaitu untuk melakukan penyelidikan dari, untuk alas an dan konsekuensinya terhadap suatu keadaan. Kegunaan disini dibagi 2 yaitu kegunaan praktis, dan kegunaan akademis.

1.4.1. Kegunaan Praktis

Ada dua hal kegunaan yang paling penting dan juga menjadi harapan bagi penulis dari hasil penelitian ini, diantaranya:

1. Bagi PT. MULTI ROLANNA GRAHA, aplikasi ini dapat mempermudah kebutuhan *follow up* yang biasanya bersifat konvensional menjadi lebih modern saat ini, hal ini juga secara langsung meningkatkan kinerja marketing produk perusahaan.
2. Bagi penulis sendiri, kegunaan yang paling terasa adalah konsep pemikiran tentang pentingnya proses pemilihan dan kemampuan menganalisis pengembangan sistem di bidang *programming* menjadi lebih ter-asah.

1.4.2. Kegunaan Akademis

Untuk kegunaan, dilihat dari sisi akademis dapat disimpulkan bahwa semoga hasil dari penelitian ini dapat menjadi salah satu referensi guna memperluas pengetahuan di bidang sistem informasi secara umum dan lebih khusus dapat menjadi konsep yang mampu dikembangkan secara berkesinambungan terkait bisnis properti di Indonesia.

1.5. Batasan Masalah

Mengingat lingkup yang diambil dapat terbilang luas, dapat didefinisikan beberapa batasan masalah dalam proyek ini, diantaranya :

1. Aplikasi ini berbasis *web* dan melayani konsumen perusahaan *agent* properti/ *developer* properti yang dapat diakses oleh orang banyak, maka diharapkan konsumen yang menggunakan aplikasi ini adalah konsumen yang ingin mencari informasi dibawah penilaian agen-agen properti ini saja.
2. Aplikasi yang dibangun menggunakan studi kasus perusahaan developer/kontraktor properti PT. MULTI ROLANNA GRAHA, yang berlokasi di Kisaran, Sumatera Utara.
3. Aplikasi terbatas menangani pencarian dalam hal ini informasi dan rujukan sehingga membantu dalam pemilihan, hal-hal terkait transaksional tidak diproses di sini.
4. Menggunakan metode pengambilan keputusan berbasis indeks kinerja **CPI** (*COMPARATIVE PERFORMANCE INDEX*), mengingat parameter yang digunakan untuk memperoleh penilaian yang baik tidak bersifat statis.
5. Untuk masalah penilai properti, kini aplikasi hanya menggunakan 5 penilai properti dengan asumsi bahwa kelima penilai properti ini mewakili masing-masing penilai yang ahli dalam setiap kriteria, dan pada implementasi sistem nilai yang diperoleh akan terasa lebih presisi jika suatu rumah dilakukan 5 kali penilaian oleh masing-masing penilai yang ditentukan sebelumnya, walaupun sistem masih dapat memproses jika suatu rumah hanya dinilai oleh salah satu atau beberapa penilai saja.

6. Untuk pembobotan pada masing-masing kriteria, penulis disini masi masih menggunakan hasil wawancara terakhir dengan appraisal *developer* properti yaitu mengatur poin bobot sebesar 0,2 untuk tiap-tiap kriteria yang ada, yang artinya dapat bobot di-set atau diatur secara dinamis sewaktu-waktu sesuai kebutuhan yang diinginkan.
7. "Nilai Properti" di sini mengacu kepada 5 jenis parameter umum, yaitu:
    1) Kondisi fisik dan lingkungan
    2) Nilai dari struktur bangunan
    3) Keharmonisan dengan lingkungan sekitar
    4) Kondisi pemerintahan
    5) Kondisi ekonomi
8. Proyek ini akan mengadopsi model USDP(*unified software development process*) namun disesuaikan untuk kebutuhan proyek ini saja.
9. Setelah pelanggan selesai menggunakan aplikasi ini, dengan menyimpan data pribadi dan rekomendasi yang dipilih, maka kelanjutannya akan diteruskan oleh admin yang artinya dalam kasus ini akan dikontak langsung ke calon konsumen untuk informasi lebih lanjut.

1.6. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dilakukan di kantor PT. MULTI ROLANNA GRAHA, yang bertempat di:

Jl. Budi Utomo no. 265, Kisaran, Sumatera Utara. Berikut jadwal lengkap pengerjaan proyek yang dideskripsikan menggunakan Tabel waktu penelitian berdasarkan Diagram Fase pada USDP(*unified software development process*).

Tabel 1 . Rancangan Waktu Penelitian

No	Nama Kegiatan	Tahun 2014																			
		Bulan																			
		Februari				Maret				April				Mei				Juni			
		Minggu ke				Minggu ke				Mingu ke				Minggu ke				Minggu ke			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Model																				
2	Requirements																				
3	Analysis and Design																				
4	Implementation																				
5	Test																				
6	Deployment																				

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Laporan Tugas Akhir ini penulis sesuaikan dengan ketentuan yang ada dan dibagi menjadi 5 bab, diantaranya :

1. **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Batasan Masalah, Maksud dan Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Waktu penelitian serta Sistematika Penulisan.

2. **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini menjelaskan tentang teori-teori yang berhubungan dengan penelitian untuk mendukung pembuatan "Aplikasi Pendukung Pencarian Rumah Berdasarkan Nilai Properti".

3. **BAB III OBJEK DAN METODE PENELITIAN**

Bab ini membahas tentang sejarah lengkap perusahaan tempat penelitian, struktur organisasi tempat penelitian,proses penggunaan layanan yang berhubungan dengan penelitian, dan ditambahkan juga dengan evaluasi sistem yang berjalan pada aplikasi.

4. **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penulis menguraikan perancangan sistem yang ada pada bab ini, termasuk didalamnya diagram diagram yang mendukung perancangan sistem. Selain itu pada bab ini dijelaskan perancangan antar muka aplikasi , Implementasi sistem yang intinya pada implementasi perangkat lunak dan antarmuka, serta yang terakhir akan disajikan hasil pengujian yang telah dirancang sebelumnya, semuanya akan ditampilkan secara rinci pada bab ini.

5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini meliputi kesimpulan dari hasil analisis penulis serta saran-saran yang diberikan dalam upaya meningkatkan kualitas terhadap analisa pada sistem yang telah berjalan.