

BAB I

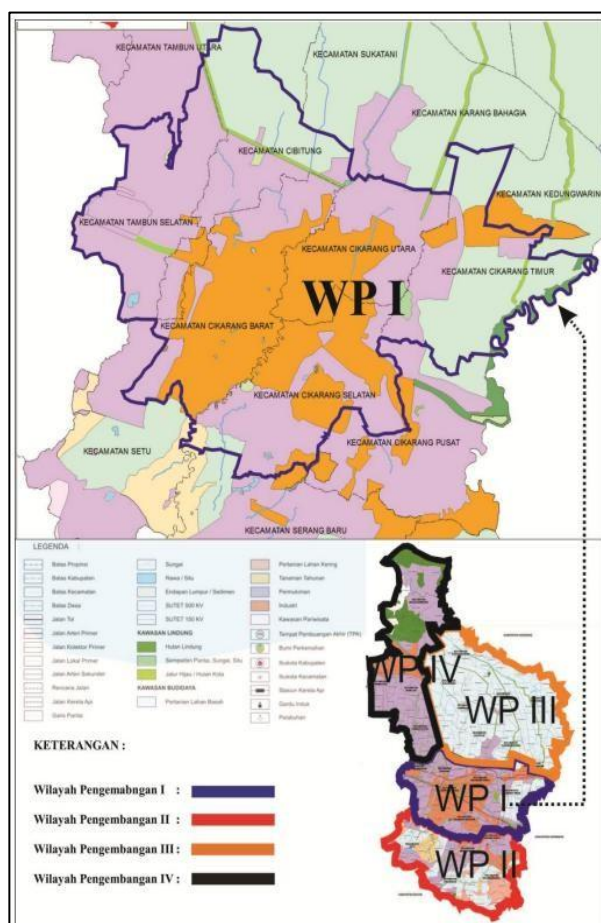
PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Hunian sewa dapat didefinisikan sebagai hunian yang oleh pemiliknya disewakan seluruh atau sebagian unitnya kepada mahasiswa sebagai pihak pengguna atau konsumen (Nurdini, 2012). Hunian sewa terbagi menjadi 4 jenis yakni rumah, paviliun, bangunan kos, dan apartemen (Nurdini, 20012). Bangunan kos, adalah bangunan yang dibangun khusus oleh sang pemilik untuk disewakan (Sakina & E. Kusuma, 2016). Dari sudut pandang kebutuhan penyewa, cara menyewa sebuah tempat tinggal sementara dapat terjadi akibat beberapa hal, seperti belum mampu untuk memiliki tempat tinggal tetap, kebutuhan untuk menghuni tempat tinggal sementara, dan preferensi untuk menyewa dari pada membeli (Nurdini, 2012).

Kondisi ekonomi masyarakat Indonesia yang menuntut untuk mencari pekerjaan di kota besar agar memiliki pekerjaan yang layak dan mencari pendidikan di universitas yang lebih baik dibandingkan dengan universitas yang berada di daerah menjadi sebuah hal yang biasa di Indonesia. Migrasi dan perkembangan kota sangat dipengaruhi oleh perkembangan ekonomi, pola dan proses urbanisasi dan perkembangan ekonomi di perkotaan, khususnya kota-kota besar (Tjiptoherijanto, 1999). Banyak studi mengenai migrasi menunjukkan bahwa alasan migrasi terutama karena alasan ekonomi, yaitu adanya kesempatan untuk memperoleh pekerjaan yang lebih baik dan atau pendapatan yang lebih besar. Tingkat gaji atau upah yang diperoleh di desa belum dapat menjamin kesejahteraan migran dan keluarganya. Perbedaan tingkat upah antara desa dengan kota tersebut mendorong penduduk bermigrasi ke kota untuk mencukupi kebutuhan yang semakin beraneka ragam. Penduduk baru akan memutuskan untuk melakukan migrasi jika penghasilan bersih di kota melebihi penghasilan bersih yang tersedia di desa.

Berdasarkan Gambar I-1 dan Tabel I-1, terlihat pendistribusian disetiap kecamatan, terdapat 15 dari total 23 kecamatan di Kabupaten Bekasi yang memiliki industri. Di antara 15 kecamatan tersebut, Kecamatan memiliki total jumlah industri yang sangat banyak, mulai dari Kecamatan Cikarang Barat, Kecamatan Cikarang Utara, Kecamatan Cikarang Selatan, Kecamatan Cikarang Timur, dan Kecamatan Cikarang Pusat dengan total 1053 unit.



Gambar I – 1 Peta Wilayah Pengembangan Sektor Industri Di Kabupaten Bekasi
Sumber : Bappeda Kabupaten Bekasi, 2014

Tabel I - 1 Jumlah Industri Tiap Wilayah Pengembangan

No	Wilayah Pengembangan	Kecamatan	Jumlah Industri
1	I	Kecamatan Tambun Selatan	80
2		Kecamatan Cibitung	17
3		Kecamatan Cikarang Barat	367
4		Kecamatan Cikarang Utara	92
5		Kecamatan Cikarang Selatan	552
6		Kecamatan Cikarang Timur	18

Tabel I- 1. Jumlah Industri Tiap Wilayah Pengembangan (Lanjutan)

No	Wilayah Pengembangan	Kecamatan	Jumlah Industri
Total Industri di WP I			1126
7	II	Kecamatan Cikarang Pusat	24
8		Kecamatan Setu	6
9		Kecamatan Serang baru	6
Total Industri di WP II			36
10	III	Kecamatan Sukatani	1
11		Kecamatan Karang Bahagia	1
12		Kecamatan Kedung Waringin	2
Total Industri di WP III			4
13	IV	Kecamatan Tarumajaya	2
14		Kecamatan Babelan	7
15		Kecamatan Tambun Utara	10
Total Industri di WP IV			19
Total Industri di Kabupaten Bekasi			1185

Sumber : Dinas Perindustrian, Koperasi dan UMKM, 2014

Perkembangan sektor industri yang semakin berkembang di Cikarang, membuat pertumbuhan penduduk semakin meningkat, rata-rata pertumbuhan penduduk di Kabupaten Bekasi adalah 4,3% per tahun, migrasi yang dilakukan oleh penduduk dari wilayah lain menjadi salah satu faktor terbesar dari peningkatan pertumbuhan penduduk di Cikarang. Peningkatan pertumbuhan tersebut membuat penduduk dari wilayah lain memilih untuk menyewa hunian sewa sebagai hunian sementara.

Beberapa kendala utama mengapa banyak hunian sewa mengalami kalah saing dengan hunian sewa lainnya yaitu, kurangnya daya tarik dan sistem manajemen hunian sewa tersebut. Masih banyak hunian sewa yang menggunakan sistem konvensional dalam menjalankan usaha mereka, sehingga sulit untuk beradaptasi dengan perubahan pasar yang semakin lama semakin cepat. Oleh karena itu, diperlukan sistem manajemen yang lebih maju untuk dapat bersaing dengan kompetitor.

Kanaya Kost adalah sebuah hunian sewa berbentuk kos-kosan. Hunian sewa ini sudah berdiri sejak 2017 dan berlokasi di Cikarang Kabupaten Bekasi Jawa Barat. Usaha hunian sewa ini memiliki bangunan dengan 4 lantai dan total 25 kamar. Fasilitas yang diberikan seperti kamar mandi didalam, sudah disediakan tempat tidur, lemari pakaian, *air conditioner*, *wifi*, tempat parkir mobil atau motor. Harga

dari setiap kamar di Kanaya Kost yaitu sebesar Rp1.500.000 perbulannya.

Handwritten ledger titled "Kost Kanaya bulan September" with columns for room number, name, date, and cost. The data is organized into four sections labeled "Kategori 1" through "Kategori 4".

Kategori	No	Nama	Room	Tgl	Harga
Kategori 1	1	Adela	101	9-6-2024	1.500.000
	2	Yuli	102	12-1-2023	1.500.000
	3	Rizka	103	1-6-2024	1.500.000
	4	Rizki	104	6-7-2024	
	5	Alvin	105	9-7-2024	
Kategori 2	6	Tri-Melita	201	16-12-2023	
	7	Ayu Azzani	202	24-12-2024	
	8	Marsya	203	21-8-2024	1.500.000
	9	Yohan	204	1-10-2021	
	10	Tista	205	21-8-2024	
	11	Rebeka	206	7-8-2024	
	12	Matvin	207	31-1-2023	
	13	Nelyshi	208	18-8-2024	
Kategori 3	14	Nenen	301		
	15	Laurentius	302	21-1-2024	
	16	Mura	303	21-9-2024	1.400.000
	17	Ivi	304	6-5-2024	
	18	Ivan	305	7-11-2023	
Kategori 4	20	Alifia	401	12-7-2024	
	21		402		
	22	Zaynab	403	12-8-2024	
	23		404		
	24		405		

Gambar I - 2 Kondisi *Eksisting* Pendataan Data Penghuni

Pada Gambar I-2, terlihat bahwa kondisi *eksisting* pada pendataan data penghuni di Kanaya Kost masih menggunakan pencatatan dalam buku. Dalam kemajuan teknologi yang terus berkembang sampai saat ini, tentu pencatatan dalam buku sudah sangat tidak efisien lagi, kendala yang biasanya dirasakan oleh pemilik kos yaitu, harus selalu membawa buku catatan kemanapun pergi, buku catatan yang kadang menghilang, kesulitan mencari data penghuni dan lain sebagainya.

Pada kondisi *eksisting*, informasi tentang Kanaya Kost harus diberikan oleh pemilik kos melalui nomor pribadi. Pemilik kos kadang sudah lelah dengan pertanyaan yang selalu berulang seperti, fasilitas umum kosan, fasilitas kamar, harga kos, lokasi dan lain sebagainya. Selain itu juga, pemilik kos sudah mulai terganggu dengan calon penghuni yang selalu menghubungi pada saat waktu yang tidak tepat seperti saat sedang tidur ataupun pada tengah malam. Bisa dilihat pada Gambar I-3 adalah kondisi *eksisting* yang terjadi.



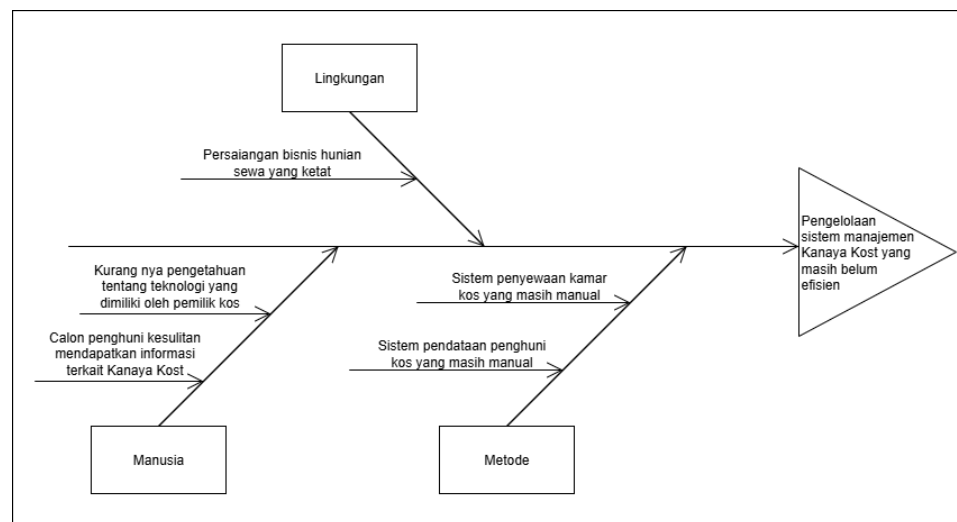
Gambar I - 3 Kondisi *Eksisting* Informasi Kanaya Kost

Sistem penyewaan kamar yang terjadi pada Kanaya Kost juga memiliki kendala, sama halnya dengan permasalahan sebelumnya, kondisi *eksisting* pada penyewaan kamar, calon penghuni harus menghubungi langsung nomor pribadi pemilik kos, yang dimana pada suatu waktu pasti akan mengganggu seperti yang bisa dilihat pada Gambar I-4.



Gambar I - 4 Kondisi *Eksisting* Penyewaan Kamar

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik hunian sewa Kanaya Kost, saat ini belum ada sistem yang mampu melakukan penyewaan kamar secara *online*. Sehingga pemilik kos selalu berulang kali memberikan informasi mengenai hunian sewa kepada calon penghuni. Dalam menghadapi tantangan ini, Kanaya Kost perlu mengambil Langkah-langkah strategis, tantangan yang dihadapi oleh Kanaya Kost dapat diperjelas menggunakan diagram *fishbone* seperti yang ditampilkan pada Gambar I-5.



Gambar I - 5 Diagram Fishbone

Berdasarkan hasil identifikasi akar masalah pada Gambar I-5, Langkah-langkah strategis perlu dirumuskan untuk membantu Kanaya Kost dalam mengatasi berbagai tantangan yang ada. Tabel I-1 akan membantu dalam memaparkan beberapa alternatif solusi yang ditawarkan untuk menyelesaikan permasalahan dari Kanaya Kost.

Tabel I - 2 Alternatif Solusi

No	Permasalahan	Alternatif Solusi
1	Sistem pemesanan dan pendataan penghuni kos yang masih manual.	Perancangan sistem informasi manajemen berbentuk <i>website</i> yang memiliki fitur pemesanan kamar dan semua informasi terkait Kanaya Kost.
2	Calon penghuni kesulitan mendapatkan informasi terkait Kanaya Kost.	
3	Kurangnya pengetahuan tentang teknologi yang dimiliki oleh pemilik kos.	Perancangan pelatihan terhadap <i>website</i> yang akan digunakan.
4	Persaingan bisnis hunian sewa yang ketat.	Perancangan <i>mockup</i> yang lebih menarik dan memiliki fungsi yang bermanfaat bagi calon penghuni.

Dapat dilihat pada Tabel I-2, akar permasalahan dapat diselesaikan dengan melakukan perancangan sistem manajemen berbentuk *website* yang memiliki fitur pemesanan kamar dan semua informasi terkait Kanaya Kost, mulai dari lokasi, fasilitas, harga, peraturan dan lain sebagainya. Perancangan *mockup* yang menarik juga dapat menyelesaikan akar permasalahan yang lain, serta perancangan pelatihan kepada pemilik kos agar dapat menggunakan *website* tersebut dengan baik dan benar.

Perancangan sistem informasi manajemen tempat tinggal sewa berbasis situs *web* berfokus pada peningkatan pengalaman pengguna, efisiensi, dan keamanan dalam manajemen properti. Berbagai sistem, seperti Sistem Manajemen Real Estate ABC, menggunakan PHP dan MySQL untuk memfasilitasi pencarian properti, pendaftaran pengguna, dan alat perencanaan keuangan seperti kalkulator pinjaman, yang melayani pengguna umum dan administrator (Sanket, 2024). Demikian pula, sistem penyewaan berbasis MERN menyederhanakan pendaftaran properti, memungkinkan pengguna untuk mencari persewaan di area tertentu sambil mempertahankan basis data yang komprehensif untuk agen (Arvind et al., 2024). Secara keseluruhan, sistem-sistem ini memanfaatkan teknologi *web* untuk menyederhanakan tugas-tugas manajemen properti, sehingga memudahkan penyewa dan pemilik untuk berinteraksi dan mengelola proses sewa secara efektif (Iqbal, 2023).

Sistem manajemen hunian sewa ini masih tergolong manual, pasalnya setelah dilakukan observasi menunjukkan bahwa ada beberapa masalah dengan bisnis hunian sewa ini. Masalah yang terjadi adalah tidak adanya *platform* khusus yang berfungsi sebagai media pemesanan kamar yang membuat pemilik kos sering kali harus memberitahu informasi mengenai hunian kos berulang kali setiap kali ada calon penghuni hunian kos yang ingin memesan kamar. Sistem yang digunakan saat ini dinilai kurang efektif untuk menangani transaksi pemesanan kamar yang dilakukan oleh calon penghuni hunian sewa dan pemilik kos.

Berdasarkan masalah awal, Kanaya Kost membutuhkan sistem informasi manajemen yang berfungsi sebagai *platform* pemesanan kamar dan pendataan penghuni secara *online*. Dengan *platform* tersebut pemilik kos tidak perlu kembali menjelaskan informasi mengenai lokasi, fasilitas, harga, peraturan dan lain sebagainya mengenai Kanaya Kost. Oleh karena itu, penelitian ini akan mencoba menyelesaikan masalah yang telah disebutkan diatas dengan merancang sistem informasi manajemen berbasis *website*. Dengan melakukan perancangan ini, diharapkan masalah-masalah tersebut dapat diselesaikan dengan bantuan sistem informasi manajemen berbasis *website*.

I.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dari Kanaya Kost, permasalahan yang dapat dirumuskan yaitu bagaimana rancangan sistem manajemen pengelolaan hunian sewa yang efektif digunakan oleh Kanaya Kost.

I.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan, maka tujuan dari penelitian ini yaitu merancang sistem informasi berbasis *website* yang tepat sebagai solusi untuk memperbaiki sistem manajemen pengelolaan hunian sewa yang belum efektif pada Kanaya Kost.

I.4 Manfaat Penelitian

Perusahaan mendapatkan sistem manajemen pengelolaan hunian sewa yang lebih efektif daripada sebelumnya, serta mendapatkan suatu *website* yang dapat digunakan untuk membangun bisnisnya dikemudian hari.

I.5 Batasan Penelitian

Tidak memperhitungkan faktor biaya dalam perancangan sistem informasi manajemen ini.

I.6 Sistematika Penelitian

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini menjelaskan mengenai uraian permasalahan yang dihadapi oleh bisnis hunian sewa yang digambarkan dalam latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian, dan sistematika penulisan proposal.

BAB II Landasan Teori

Pada bab ini, dipaparkan teori-teori yang diterapkan dalam penelitian untuk memberikan panduan kepada peneliti dalam memahami hubungan antara teori dan metode yang digunakan.

BAB III Metodologi Penyelesaian Masalah

Pada bab ini, berisi metode penyelesaian masalah yang telah dirumuskan sebelumnya dan memberikan penjelasan terstruktur tentang langkah- langkah penyelesaian masalah yang diperlukan untuk mencapai tujuan penelitian. Selain itu, bab ini memberikan penjelasan tentang proses pengumpulan dan pengolahan data, analisis dan perancangan, dan prosedur yang akan digunakan untuk *memverifikasi* dan *memvalidasi* rancangan.

BAB IV Analisis Dan Perancangan Sistem

Pada bab ini, berisi tentang uraian proses perancangan *website* dimulai dari proses pengumpulan dan pengolahan data, sampai dengan *website* selesai dibuat.

BAB V Analisis Dan Evaluasi Hasil Perancangan Sistem

Pada bab ini, berisi tentang analisis dan evaluasi terhadap hasil perancangan sistem yang sudah dilakukan pada bab sebelumnya. Serta dilakukan juga pengujian sistem menggunakan *blackbox testing* dan ISO 9126.

BAB VI Kesimpulan Dan Saran

Pada bab ini, berisi tentang kesimpulan dari penelitian yang telah penulis lakukan pada tugas akhir ini serta sarang yang diberikan untuk penelitian selanjutnya.