

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan benda atau properti yang dijadikan barang utama yang patut untuk dikembangkan. Tanah adalah suatu benda fisis yang berdimensi tiga terdiri dari panjang, lebar, dan dalam yang merupakan bagian paling atas dari kulit bumi [*Dokuchaev*]. Tanah merupakan lapisan kulit bumi yang tipis terletak di bagian paling atas permukaan bumi.

Saat ini perkembangan transaksi tanah yang ada di Indonesia sangat pesat, hal itu dapat dilihat dari ketertarikan para konsumen dan para pengembang properti untuk mengembangkan lebih luas tanah tersebut. Dengan adanya pengembangan ini, maka para konsumen berlomba – lomba untuk mendapatkan tanah yang ideal dan cocok untuk dijadikan lahan siap huni ataupun sebagai investasi bagi pengembangan lebih lanjut.

Dengan alasan itu, maka para pengembang saling beradu dan bersaing untuk mendapatkan sebidang tanah dengan harga yang sesuai bahkan dibawah dari harga pasar. Ketidakpastian tentang estimasi harga tanah tersebut memicu terjadinya persaingan yang cukup mendasar. Harga yang diinginkan pemerintah tidak sesuai dengan harga yang diinginkan masyarakat, bahkan harga yang diinginkan suatu pengembang properti tidak sesuai dengan harga yang diinginkan masyarakat tempat tanah tersebut berada. Masyarakat hanya berpedoman pada keinginan pribadi dalam menentukan harga pasar, padahal nilai itu berbeda jauh terhadap nilai dasar yang tertera pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dikeluarkan oleh kantor Pajak Bumi dan Bangunan.

Sebagai gambaran proses pada proyek penjuakan tanah yang akan digunakan sebagai lahan siap huni, pengembang properti mengalami kesulitan dalam menentukan nilai jual tanah. Pengembang properti harus dapat menentukan seberapa besar nilai suatu tanah, dimana konsumen dapat menilai

tanah tersebut berada pada nilai yang wajar sesuai dengan harga pasar. Dalam penentuan tersebut pengembang harus bisa menentukan seberapa tinggi nilai suatu tanah agar nilai tersebut terjangkau oleh konsumen dan pengembangpun masih bisa mendapatkan keuntungan cash. Sesuai dengan hal tersebut, pihak pengembang properti telah melakukan upaya dalam menentukan titik temu permasalahan yang dialami yaitu dengan mendatangkan tim ahli penilai harga tanah yang bersifat independent dimana tim tersebut bertugas membantu pengembang properti dan masyarakat dalam menentukan nilai pasar wajar dengan menggunakan ilmu penyesuaian (*adjustment*). Ilmu penyesuaian (*adjustment*) adalah ilmu yang digunakan oleh tim independent untuk dapat menentukan nilai suatu tanah dengan cara membandingkan parameter tanah yang akan dicari nilainya dengan tanah yang sudah mendapatkan suatu nilai. Sebagai tindak lanjut dari kegiatan itu, pengembang properti dibantu oleh para pakar ilmu pertanahan berusaha menemukan formula yang berfungsi untuk mengetahui dan menentukan estimasi harga tanah. Penentuan nilai tanah saat ini hanya menggunakan formula yang dioperasikan secara manual dengan mengandalkan ketelitian manusia dan jumlah parameter yang digunakan sebagai acuan penentuan harga tanah sering kali mengakibatkan kesalahan kalkulasi. Selain itu semua, terkait dengan sifat subyektifitas manusia juga mengakibatkan kerugian pada tim, karena tim akan mendapat tekanan berupa tuntutan dari pihak pengembang properti dan masyarakat yang merasa dirugikan dengan adanya ketidakadilan terhadap nilai yang semestinya. Maka untuk menghindari itu semua, selanjutnya formula tersebut akan diaplikasikan ke dalam sistem komputer.

Pemanfaatan teknologi komputer mencoba untuk membantu memecahkan masalah yang berkaitan dengan teknologi informasi. Karena melalui teknologi informasi ini masyarakat dapat mengetahui secara jelas dan singkat akan hasil yang didapatkan dari sistem yang telah diciptakan. Secara tidak langsung pemanfaatan teknologi komputer ini juga membantu para

pakar dari bidang pertanahan untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan ilmu pengetahuan yang diterapkan.

Kelanjutan dari hal diatas, sebagai upaya mendapatkan hasil dari nilai yang sesuai dengan harga pasaran yang wajar dan dipengaruhi oleh faktor – faktor yang relevan sehingga mempengaruhi suatu nilai properti maka sistem pendukung keputusan dibuat untuk membantu fungsi dan peran dari para pakar tanah untuk mendapatkan nilai yang sesuai dengan pasaran yang wajar, sehingga para pakar tanah tersebut tidak perlu mendapatkan suatu nilai tanah secara manual akan tetapi sistem komputer akan menerapkan hasil yang didapat secara otomatis. Solusi akan diberikan oleh sistem komputer secara cepat dan tepat sesuai dengan keadaan yang mempengaruhi harga yang sesuai dengan pasaran yang wajar tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka perumusan masalah dari laporan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

- a. Sulitnya menentukan nilai tanah yang sesuai dengan pasaran yang wajar secara manual.
- b. Rumitnya proses kalkulasi penentuan harga tanah yang melibatkan banyak parameter.
- c. Terlibatnya indera perasaan / emosi pribadi dalam diri manusia yang mengakibatkan keputusan objektif menjadi subjektif.

1.3. Batasan Masalah

Agar tidak terlepas dari maksud dan tujuan Tugas Akhir serta dengan adanya perumusan masalah tersebut, maka Penulis membatasi pokok permasalahan yang akan dibahas, yaitu :

- a. Pembuatan dan perancangan sistem berupa sistem pendukung keputusan agar dapat memberikan kemudahan dalam menentukan nilai tanah.

- b. Penentuan parameter harga tanah berdasarkan Buku Pendidikan dan Latihan yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan meliputi beberapa faktor diantaranya:
 - Harga per m²
 - Sumber data
 - Waktu transaksi
 - Masalah pendanaan
 - Hak yang terkandung dalam properti
 - Posisi site
- c. Tool untuk pengembangan yang akan digunakan yaitu dengan menggunakan bahasa pemrograman berbasis windows dan database Microsoft Office Access.

1.4. Tujuan Tugas Akhir

Tugas Akhir dengan judul Rekayasa Sistem Pendukung Keputusan Estimasi Harga Tanah Berorientasi Objek Studi Kasus Desa Soko, Sidorejo Kota Salatiga ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

- a. Mempermudah proses penentuan nilai pasar wajar dengan menggunakan media komputer.
- b. Mempermudah penentuan dan pencarian parameter penentu harga tanah.
- c. Mendapatkan suatu keputusan yang objektif, tidak subjektif dengan tidak melibatkan indera perasa agar mendapat nilai pasaran yang wajar dan original.

1.5. Manfaat Tugas Akhir

Manfaat dari Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1.5.1. Bagi Pakar Tanah

- Memudahkan dalam menentukan nilai pasaran yang wajar secara otomatis.
- Membantu dan mengatasi masalah dalam menentukan estimasi harga tanah.
- Mempercepat proses sehingga menghemat biaya dan waktu dalam pemrosesan.

1.5.2. Bagi Pengembang / Konsumen

- Memberikan pengetahuan dan kemudahan seputar proses penentuan nilai pasar wajar dan estimasi harga tanah dengan media komputer.

1.5.3. Bagi masyarakat

- Memberi pengetahuan dan penjelasan tentang proses yang dilakukan sudah sesuai dengan ketentuan yang dilakukan secara manual.
- Membantu memberikan pelayanan yang cepat, mudah, dan sesuai dengan ketentuan yang ada.

1.5.4. Bagi Penulis

- Dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai bagaimana cara kerja dari sistem pengambilan keputusan jika dihubungkan ke dalam database di kehidupan yang nyata

1.6. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini dilakukan secara sistematika dalam beberapa bab yang akan mempermudah dalam mengatasi isi dari uraian-uraian di dalamnya. Bab-bab tersebut adalah :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan tugas akhir, manfaat tugas akhir, serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini dijelaskan tentang teori-teori yang digunakan untuk menunjang analisa masalah sebagai acuan untuk menyusun tugas akhir.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini dijelaskan tentang langkah-langkah penelitian yang digunakan untuk mendapatkan data-data atau informasi yang diperlukan yang sesuai dengan tujuan tugas akhir.

BAB IV ANALISA DAN PERANCANGAN

Pada bab ini akan dibahas antara lain: Analisa Sistem, Perancangan Sistem, Perancangan Objek, Desain Antarmuka, dan model yang akan digunakan.

BAB V PEMBAHASAN DAN IMPLEMENTASI

Pada bab pembahasan dan implementasi, akan dibahas proses pembuatan program serta program inti atau prosedur-prosedur inti itu sendiri beserta tampilannya.

BAB VI PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran, yaitu kesimpulan dari hasil analisis dan implementasi yang telah dilakukan dan saran untuk pengembangan atau modifikasi penyempurnaan.