

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Fenomena urbanisasi yang meningkat dan mobilitas penduduk yang tinggi telah mengubah dinamika permintaan akan tempat tinggal di perkotaan. Menurut data Badan Pusat Statistik Nasional pada tahun 2020, sekitar 56,41% dari total populasi Indonesia telah bermukim di lingkungan perkotaan. Tak luput Kota Kudus menjadi tujuan segelintir orang untuk mencari keberuntungan dengan bekerja ataupun melanjutkan pendidikan di perguruan tinggi karena Kota Kudus memiliki kondisi yang lebih baik dari kota disekitarnya. Bagi orang yang melakukan urbanisasi tentunya akan sangat membutuhkan tempat tinggal untuk mereka tempati. Salah satu pilihan bagi orang – orang adalah menghuni kost sangat cocok dengan harganya yang terjangkau dan mudah ditemui diberbagai sudut kota kudus serta sangat cocok untuk orang yang masih hidup sendiri ataupun sudah menikah.

Kondisi peningkatan orang yang urbanisasi menuju ke Kota Kudus membuat peningkatan permintaan kamar kost yang ada di Kota Kudus. Dari kondisi bapak hanggoro menemukan peluang bisnis, membuatnya mendirikan kost Putra Tentrem Mulyo yang berada di Desa Jepangakis, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus. Bisnis kost yang bapak hanggoro jalankan terdiri dari 2 bangunan dengan memiliki jumlah kamar kost 19 dan dengan tipe kamar menggunakan AC dan tipe kamar menggunakan kipas. Dengan jumlah kamar 19 membutuhkan pengelolaan kost yang tepat dan efektif. Pengelolaan ini tidak hanya mencakup administrasi yang efisien, tetapi juga keamanan yang memadai dan kenyamanan bagi para penghuni kos. Mengelola kos-kosan bukan hanya tentang menyediakan tempat tinggal, tetapi juga menciptakan lingkungan yang mendukung kehidupan sehari-hari para penghuni.

Dalam wawancara yang dilakukan bersama Bapak Hanggoro ditemukan beberapa masalah atau tangangan yang dihadapi dalam pengelolaan kost Putra Tentrem Mulyo. Semua proses bisnis mulai dari pembayaran sewa kamar yang masih menggunakan cara manual mencari satu persatu setiap bulan siapa yang sudah melakukan pembayaran sewa, pencatatan data penyewa satu persatu, menghafal ketersediaan dari kamar kost, penyampaian informasi tentang kost untuk

mempromosikan kost masih minim dilakukan, Belum lagi masalah laporan pembayaran masih menggunakan cara manual, belum lagi untuk proses penyampaian keluhan dari penyewa susah untuk dilakukan.

Masalah - masalah yang disampaikan oleh Bapak Hanggoro tersebut juga dirasakan oleh penyewa kamar kost, Dalam hal ini peneliti yang merupakan penghuni dari kost Putra Tentrem Mulyo yang merasakan kurangnya keefisien dalam pembayaran sewa, mengirimkan keluhan kepada pengelola kost dan mendapatkan informasi tentang kost secara akurat dan aktual. Pengelolaan kos ini tidak dapat diabaikan. Banyak pengelola kos yang masih menggunakan metode manual dalam operasional sehari-hari, seperti pencatatan pembayaran sewa dan pengelolaan data penghuni. Metode ini sering kali menyebabkan kesulitan dalam efisiensi, akurasi, dan kemudahan akses informasi. Pengelolaan dengan cara seperti itu sangat rawan terjadinya kesalahan dalam pencatatan data pembayaran, penyewa, laporan pembayaran. Dalam hal pembayaran yang dilakukan secara manual memungkinkan terjadinya *human error* dalam pengiriman uang sewa. Penyampaian keluhan dengan cara manual membuat kurang optimal penanganan yang dilakukan dikarenakan pada proses penyampaian membutuhkan waktu dan tenaga lebih ekstra. Dampak lain dirasakan oleh calon penyewa dikala ingin mengetahui informasi tentang kost Putra Tentrem Mulyo yang minim ditemukan untuk dicari tahu, hal itu menurunkan peluang untuk mendapatkan penyewa baru.

Permasalah membutuhkan sebuah solusi yang dapat mempermudah proses bisnis yang dilakukan oleh Bapak Hanggoro. Untuk itu dibutuhkan sebuah sistem informasi manajemen kost berbasis website yang dapat menjangkau semua permasalahan tersebut. Dari jurnal literatur yang dibaca oleh peneliti telah ada yang mengimplementasikan namun pada studi kasus yang berbeda. Temuan tersebut ditemukan pada sebuah jurnal yang ditulis oleh Wayan Darlin, Ade Dwi Putra dan Nirwana Hendrastuty. Pada jurnal penelitian sebelumnya ini para peneliti tersebut memberikan solusi untuk membangun sistem informasi manajemen kost berbasis website. Namun yang menjadi masalah selanjutnya pada sistem yang telah dibangun sebelumnya pada penelitian tersebut menunjukkan beberapa fitur yang masih belum optimal, seperti pada fitur pembayaran hanya melakukan pencatatan tidak memfasilitasi untuk pembayaran didalam website tersebut. Temuan lain

ditemukan tidak adanya layanan untuk menyampaikan informasi kepada khalayak umum tentang kost, sehingga membuat sistem yang sudah dibuat sebelumnya masih belum optimal untuk dijadikan sistem yang utuh memberikan solusi pada permasalahan yang dialami pada kost Putra Tentrem Mulyo.

Berdasarkan hal itu peneliti ingin menyempurnakan hasil dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Wayan Darlin, Ade Dwi Putra dan Nirwana Hendrastuty. Peneliti menyempurnakan kekurangannya dengan membangun sistem dapat menangani masalah proses bisnis yang ada pada kost Putra Tentrem Mulyo , seperti melayani pembayaran sewa kamar kost dengan pembayaran secara langsung didalam website, memberikan media penyampai informasi kepada calon penyewa dengan menambahkan fitur penyampaian informasi tentang kost kepada calon penyewa, pengelolaan data kamar, pengelolaan data penyewa, pengelolaan data pembayaran, pencatatan laporan uang keluar masuk, pengelolaan data keluhan. Dengan sistem tersebut diharapkan meningkatkan kualitas pengelolaan kamar kost Putra Tentrem Mulyo dan mengurani tenaga dan waktu yang digunakan dalam pengelolaan kost serta memudahkan bagi pengelola , penyewa, maupun calon penyewa dalam hal yang berhubungan dengan kost Putra Tentrem Mulyo.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang yang telah diuraikan, selanjutnya rumusan masalah yang akan diteliti adalah:

- a. Bagaimana merancang dan membangun sistem informasi manajemen kost pada Kost Putra Tentrem Mulyo ?
- b. Bagaimana implementasi sistem informasi manajemen kost berbasis website pada Kost Putra Tentrem Mulyo ?
- c. Bagaimana cara meningkatkan efisiensi pengelolaan kost dan kualitas layanan Kost Tentrem Mulyo dengan sistem yang akan dibangun ?

## **1.3. Batasan Masalah**

Dari latar belakang yang telah diuraikan, terdapat batasan masalah pada penelitian yang akan dilakukan yaitu:

- a. Penelitian ini dilakukan pada Kost Putra Tentrem Mulyo, Desa Jepang Pakis, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus.
- b. Sistem ini hanya difokuskan untuk yang ada pada lingkungan kos antara penyewa kamar kost dan calon penyewa kamar kost serta pengelola kost.
- c. Data yang diolah pada sistem informasi manajemen kost mencakup data penyewa kamar, data kamar, data pembayaran sewa, data keluar masuk keuangan, data informasi tentang kost dan data keluhan penyewa.
- d. Pengguna website berupa penyewa kamar kost dan pemilik kost serta pengunjung publik.
- e. Pengguna penyewa kamar kost dapat melakukan login, pembuatan laporan keluhan, melakukan pembayaran sewa kamar kost, mengelola data identitas individu.
- f. Pengguna pengelola kost dapat melakukan login, pengelolaan data kamar, pengelolaan data penyewa, pengelolaan data pengguna sistem, pengelolaan data keluhan penyewa, pengelolaan data pembayaran, pencatatan laporan pembayaran.
- g. Pengguna publik hanya dapat melihat halaman depan yang berisi informasi tentang kost, login dan melakukan pemesanan kamar.
- h. Pengujian sistem difokuskan pada pengujian fungsi dari sistem menggunakan *blackbox testing*.
- i. Perancangan sistem menggunakan *Unified Modeling Language* dengan *activity diagram*, *use case diagram* dan *class diagram*.
- j. Penanganan pembayaran secara online hanya menggunakan *payment gateway* midtrans pada status *sandbox*.

#### **1.4. Tujuan**

Dari masalah dan batasan masalah yang telah dikemukakan diatas. Peneliti menentukan beberapa tujuan dari Penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk membangun dan mengimplementasikan sistem informasi manajemen kost pada Kost Putra Tentrem Mulyo yang dapat meningkatkan tingkat efisiensi dan efektif dalam pengelolaan data, termasuk pada pengelolaan data kamar, data penyewa, data

pembayaran sewa kamar kost, pengelolaan data keuangan dan pada proses bisnis  
Kost Putra Tentrem Mulyo.



