



Perancangan Sistem Informasi Akuntansi Penjualan Rumah Pada PT. Tetap Jaya Realty

Alfiah Khoirunisa¹, Ade Octaviansyah^{2*}, Nurhadinah³

^{1,2,3} Universitas Ichsan Satya, Indonesia

*Ade.octav@gmail.com

Abstrak

PT. Tetap Jaya Realty merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti, khususnya sebagai pengembang perumahan (*developer*). Dalam proses penjualannya, transaksi dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Namun, hingga saat ini PT. Tetap Jaya Realty masih menggunakan sistem berbasis kertas dan perhitungan manual menggunakan kalkulator. Meskipun metode tersebut menghasilkan data yang cukup baik, prosesnya masih kurang efisien karena terdapat berbagai kendala dalam pencatatan, pencarian, dan penyimpanan data. Permasalahan ini disebabkan oleh penumpukan dokumen kertas serta penghitungan penjualan rumah secara manual, baik tunai maupun kredit, termasuk pembayaran uang muka. Prosedur manual ini meningkatkan risiko kesalahan perhitungan dan keterlambatan dalam pelaporan penjualan. Selain itu, banyaknya dokumen fisik juga menyebabkan proses pencarian data menjadi lambat dan memerlukan waktu yang cukup lama. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, dikembangkan sistem informasi pelaporan penjualan rumah yang diharapkan dapat membantu PT. Tetap Jaya Realty, khususnya bagian administrasi, dalam pengolahan data penjualan rumah secara lebih efisien dan akurat. Sistem ini dirancang untuk mendukung kinerja karyawan dalam pengelolaan informasi penjualan serta pembuatan laporan, sehingga waktu pemrosesan data menjadi lebih cepat dan hasil laporan lebih tepat. Sistem yang dibangun telah memanfaatkan database terstruktur dan algoritma pemrograman penjualan rumah berbasis komputer untuk meningkatkan efisiensi dan ketepatan proses pelaporan.

Kata Kunci: *Developer, PHP, UML, MySQL, Penjualan*

Abstract

PT. Tetap Jaya Realty is a company engaged in the property industry, specifically as a housing developer. In its sales process, transactions can be made either in cash or through credit. However, PT. Tetap Jaya Realty still relies on paper-based documentation and manual calculations using calculators. Although this method produces acceptable results, it remains inefficient due to shortcomings in the processes of recording, searching, and storing sales data. These issues arise from the accumulation of paper documents and the manual calculation of both cash and credit home sales, as well as down payment transactions. Such manual practices increase the risk of miscalculations and delays in generating sales reports. Additionally, the large volume of paperwork contributes to slower reporting because it takes considerable time to locate and process the required data. The development of an information system is therefore expected to assist PT. Tetap Jaya Realty, particularly in the administrative department, in managing home sales data more effectively. The implementation of a home sales reporting information system is designed to support employee performance, especially in data processing and report generation, by accelerating data handling and producing more accurate sales reports. The system utilizes a structured database and programmed computational formulas to ensure efficiency and precision in the sales reporting process.

Keywords: *Developer, PHP, UML, MySQL, Sales*



I. PENDAHULUAN

Dalam era modern ini, perkembangan teknologi informasi telah membawa dampak yang signifikan pada berbagai sektor bisnis, termasuk dalam industri properti. Perusahaan-perusahaan di industri ini semakin menyadari pentingnya memanfaatkan teknologi informasi guna meningkatkan efisiensi operasional dan kualitas layanan kepada pelanggan[1]. Penerapan teknologi ini salah satunya adalah penggunaan sistem berbasis *website* yang fungsinya memberikan informasi kepada masyarakat. Sistem berbasis *website* banyak diterapkan pada perusahaan hingga lembaga-lembaga yang ada[2], [3].

PT. Tetap Jaya Realty merupakan perusahaan pengembang perumahan (*Developer*), yang berpusat di Kabupaten Tangerang dan memiliki salah satu cabang di Kota Tangerang. Perusahaan cabang di Kota Tangerang ini masih menggunakan proses manual untuk pencatatan keuangan perusahaan.

Pada saat ini proses pengelolaan data keuangan di PT. Tetap Jaya Realty. masih menerapkan proses manual, yakni dengan cara mencatat data transaksi di jurnal harian, kemudian di rekap berdasarkan siklus bulanan dengan cara membuat laporan keuangan menggunakan aplikasi *microsoft excel*. Perhitungan rinci serta pelaporan akuntansi dalam manajemen keuangan belum tersedia sehingga menyulitkan perusahaan pusat dalam memantau perkembangan finansial.

Dari permasalahan tersebut dapat berdampak kepada kualitas laporan keuangan, dimana laporan keuangan sangat dibutuhkan perusahaan pusat dalam memantau perkembangan kantor cabang serta untuk mengambil kebijakan dalam memajukan perusahaan kedepannya. Berdasarkan masalah itu, penting bagi perusahaan untuk menerapkan sistem informasi akuntansi yang berfungsi untuk mendukung kelancaran proses bisnis perusahaan, peningkatan kualitas laporan, dan juga sebagai langkah awal terhadap perubahan sistem lama yang digunakan oleh pada PT. Tetap Jaya Realty. Dalam merancang pembuatan sistem ini akan menggunakan metode Waterfall yang memiliki tahapan *Requirement analysis, System design, implementation, Testing, Deployment*. [4]



II. METODE PENELITIAN

Metode berperan sebagai elemen pendukung dalam penelitian, mencakup aspek seperti teknik pengumpulan data, lokasi penelitian, jenis dan sumber penelitian, tahapan yang dilakukan, serta metode pengembangan yang digunakan[5]. Pastikan hanya mencantumkan informasi yang relevan dengan metodologi penelitian, tanpa memasukkan konsep keilmuan yang sudah umum, tinjauan pustaka, maupun definisi-definisi yang bersifat umum.

A. Metode Pengembangan Perangkat Lunak

Untuk membangun sebuah sistem yang berbasis komputer dapat digunakan beberapa metode sebagai acuan. Dalam penelitian ini menggunakan metode *waterfall* yang terbagi menjadi lima tahapan, yaitu [6]:

a) Analisis Kebutuhan Perangkat Lunak

Pada tahap ini, penulis melakukan analisa terhadap kebutuhan pengguna yang menjelaskan fasilitas apa saja yang diperoleh dan dapat digunakan oleh user. Berdasarkan permasalahan yang diuraikan pada latar belakang maka penulis menemukan kebutuhan apa saja yang digunakan, yaitu dalam kebutuhan user adalah admin memiliki hak akses untuk dapat mengelola keseluruhan data master baik dalam proses input data baru, edit data, hapus data, cetak data dan difokuskan pada kegiatan transaksi dan informasi. Dalam kebutuhan sistem user harus login terlebih dahulu untuk dapat masuk sistem dan setelah selesai user dapat melakukan logout.

b) Diagram Aktivitas (*Activity Diagram*)

Activity diagram menggambarkan workflow (aliran kerja) atau aktivitas dari sebuah sistem atau proses bisnis atau menu yang ada pada perangkat lunak". Yang perlu diperhatikan disini adalah bahwa diagram aktivitas menggambarkan aktivitas sistem bukan apa yang dilakukan aktor, jadi aktivitas yang dapat dilakukan oleh sistem.[7]

c) Desain



Pada tahap ini penulis terlebih dahulu membuat *entity relationship diagram* (ERD), *logical record structure* (LRS), kemudian diimplementasikan menjadi program pada tahap selanjutnya.

d) Pengkodean

Hasil dari tahap ini adalah program komputer sesuai dengan desain yang telah dibuat pada tahap desain.

e) Pengujian

Pada tahap pengujian, penulis melakukan uji coba menggunakan metode blackbox testing yang bertujuan untuk menemukan kesalahan dalam fungsi-fungsi yang salah atau hilang.

f) Pendukung (*support*) atau Pemeliharaan (*maintenance*)

Tidak menutup kemungkinan ketika sebuah software dipindah tangankan atau dikirim ke user mengalami perubahan karena ada kesalahan yang tidak terdeteksi saat pengujian dilakukan, untuk pemeliharaan suatu software sangat diperlukan, karena tidak menutup kemungkinan mengalami perubahan dan pengembangan ketika perusahaan ada penggantian atau penambahan dalam sistem operasinya, baik penambahan menu dan lain-lain.

B. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam pengumpulan data dalam pembuatan Sistem Informasi Akuntansi penjualan Rumah adalah sebagai berikut[8]:

a) Studi Kasus

Anda dapat memilih beberapa kasus penjualan rumah yang menarik untuk diteliti secara mendalam. Ini dapat membantu Anda memahami faktor-faktor yang mempengaruhi penjualan rumah dalam situasi yang berbeda.

b) Survei

Melakukan survei kepada pemilik rumah, calon pembeli, atau profesional di industri properti dapat memberikan wawasan tentang preferensi, harapan, dan kebutuhan yang mempengaruhi proses penjualan rumah.



c) Analisis Data Pasar

Mengumpulkan dan menganalisis data pasar properti seperti harga jual, lokasi, ukuran rumah, fasilitas, dan faktor-faktor lainnya dapat membantu Anda memahami tren dan pola dalam penjualan rumah.

d) Analisis Statistik

Menggunakan analisis statistik seperti regresi untuk mengidentifikasi hubungan antara variabel-variabel tertentu, seperti harga, luas tanah, jumlah kamar tidur, dan faktor-faktor lainnya dengan kecepatan atau harga penjualan rumah.

e) Wawancara

Melakukan wawancara dengan pemilik rumah, agen real estate, atau profesional di industri properti dapat memberikan wawasan kualitatif yang mendalam tentang proses penjualan, tantangan yang dihadapi, dan strategi yang berhasil.

f) *Focus Group Discussion (FGD)*

Mengumpulkan sekelompok calon pembeli atau pemilik rumah untuk berdiskusi tentang persepsi mereka terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah.

g) Analisis Dokumen

Menganalisis dokumen seperti laporan transaksi penjualan, perjanjian jual beli, dan data historis penjualan dapat membantu Anda melacak tren dan pola dalam penjualan rumah.

h) Observasi

Melakukan observasi langsung terhadap proses penjualan rumah, termasuk interaksi antara agen real estat dan calon pembeli, dapat memberikan wawasan tentang praktik-praktik yang efektif.

i) Analisis Geospasial

Menggunakan teknologi pemetaan dan analisis geospasial untuk memahami hubungan antara lokasi rumah, infrastruktur, lingkungan, dan harga penjualan.



j) **Pemodelan Prediksi**

Menggunakan teknik pemodelan prediksi seperti machine learning untuk memprediksi harga penjualan rumah berdasarkan variabel-variabel tertentu.

Penting untuk memilih metode yang sesuai dengan tujuan penelitian Anda dan sumber daya yang tersedia. Kombinasi beberapa metode di atas juga bisa memberikan gambaran yang lebih lengkap tentang faktor-faktor yang mempengaruhi penjualan rumah.

III. METODE PELAKSANAAN

A. Analisis Kebutuhan Fungsional

Kebutuhan fungsional merupakan kebutuhan yang berisi proses- proses serta data apa saja yang nantinya dicoba serta dihasilkan oleh sistem [9]. Dalam kebutuhan fungsional ini, aplikasi yang dirancang cocok dengan kebutuhan yang diharapkan bisa berjalan pada PT. Tetap Jaya Realty. Berikut kebutuhan fungsional yang bisa dilihat di dasar ini: Sistem bisa mencerna informasi penjualan rumah, fakta pembayaran duit muka pembelian rumah, yang nantinya menciptakan keluaran berbentuk kwitansi pembayaran uang muka pembelian. 1. Sistem bisa membuat laporan-laporan yang berkaitan dengan penjualan secara tunai serta kredit. 2. Sistem ini diharapkan bisa menolong karyawan lebih kilat dalam memproses informasi penjualan perumahan. 3. Sistem ini diharapkan bisa menolong industri buat melaksanakan pemantauan dikala pencatatan informasi penjualan rumah serta pembayaran duit muka pembelian.

B. Desain Use Case Diagram

Mendeskripsikan suatu interaksi antara satu ataupun lebih aktor dengan sistem data yang hendak terbuat [7]. Struktur organisasi PT Tetap Jaya Realty pada dasarnya sama seperti struktur organisasi perusahaan lain, dimana wewenang yang dimiliki oleh atasan diturunkan langsung pada bawahan, dan bawahan bertanggung jawab terhadap atasan.



Gambar 1. Use Case Diagram

Berikut penjelasan dari use case dapat dilihat pada Tabel 1 dibawah ini:

Tabel 1. Keterangan Use Case

Aktor	Deskripsi
Administrasi	Orang yang bertugas dan memiliki hak akses untuk melakukan operasi Pengelolaan Data Perumahan, Data Penjualan, Data Kredit, Data Angsuran, dan Laporan
Direktur	Orang yang memiliki hak akses untuk melakukan operasi pencetak laporan dan dapat melakukan validasi system login dan logout.
Customer	Orang yang memiliki hak akses untuk melakukan registrasi login, mengisi data pribadi untuk memilih type dan ukuran rumah.
Marketing	Orang yang bertugas untuk mencari calon customer, mengelola laporan data penjualan dan pengelolaan data rumah.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Setelah lewat subjek riset cocok prosedur yang terdapat, hingga hasil yang diperoleh dari riset tersebut berbentuk program. Sistem terbuat dengan memakai aplikasi



bahasa pemrograman php dengan memakai database MySQL. Pemakaian sistem dilakukan setelah sistem berakhir terbuat, berikutnya periset melaksanakan pelatihan untuk para pelakon yang hendak memakai sistem, membagikan uraian serta pengetahuan yang utuh tentang sistem data, data, jabatan serta tugas tiap- tiap guna. Pelatihan ini ditujukan untuk para agen yang hendak mengoperasikan sistem, khususnya paraadministrator. Perihal ini dimaksudkan supaya pengguna menguasai alur kerja sistem, yang bisa kurangi kesalahan yang bisa membatasi kelancaran pembedahan bisnis, sehingga mencapai tujuan sistem. Tampilan form ini, berperan buat keamanan informasi dimana kasir dimohon buat memasukan Nama Pengguna, Jabatan serta *Password* yang sudah ditetapkan lebih dahulu. Ada pula tampilan form masuk pengguna bisa dilihat pada foto 3 berikut ini:

A. Halaman Login Konsumen

Halaman ini menampilkan login untuk konsumen melakukan transaksi pemesanan rumah.



Gambar 2. Halaman Login Konsumen

B. Halaman Login Konsumen

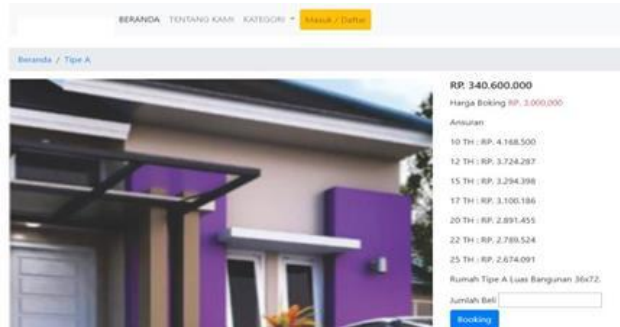
Seorang konsumen calon pembeli rumah dapat melihat detail harga rumah dan perhitungan pembiayaan.



Jurnal Riset Ilmu Komputer

Vol. 1 No. 2 Oktober 2025

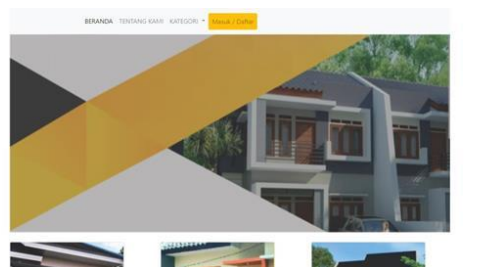
<https://journal.universitasischsansatya.ac.id/index.php/JRIKOM>



Gambar 3. Halaman Detail Produk

C. Halaman Utama

Konsumen akan diperlihatkan halaman utama untuk mengakses beberapa fungsi menu yang ada pada halaman ini. Beberapa fungsi menu seperti Beranda, Profil, dan Kategori.



Gambar 4. Halaman Utama

V. KESIMPULAN

PT. Tetap Jaya Realty adalah perusahaan pengembang perumahan (*Developer*) yang berpusat di Kabupaten Tangerang dan memiliki cabang di Kota Tangerang. Perusahaan ini menghadapi masalah dalam proses bisnis intinya, yaitu penjualan rumah, yang dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Sistem akuntansi penjualan yang berjalan masih menggunakan cara manual dengan kertas, perhitungan menggunakan kalkulator, dan pencatatan transaksi di jurnal harian yang direkap bulanan menggunakan *Microsoft Excel*. Meskipun hasilnya lumayan baik, pengerjaan secara manual ini menyebabkan kekurangan dalam proses pencatatan, pencarian, dan penyimpanan informasi yang kurang optimal karena adanya penimbunan kertas. Selain itu, perhitungan manual meningkatkan risiko terjadinya kesalahan hitung, yang dapat memperlambat



pelaporan penjualan rumah. Kualitas laporan keuangan yang kurang rinci dan kurangnya pelaporan akuntansi menyulitkan kantor pusat dalam memantau perkembangan finansial dan mengambil kebijakan untuk memajukan perusahaan.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, dirancanglah Sistem Informasi Akuntansi Penjualan Rumah pada PT. Tetap Jaya Realty. Sistem ini dikembangkan menggunakan metode Waterfall, yang melibatkan tahapan Analisis Kebutuhan Perangkat Lunak, Desain, Pengkodean, Pengujian (*blackbox testing*), dan Pemeliharaan. Sistem ini dibangun menggunakan bahasa pemrograman PHP dengan database MySQL. Kebutuhan fungsional sistem ini mencakup kemampuan untuk mengolah data penjualan rumah dan faktur pembayaran uang muka, menghasilkan keluaran berupa kwitansi pembayaran uang muka, membuat laporan penjualan tunai dan kredit, serta membantu karyawan memproses data dan industri memantau pencatatan data penjualan dan pembayaran uang muka lebih cepat. Dengan adanya sistem baru ini, diharapkan kinerja para karyawan, khususnya di bidang pengolahan informasi penjualan rumah dan pembuatan laporan, dapat didukung sehingga mempercepat waktu pengolahan data dan laporan yang dihasilkan menjadi lebih akurat karena telah menggunakan *database* dan program penjualan rumah yang terstruktur. Setelah sistem selesai dibuat, dilakukan pelatihan untuk para karyawan yang akan mengoperasikan sistem, terutama administrator, guna memastikan pemahaman alur kerja sistem dan mengurangi kesalahan.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- [1] P. Teknologi Dalam Transformasi Ekonomi Dan Bisnis Di Era Digital *et al.*, "PENGARUH TEKNOLOGI DALAM TRANSFORMASI EKONOMI DAN BISNIS DI ERA DIGITAL."
- [2] A. Khoirunisa, R. Tullah, U. A. Jaya, and B. Tumanggor, "Analisis Sistem Absensi Karyawan Menggunakan Metode Waterfall," 2025. [Online]. Available: <https://journal.universitasisichsantsatya.ac.id/index.php/JRIKOM>
- [3] I. M. Fauzi, A. A. Nugroho, and A. Khoirunisa, "Evaluation of SAPA WARGA Application System and User Satisfaction: Public Service Technology



- Management Perspective Based on PIECES Framework,” *JURNAL SISFOTEK GLOBAL*, vol. 15, no. 1, pp. 34–41, 2025.
- [4] D. Pasha and M. Susanti, “Perancangan Sistem Informasi Akuntansi Penjualan Rumah Pada PT Graha Sentramulya,” *Journal of Engineering and Information Technology for Community Service*, vol. 1, no. 1, pp. 10–15, 2022, doi: 10.33365/jeit-cs.v1i1.128.
- [5] S. Maisaroh, S. Ramdhan, A. Khoirunisa, and L. Kustina, “Teknologi Pembelajaran Interaktif Ekosistem Hewan Laut Dengan Metode Multiple Based Marker Berbasis Augmented Reality,” *Academic Journal of Computer Science Research*, vol. 6, no. 1, pp. 47–52, 2024.
- [6] A. Christian, “Perancangan Sistem Informasi Penjualan Rumah Berbasis Web,” *Jurnal Manajemen Informatika*, vol. 4, no. 2, pp. 61–70, 2020.
- [7] D. A. Megawaty, S. Setiawansyah, D. Alita, and P. S. Dewi, “Teknologi dalam pengelolaan administrasi keuangan komite sekolah untuk meningkatkan transparansi keuangan,” *Riau Journal of Empowerment*, vol. 4, no. 2, pp. 95–104, 2021, doi: 10.31258/raje.4.2.95-104.
- [8] H. Sulistiani, R. Triana, and N. Neneng, “Sistem Informasi Akuntansi Pengelolaan Piutang Usaha untuk Menyajikan Pernyataan Piutang (Open Item Statement) Pada PT Chandra Putra Globalindo,” *Jurnal Tekno Kompak*, vol. 12, no. 2, p. 34, 2018, doi: 10.33365/jtk.v12i2.97.
- [9] Y. Rahmanto, S. Hotijah, and . Damayanti, “Perancangan Sistem Informasi Geografis Kebudayaan Lampung Berbasis Mobile,” *Jurnal Data Mining dan Sistem Informasi*, vol. 1, no. 1, p. 19, 2020, doi: 10.33365/jdmsi.v1i1.805.