

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang diberi kewenangan untuk itu, di tempat di mana akta dibuat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbreng), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lazim dikenal dengan istilah balik

nama. Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari penjual kepada pembeli.

Surat Kuasa Untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah Surat atau Akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan atau Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam suatu Perjanjian Kredit dan kaitanya dengan Pemasangan Hak Tanggungan adalah, Membuat Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang biasanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di buat berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hak tanggungan (SKMHT) atau langsung di pasang Akta pemberian Hak Tanggungan (Pemberi Hak Tanggungan menghadap tanpa SKMHT). Sertifikat hak atas tanah sebelum dibebani Hak Tanggungan harus dicek di Kantor pertanahan setempat adakah bersih (tidak dalam sengketa) atau tidak.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

Developer atau pengembang perumahan adalah orang atau perusahaan yang bekerja membangun atau mengubah daratan atau tanah dan meningkatkan kegunaan dari suatu bangunan yang sudah ada untuk beberapa tujuan baru atau untuk menghasilkan efek yang lebih baik.

Dewasa ini kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat dan menuntut masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah melalui bank. Perumahan adalah salah satu alternatif yang ditawarkan oleh developer. Dalam hal ini pihak developer, debitur dan bank harus melakukan pengikatan yang sah secara hukum melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat.

Perkembangan teknologi yang pesat dalam perkembangan perangkat keras dan perangkat lunak serta teknologi komunikasi merupakan alternatif bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menunjang pengolahan data yang baik dalam proses Akta Jual Beli melalui Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank. Apabila pengolahan data tidak teratur dan tidak terkoordinasi dengan baik akan mengakibatkan sulitnya mengetahui data dan informasi secara tepat dan akurat. Hampir di semua Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membutuhkan suatu sistem informasi yang baik agar dalam kegiatannya dapat berjalan dengan efektif dan seefisien mungkin.

Dalam hal ini sistem informasi jual beli perumahan dengan kredit pemilikan rumah bank pada Pejabat Pembuat Akta Tanah masih mengalami permasalahan yaitu belum terkomputerisasi dengan baik, sehingga sedikit memperlambat kinerja dari para karyawan, proses pengolahan data jual beli masih manual, terjadi penumpukan arsip yang tidak teratur dan belum tersedianya tempat penyimpanan arsip, sehingga keamanan dari datanya kurang terjamin. Selain dari waktu yang banyak terbuang dari proses pencarian data pun mengalami kesulitan dan sering terjadi kesalahan dalam pengolahan data.

Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang diatas maka Skripsi ini dibuat dengan bertemakan **“Analisa Perancangan Sistem Informasi Akta Jual Beli (AJB) Perumahan Dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yuli Kemala Pangkalpinang Dengan Metodologi Berorientasi Objek”**.

1.2 Rumusan Masalah

Beberapa masalah yang dapat dirumuskan dalam kasus ini antara lain seperti yang dijelaskan di bawah ini, yaitu :

1. Bagaimana mengatasi kesulitan dalam pengolahan data developer, debitur, Bank dan Sertifikat dimana sering terjadi kesalahan pencatatan data karena data masih dicatat secara manual dalam sebuah buku.
2. Kesulitan dalam melakukan pencarian data disebabkan terlalu banyaknya data yang ada dan pencarian harus dilakukan satu per satu di dalam lemari arsip ataupun di dalam folder komputer.
3. Tidak tersedianya informasi yang tepat waktu, akurat dan relevan sehingga sulit dalam proses pengambilan keputusan secara tepat dan cepat.
4. Bagaimana memberikan laporan-laporan secara cepat dan akurat kepada atasan.

1.3 Batasan Masalah

Sesuai dengan judul skripsi yang ada dan setelah melakukan pengamatan langsung ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Yuli Kemala, maka penulis memfokuskan :

1. Penelitian hanya dilakukan pada Akta Jual Beli Perumahan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yuli Kemala Pangkalpinang.
2. Pembahasan hanya yang berkaitan dengan data developer, data debitur, data bank, data sertifikat, data Akta Jual Beli (AJB), data Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan data Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta pencetakan laporan yang nantinya akan diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Sistem akan dibuat dengan menggunakan program aplikasi Microsoft Visual Studio 2008 dan menggunakan Microsoft Acces sebagai databasenya.

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Metode Pengumpulan Data

Langkah awal dalam pengembangan sistem adalah pengumpulan data dan penganalisisan data yang berguna untuk memahami sistem yang ada dan permasalahannya. Ada beberapa macam metode pengumpulan data yang digunakan yaitu :

- a. Teknik Wawancara, yaitu suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada staff Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada sesuai dengan tujuan yang dilakukan.
- b. Studi Dokumentasi, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari beberapa dokumen, literature, atau file-file yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.
- c. Observasi, yaitu teknik pengumpulan data yang bersifat langsung. Dimana penelitian langsung mengamati kinerja yang ada pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian ini dimaksudkan untuk melihat langsung segala sesuatu yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.
- d. Studi Kepustakawan, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari dan menganalisa beberapa referensi buku yang berkaitan dengan masalah-masalah yang ada dalam ruang lingkup penelitian ini.

1.4.2 Analisa Sistem

Salah satu pengembangan sistem adalah pendekatan analisa *object orientied*. Pendekatan *object orientied* dilengkapi dengan alat-alat teknik pengembangan sistem yang hasil akhirnya akan didapat sistem yang *object orientied* yang dapat didefinisikan dengan baik dan jelas. Kegiatan yang dilakukan pada tahap ini adalah :

- a. Menganalisa sistem yang ada, yaitu mempelajari dan mengetahui apa yang dikerjakan pada sistem yang ada.

- b. Menspesifikasikan sistem, yaitu menspesifikasikan masukan yang digunakan, database yang ada, proses yang dilakukan dan keluaran yang dihasilkan. Adapun tahapan-tahapan pada analisa sistem ini adalah *activity diagram* dan *use case diagram*.

1.4.3 Perancangan Sistem

Perancangan sistem bertujuan untuk menghasilkan model atau representasi entitas yang akan dibangun. Pada perancangan sistem adalah merancang sistem secara rinci berdasarkan hasil analisa sistem yang ada, sehingga menghasilkan model sistem baru yang diusulkan dengan disertai rancangan *database* dan spesifikasi program.

Alat-alat yang digunakan pada tahap perancangan sistem adalah sebagai berikut :

- a. *Entity Relationship Diagram* (ERD)
- b. *Logical Record Structure* (LRS)
- c. *Spesifikasi Database*
- d. *Sequence Diagram*

1.5 Tujuan Penulisan

Tujuan dari analisa dan rancangan Sistem Informasi Jual Beli Perumahan dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank pada Pejabat Pembuat Akta Tanah Yuli Kemala ini adalah :

1. Memperbaiki media penyimpanan yang digunakan agar lebih baik dan aman.
2. Memperbaiki sistem yang ada sebelumnya menjadi lebih terintegrasi, dalam hal ini pengolahan ataupun dalam melakukan pencarian data-data yang dibutuhkan dalam waktu singkat.
3. Memberikan kemudahan dalam hal mengakses informasi yang lebih cepat, tepat dan akurat.

4. Memperlancar arus kegiatan dalam hal jual beli perumahan dengan kredit pemilikan rumah bank pada pejabat pembuat akta tanah, sehingga pada akhirnya akan mempermudah pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta.
5. Mempermudah dalam pembuatan laporan jual beli perumahan dengan kredit pemilikan rumah bank dan dapat dipertanggungjawabkan.

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan laporan tugas akhir ini menggunakan sistematika penulisan yang tersusun menjadi 5 (lima) bab, yang mana tiap-tiap bab tersebut terdiri beberapa sub bab. Untuk lebih jelas mengenai sistematika penulisan laporan ini maka akan diuraikan secara singkat yaitu sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang Latar Belakang Penulisan, Masalah, Tujuan Penulisan, Metode Penulisan dan Sistematika Penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Berisi tentang teori umum mengenai pengertian sistem, bentuk dasar sistem, karakteristik sistem, klasifikasi sistem, pengertian informasi, konsep dasar informasi, hirarki informasi, siklus hidup informasi, sistem informasi, komponen sistem informasi, pengertian sistem informasi akademik, analisa dan perancangan sistem informasi berorientasi objek dengan UML, analisa berorientasi objek, *use case diagram*, *activity diagram*, *sequence diagram*, *class diagram*, *package diagram*, perancangan berorientasi objek, dan pengertian *rational rose*, teori manajemen proyek IT.

BAB III : PENGELOLAAN PROYEK

Bab ini berisi PEP (*Project Execution Plan*) yang berisi objektif proyek, identifikasi *stakeholders*, identifikasi *deliverables*, penjadwalan proyek (yang berisi : *work breakdown structure*, *milestone*, jadwal proyek), RAB (Rencana Anggaran Biaya), Struktur Tim Proyek berupa table RAM (*Responsible Assignment Matriks*) dan skema atau diagram struktur, analisa resiko (*project risk*) dan *meeting plan*.

BAB IV : ANALISA DAN RANCANGAN SISTEM

Pada bab ini, analisa sistem berisi tentang tinjauan organisasi, uraian prosedur, analisa proses (*activity diagram*), analisa keluaran, analisa masukan, identifikasi kebutuhan, *use case diagram*, dan deskripsi *use case*. Sedangkan rancangan sistem berisi tentang *class diagram*, *entity relationship diagram* (ERD), transformasi LRS ke tabel *logical record structure* (LRS), dan spesifikasi basis data. Rancangan antarmuka yang terdiri dari rancangan keluaran, rancangan masukan, rancangan dialog layar dan *sequence diagram*.

BAB V : PENUTUP

Bab ini memuat tentang kesimpulan dan saran dari penulisan laporan. Kesimpulan diperoleh dari tahap-tahap analisa dan perancangan. Saran berisi pandangan dan usul-usul yang dapat dilakukan pada masa mendatang.