

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi seperti sekarang ini, teknologi adalah hal utama dan menjadi tolak ukur perkembangan dalam segala aspek kehidupan. Teknologi sangat berperan penting dalam menyajikan data ataupun informasi yang dibutuhkan oleh siapa pun. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sudah semakin cepat, salah satunya adalah bidang ilmu komputer. Saat ini komputer memegang peranan penting dalam mempermudah penyelesaian suatu pekerjaan, meningkatkan aktivitas pegawai dan karyawan sehingga memiliki keterampilan atau kemampuan yang bagus (Sidik, Sutarman, & Marlenih, 2017).

Hal ini dibuktikan dengan banyaknya perusahaan yang menggunakan sistem komputerisasi sebagai alat bantu untuk mempermudah pekerjaan dan menjadikan perusahaan memiliki mutu yang tinggi. Di saat perkembangan teknologi yang sangat cepat, perusahaan-perusahaan atau organisasi tertantang untuk dapat bersaing di dunia bisnis yang mengandalkan teknologi dalam membantu proses bisnis mereka.

Di era tingginya peralihan hak atas sertifikat tanah, maka peran teknologi sangat dibutuhkan untuk dapat menjembatani antara kebutuhan *klien* serta penyampaian informasi terkait persyaratan dan biaya peralihan hak atas tanah.

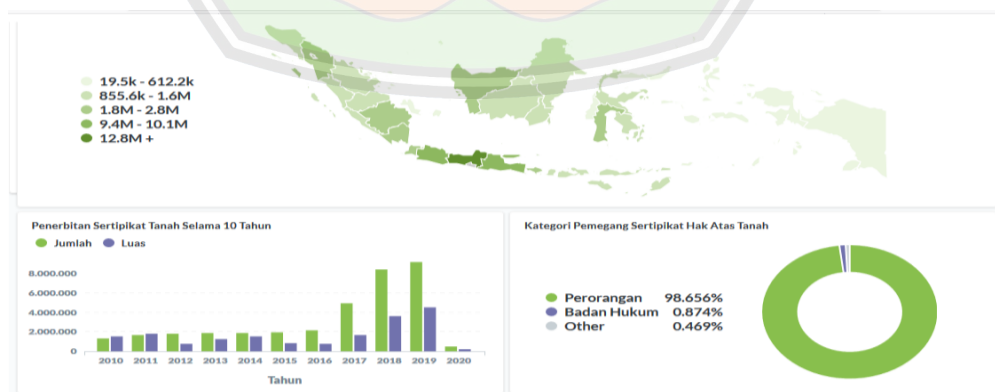
Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli (Kartono, 2018).

NAMA KANTAH	JUAL BELI	PEWARISAN	HIBAH
Kabupaten Bekasi	35.055	1.204	339
Kabupaten Karawang	15.013	839	362
Kabupaten Purwakarta	3.311	358	111
Kabupaten Subang	2.843	371	119
Kota Bogor	4.135	505	206
Kabupaten Bogor	32.236	1.264	450
Kabupaten Sukabumi	4.868	230	116
Kota Sukabumi	1.560	205	134
Kabupaten Cianjur	4.114	514	92
Kabupaten Bandung	12.323	1.053	360
Kota Bandung	12.519	2.835	911
Kabupaten Sumedang	3.203	428	87
Kabupaten Garut	3.048	365	65
Kabupaten Tasikmalaya	1.513	188	253
Kabupaten Ciamis	1.198	140	62
Kabupaten Cirebon	8.836	857	301
Kota Cirebon	1.948	486	165
Kabupaten Kuningan	2.301	355	101
Kabupaten Majalengka	1.170	259	93
Kabupaten Indramayu	1.946	278	90
Kota Bekasi	14.342	1.430	637

Gambar 1.1 Peralihan Hak Atas Tanah di Jawa Barat

Sumber : <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/STATISTIK/DATA-PERALIHAN>

Data Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan jumlah penerbitan sertifikat hak atas tanah sebesar 67.837.036, sedangkan jumlah luas tanah bersertifikat sebesar 39.829.560 Ha. Dari data diatas, untuk wilayah Jawa Barat sebesar 9.405.563 sertifikat hak atas tanah. Penerbitan sertifikat tanah mengalami kenaikan yang drastis terjadi pada tahun 2018 dan 2019 mencapai 8.000.000 sertifikat tanah di indonesia, namun di tahun 2017 jumlah penerbitan sertifikat tanah tidak sedikit sebesar 6.000.000 sertifikat tanah.



Gambar 1.2 Penerbitan Sertifikat Tanah

Sumber : <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/STATISTIK/Sertifikat-Hak-Atas-Tanah>

Notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta-akta otentik. Berdasarkan pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 37 tahun 1998, “Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut dengan PPAT diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah” dan berdasarkan pasal 2 peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 37 tahun 1998, “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah”. Perbuatan hukum tersebut salah satunya membuat akta peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan jual beli. Dalam Pelaksanaan proses peralihan tersebut banyak masyarakat yang belum mengetahui informasi mengenai prosedur, tahapan dan data apa saja yang dibutuhkan. Untuk itu diperlukan suatu sistem informasi yang dapat menunjang kinerja perusahaan dalam pengolahan data dan menjadi media informasi bagi masyarakat yang membutuhkan (Lusya, 2018).

Pada Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Fransiska Dian Paskahrini, S.H. M.Kn, yang berlokasi di daerah Kota Bekasi ini bergerak dalam bidang jasa pengurusan akta tanah dan balik nama sertifikat. Kantor yang didirikan pada tahun 2009, semakin berkembang. Pada tahun 2011, jumlah *klien* rata-rata per bulan 10 sampai 20 *klien*. Sedangkan pada tahun 2012 rata-rata *klien* yang dapat ditangani berjumlah 20 sampai 30 *klien* per bulan, sehingga karyawan kurang efektif karena harus memerlukan waktu yang lama untuk menangani seorang *klien* yang datang. Dari 30 *klien* yang datang untuk minta dihitung ada sekitar kurang lebih 5 sampai 10 *klien* yang mengalami kesalahan dalam perhitungan biaya peralihan hak.

Pada kantor Notaris dan PPAT ini, untuk menerima *klien* dengan 10-20 orang per bulan bisa dikatakan tidak efektif apabila masih menggunakan buku untuk mencatat hasil perhitungan biaya peralihan hak dan perhitungan masih menggunakan kalkulator. Masalah yang sering dihadapi oleh karyawan adalah proses berjalan secara tidak efektif dengan baik dalam hal pengelolaan transaksi dan penyimpanannya. Di zaman ini kita tidak sulit mendapatkan teknologi untuk menunjang kinerja karyawan, agar karyawan lebih produktif dan *klien* tidak menunggu lama akan biaya yang diinginkan. Karena hampir seluruh *klien* yang

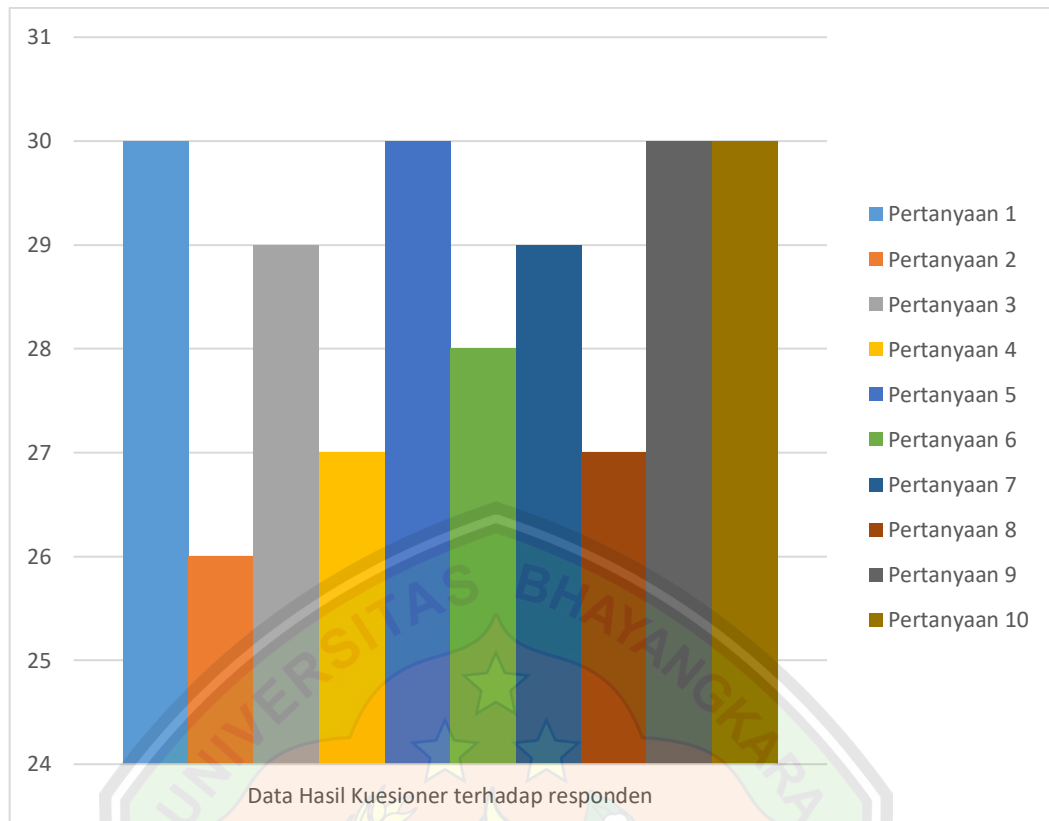
datang membawa *gadget* pribadi. Oleh karena itu, masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah mengenai cara menangani pencatatan transaksi perhitungan terhadap jasa dan nilai transaksinya. Agar efektif dan efisiensi pada kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat tercapai, maka perlu menerapkan Sistem Informasi Perhitungan Biaya Peralihan Hak berbasis Android untuk mengatasi hal tersebut.

LAPORAN DATA KLIEN YANG DATANG BULAN MARET 2020		
Tanggal	Nama	Proses
06-03-2020	Puspitasari	Akta Jual Beli
06-03-2020	Joko Wagito	Akta Jual Beli
06-03-2020	Mugiyatno	Hibah
09-03-2020	Dewi Tri A.	Balik Nama Waris
09-03-2020	Budi Santoso	Hibah
10-03-2020	Wagito Tri S.	Akta Jual Beli
11-03-2020	Sri Yuniati	Akta Jual Beli
11-03-2020	Bunga Cantika	Akta Jual Beli
11-03-2020	Joko Mulyono	Balik Nama Waris
11-03-2020	Rizky Muhammad Andri	Akta Jual Beli
11-03-2020	Maghfuri Zidni I.	Akta Jual Beli
17-03-2020	Ayu Permata Dewi	Hibah
18-03-2020	Cynthia Sihombing	Akta Jual Beli
18-03-2020	Robby Muhammad Ilma	Akta Jual Beli
20-03-2020	Anen	Akta Jual Beli
20-03-2020	Rossy Indriawati	Akta Jual Beli
20-03-2020	Satria Ramadani	Balik Nama Waris
21-03-2020	Mariatun	Hibah
21-03-2020	Dedi Suprianto	Hibah
25-03-2020	Wahyu Sucipto	Akta Jual Beli
28-03-2020	Anna Medianti	Akta Jual Beli

Gambar 1.3 Data Klien Yang Datang pada Bulan Maret 2020

Sumber : Arsip Kantor Notaris dan PPAT Fransiska Dian Paskahrini, S.H., M.Kn.

Data diatas merupakan informasi *klien* yang datang pada bulan maret tahun 2020 pada kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fransiska Dian Paskahrini, S.H., M.Kn. Pada bulan maret tahun 2020, *klien* yang datang berjumlah 21 orang untuk mendapatkan informasi seputar biaya peralihan hak.



Gambar 1.4 Hasil Survei terhadap karyawan Notaris dan PPAT mengenai kebutuhan informasi biaya peralihan hak

Sumber : Data Pribadi terhadap klien Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan grafik diatas merupakan hasil jawaban kebutuhan responden terhadap aplikasi, pertanyaan 1 sebanyak 30 responden menjawab iya, pertanyaan 2 sebanyak 26 responden menjawab iya, pertanyaan 3 sebanyak 29 responden menjawab iya, pertanyaan 4 sebanyak 27 responden menjawab iya, pertanyaan 5 sebanyak 30 responden menjawab iya, pertanyaan 6 sebanyak 28 responden menjawab iya, pertanyaan 7 sebanyak 29 responden menjawab iya, pertanyaan 8 sebanyak 27 responden menjawab iya, pertanyaan 9 sebanyak 30 responden menjawab iya, dan pertanyaan 10 sebanyak 30 responden menjawab iya.

Android merupakan salah satu sistem operasi yang umum digunakan pada *smartphone* kita saat ini, dan menyesuaikan spesifikasi dikelas *low-end* hingga *high-end*. Sistem android juga bisa digunakan untuk Perhitungan Biaya Peralihan Hak dalam memenuhi kebutuhan *klien* yang semakin meningkat tiap tahunnya.

Dengan adanya sistem informasi biaya peralihan hak berbasis android ini diharapkan untuk mempermudah karyawan dalam memberikan informasi seputar peralihan hak, lalu mengurangi kesalahan karyawan dalam menghitung biaya dan *klien* yang datang tidak menunggu lama.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka penulis tertarik untuk membuat skripsi ini dengan judul **“SISTEM INFORMASI BIAYA PERALIHAN HAK DENGAN METODE *RAPID APPLICATION DEVELOPMENT (RAD)* BERBASIS ANDROID PADA NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) FRANSISKA DIAN PASKAHRINI, S.H., M.Kn”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah yang dihadapi adalah :

1. Karyawan masih menggunakan buku tulis untuk pendataan *klien* yang datang.
2. Untuk perhitungan biaya peralihan hak masih menggunakan kalkulator, sehingga tidak tersimpan di dalam *database*.
3. Notaris dan PPAT tidak bisa mengecek siapa saja *klien* yang datang untuk minta dihitung jika sedang tidak di kantor.
4. Kinerja karyawan kurang efektif, karena harus memerlukan waktu yang lama untuk menangani seorang *klien*.

1.3 Rumusan Masalah

Sesuai masalah yang dihadapi, maka rumusan masalah yang akan diselesaikan adalah :

“Bagaimana Menganalisis Dan Merancang Sistem Informasi Biaya Peralihan Hak Dengan Metode *Rapid Application Development (RAD)* Berbasis Android Pada Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fransiska Dian Paskahrini, S.H., M.Kn ?”

1.4 Batasan Masalah

Dalam perancangan sistem informasi ini maka penulis membatasi masalah sebagai berikut :

1. Pembuatan perhitungan biaya peralihan hak berbasis android.
2. Pendataan pada *klien* yang datang secara sistematis.
3. Karyawan bisa mengakses informasi tentang biaya peralihan hak pada sistem.
4. Notaris dan PPAT bisa mengecek siapa saja *klien* yang datang untuk minta dihitung biaya peralihan hak ketika tidak berada di kantor.

1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai masalah yang dihadapi, maka rumusan masalah yang akan diselesaikan adalah :

“Menerapkan Metode *Rapid Application Development* (RAD) Untuk Menganalisis Dan Merancang Sistem Informasi Biaya Peralihan Hak Berbasis Android Pada Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fransiska Dian Paskahrini, S.H., M.Kn”.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan diatas, maka manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini yaitu :

1. *Klien* dapat menghemat waktu dalam proses peralihan hak.
2. Diharapkan untuk meminimalisir kesalahan yang terjadi dalam hal perhitungan biaya peralihan hak atas tanah.
3. Tidak ada lagi kesalahan pendataan pada *klien* yang datang.

1.7 Tempat dan Waktu Penelitian

Adapun tempat dan waktu penelitian untuk pembuatan laporan ini adalah:

1. Tempat : Kantor Notaris Fransiska Dian Paskahrini, SH, MKn.
Jl. R. A. Kartini nomor 10A (Depan Hotel Bunga Karang)
2. Waktu : April sampai dengan Mei 2020

No.	Kegiatan Pelaksanaan	Bulan							
		April				Mei			
		1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Melakukan Pengumpulan Data dan Observasi pada Notaris dan PPAT Fransiska Dian Paskahrini, S.H., M.Kn.								
2.	Melakukan Wawancara karyawan dan klien Notaris dan PPAT Fransiska Dian Paskahrini, S.H., M.Kn.								
3.	Melakukan Perancangan Sistem Informasi Biaya Peralihan Hak pada Notaris dan PPAT Fransiska Dian Paskahrini, S.H., M.Kn.								
4.	Pembuatan Program pada aplikasi yang dibuat								
5.	Tes Program yang sudah dibuat								

1.8 Metodologi Penelitian

Metodologi yang digunakan pada penelitian ini menggunakan :

1.8.1 Metodologi Pustaka

Merupakan tahap awal dalam metodologi pengumpulan data berdasarkan dari buku-buku referensi dan sumber-sumber lain yang diperlukan untuk merancang sistem informasi yang akan dibuat.

1.8.2 Metodologi Wawancara

Merupakan tahap selanjutnya yang diambil, Wawancara atau *interview* merupakan teknik pengumpulan data dengan cara bertemu langsung atau bertatap muka secara langsung antara pewawancara dan narasumber. Biasanya pewawancara ingin menggali informasi yang akurat, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan skripsi ini.

1.8.3 Metodologi Observasi

Merupakan tahap selanjutnya setelah wawancara, Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan tentang keadaan yang ada di lapangan. Dengan melakukan observasi, penulis lebih mengetahui apa saja yang sedang diteliti.

1.2.1 Metodologi Angket atau Kuesioner

Merupakan tahap akhir dalam teknik pengumpulan data, dengan metode ini kita dapat mengumpulkan data dengan cara membagikan kuesioner kepada responden. Dengan kuesioner tersebut penulis mengumpulkan informasi sebagai bahan dasar dalam merancang sistem informasi tersebut.

1.9 Metodologi Pengembangan Sistem

Rapid Application Development (RAD) merupakan model proses perangkat lunak yang menekankan pada daur pengembangan hidup yang singkat. *Rapid*

Application Development (RAD) merupakan versi adaptasi cepat dari model *waterfall*, dengan menggunakan pendekatan konstruksi komponen. *Rapid Application Development (RAD)* merupakan gabungan dari bermacam-macam teknik terstruktur dengan teknik *prototyping* dan teknik pengembangan *joint application* untuk mempercepat pengembangan sistem/aplikasi. Dari definisi konsep *Rapid Application Development (RAD)* ini, dapat dilihat bahwa pengembangan aplikasi dengan menggunakan metode *Rapid Application Development (RAD)* dapat dilakukan dalam waktu yang relatif lebih cepat (Meidyan Permata Putri, 2018).

Tahapan *Rapid Application Development (RAD)* terdiri dari 3 tahap yang terstruktur dan saling bergantung disetiap tahap, yaitu :

1. *Requirements Planning* (Perencanaan Persyaratan)
 - a. Pengguna dan analisis bertemu untuk mengidentifikasi tujuan dari aplikasi atau sistem
 - b. Berorientasi pada pemecahan masalah bisnis
2. *Design Workshop*
 - a. Fase desain dan menyempurnakan
 - b. Gunakan kelompok pendukung keputusan sistem untuk membantu pengguna setuju pada desain
 - c. *Programmer* dan analis membangun dan menunjukkan tampilan visual desain dan alur kerja pengguna
 - d. Pengguna menanggapi prototipe kerja aktual
 - e. Analis menyempurnakan modul dirancang berdasarkan tanggapan pengguna
3. *Implementation* (Penerapan)
 - a. Sebagai sistem yang baru dibangun, sistem baru atau parsial diuji dan diperkenalkan kepada organisasi.
 - b. Ketika membuat sistem baru, tidak perlu untuk menjalankan sistem yang lama secara *parallel*.

1.10 Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan penulisan skripsi ini tersusun atas :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan uraian mengenai latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tempat dan waktu penelitian, metodologi penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini berisikan teori-teori yang terkait tentang uraian pembahasan berdasarkan dengan topik penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang penjelasan secara detail tentang perancangan dan analisis program, mulai dari gambaran rancangan secara umum dan analisa kebutuhan perangkat lunak yang digunakan dalam membuat aplikasi ini.

BAB IV PERANCANGAN SISTEM DAN IMPLEMENTASI

Pada bab ini berisi tentang spesifikasi *hardware* dan *software* yang diperlukan, langkah-langkah pembuatan program, *layout input* dan *output* atau petunjuk pelaksanaan program, uji coba atau evaluasi program.

BAB V PENUTUP

Di akhir bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dan penulisan saran yang diusulkan untuk pengembangan lebih lanjut agar tercapai hasil yang lebih baik.