

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Akta yang dibuat Notaris dan PPAT adalah akta autentik, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris dan PPAT menurut bentuk dan tata cara yang di tetapkan oleh undang-undang, dengan kata lain akta Notaris dan PPAT memuat mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Notaris dan PPAT mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Akta yang dibuat oleh PPAT dalam kegiatan jual beli tanah dikenal dengan sebutan Akta Jual Beli (AJB). AJB adalah akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai tanda bukti telah dilakukannya proses jual beli antara penjual dan pembeli dan berlaku juga sebagai dasar pendaftaran tanah dan beralihnya hak milik. Selain AJB, PPAT juga membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan Akta Hibah. Pembuatan AJB sudah diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional (Perkaban) Nomor 08 tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak yang timbul karena jual beli sudah bayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Pada Perkaban Nomor 08 tahun 2012 ini mengatur pada pokoknya : Untuk pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan Pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis, Dihadirkan sekurang-kurangnya dua saksi, dari pihak penjual maupun pembeli PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi Akta, bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli,

saksi dan PPAT. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain akan diserahkan ke kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertipikat dari atas nama penjual menjadi atas nama pembeli. Dengan selesainya balik nama sertipikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan tersebut sudah berpindah dari penjual kepada pembeli sehingga pembeli mempunyai kekuatan hukum yang pasti atas kepemilikan tanah dan bangunannya tersebut.

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan suatu tanah disebutkan urgensinya dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang berbunyi : *“sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”*.

Adanya kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah dalam sertipikat berawal dari pembuatan AJB, dalam proses ini PPAT harus memastikan bahwa objek tanah yang disebutkan dalam sertipikat adalah objek yang sah dan para pihak yang tercantum dalam kartu tanda penduduk adalah selaku pemilik yang sah karena identitas pihak penjual dan pembeli menjadi penentu dalam pembuatan AJB dan pendaftaran balik nama sertipikat tersebut ke kantor pertanahan setempat. Dalam prakteknya banyak terjadi yang dilakukan oleh penjual yang tidak beritikad baik yang setelah melakukan jual beli yang harusnya membuat Akta Jual Beli untuk kepentingan hukum pembeli dan dijadikan dasar pendaftaran tanah dan beralihnya hak milik dari sertipikat dari penjual ke pembeli namun tidak dilakukan, dan akhirnya dengan tidak dilakukannya proses pendaftaran hak milik sertipikat tersebut kepada pembeli menyebabkan sertipikat tersebut masih tercatat atas nama penjual dan memungkinkan penjual untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan pembeli yang telah terlebih dahulu melakukan AJB, sehingga terhadap sertipikat yang sama terbit AJB yang berbeda (akta ganda) atau malahan akta yang palsu. Akta ganda dan palsu ini sering menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan dikemudian hari. Pihak yang akan melakukan pembelian tanah akhirnya perlu mencari informasi sendiri tentang kebenaran data fisik dan yuridis atas bidang tanah tertentu di Kantor Notaris dan PPAT setempat supaya terhindar dari pembuatan akta

ganda atau palsu dan pada umumnya masalah baru muncul pada saat pemegang akta yang bersangkutan akan melakukan suatu perbuatan hukum atas bidang tanah yang dimaksud pada kantor Notaris dan PPAT atau kantor pertanahan setempat.

Kantor Notaris dan PPAT sejauh ini dalam pembuatan akta masih dilakukan secara manual dari mulai pemeriksaan berkas, input data para pihak, data tanah dan data harga transaksi sampai dengan penyampaian dan pelaporan akta tersebut kepada instansi yang berwenang serta pengarsipan akta-akta tersebut yang juga dilakukan secara manual memungkinkan terjadinya kerusakan dan menjadi suatu tumpukan kertas yang begitu banyak sehingga tidak efektif dan efisien. Proses pembuatan akta yang manual tersebut menyebabkan Notaris dan PPAT tidak mempunyai data base yang terintegrasi satu sama lain, bahkan untuk penyajian informasi akta-akta yang pernah dibuat yang memuat objek tanah sertipikat dan identitas penjual dan pembeli masih dilakukan dengan pencarian fisik sehingga untuk memenuhi kebutuhan informasi bagi internal kantor sendiri menjadi suatu hal yang sulit apalagi apabila ada permohonan informasi dari Kantor Notaris dan PPAT lain untuk objek tanah dan identitas para pihak yang akan dibuatkan aktanya, hal ini diketahui berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris dan PPAT Erwin Andriansyah Budiman, S.H, M.Kn, Notaris dan PPAT Yuliatri Tentri Sau, S.H., M.Kn dan Notaris dan PPAT Nana Suryana, S.H., M.Kn kesemuanya Notaris dan PPAT di Kabupaten Bandung.

Berdasarkan dari hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa di Kantor Notaris dan PPAT belum ada system yang dapat memfasilitasi keseragaman pembuatan dan pengelolaan arsip akta yang dibuat seperti akta jual beli, akta hibah dan akta pembagian hak bersama dengan memanfaatkan teknologi komputer dan jaringan internet sehingga menyebabkan masih terdapat perbedaan penyajian informasi antara kantor Notaris dan PPAT yang satu dengan lainnya. Permasalahan tersebut sebenarnya bisa diatasi dengan cara data-data yang diinput oleh Notaris dan PPAT dikirim ke “cloud” yang mana data tersebut akan diolah dan disimpan dan tidak akan ada terjadinya akta yang tumpang tindih di kantor Notaris dan PPAT lainnya, serta berguna juga bagi pihak lain yang ingin mengetahui informasi mengenai akta-akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT, selain itu pengguna aplikasi berbasis cloud akan memiliki akses ke data secara real-time dari manapun dengan

koneksi Internet dan dari perangkat apa pun, termasuk laptop, smartphone, dan tablet. Para Notaris dan PPAT beserta karyawannya memiliki visibilitas dalam sebuah organisasi dan merasa nyaman karena Cloud computing menawarkan penggabungan layanan software as a service untuk akses informasi, pengolahan dan penyimpanan.

Di dalam cloud Notaris dan PPAT yang telah disediakan oleh pemilik cloud untuk memberikan layanan kepada setiap Kantor Notaris dan PPAT yang dimana layanan tersebut tiap-tiap kantor Notaris dan PPAT hanya membayar biaya perawatan server cloud dan kemudian menggunakan konten dari layanan yang telah disediakan oleh system. Maka berdasarkan dari latar belakang tersebut solusi untuk setiap kantor Notaris dan PPAT membangun sebuah layanan yang memberikan keseragaman informasi dengan menggunakan system berbasis cloud computing.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dirumuskan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Aplikasi Cloud Computing ini dapat berguna bagi Kantor Notaris dan PPAT untuk mempermudah pembuatan akta, pengolahan, dan pengasripan data akta, serta berguna juga bagi pihak lain yang ingin mengetahui informasi mengenai akta-akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT sehingga terhindar dari akta ganda atau palsu.

1.3 Maksud dan Tujuan

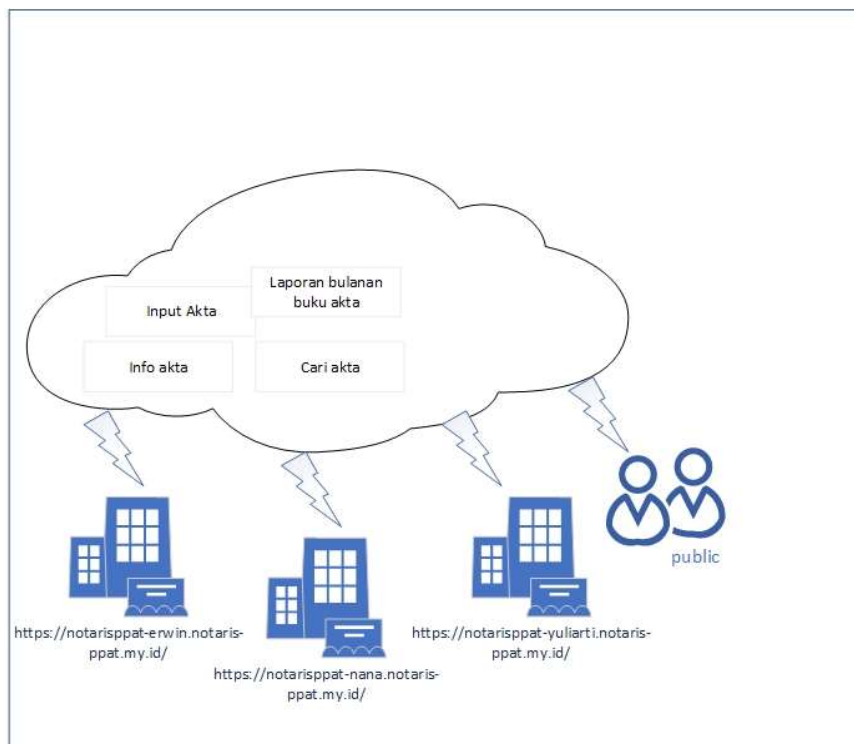
Berdasarkan permasalahan diatas, maka maksud dari penelitian ini adalah untuk Pembangunan Aplikasi Cloud Computing Sebagai Software As A Service untuk Notaris dan PPAT. Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian yang akan dilakukan adalah untuk mempermudah pembuatan, pengolahan, dan pengasripan data akta, agar nantinya tidak tumpang tindih dengan kantor Notaris dan PPAT lainnya, serta berguna juga bagi pihak lain yang ingin mengetahui informasi mengenai akta-akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT sehingga terhindar dari akta ganda atau palsu..

1.4 Batasan Masalah

Adapun Batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Studi Kasus dilakukan di Kantor Notaris dan PPAT Erwin Andriansyah Budiman S.H., M.Kn, JL. Raya Nagreg No.377, Yuliarti Tentr Sau, S.H, M.Kn. Jl. Anggadireja dan Nana Suhana , S.H, M.Kn. Jl. Raya Banjaran No.43 yang beradadi Kabupaten Bandung, Adapun batasan masalah dalam pembuatan sistem ini adalah:

1. Sistem :
 - a. Menerapkan Software as a Service dalam membangun aplikasi Cloud Computing untuk Notaris dan PPAT Erwin Andriansyah Budiman S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT Yuliarti Tentr Sau S.H., M.Kn dan Nana Suhana S.H., M.Kn.
 - b. Software as a service (SaaS) yang diberikan adalah Sistem Informasi dengan fitur – fitur didalamnya : setiap Kantor Notaris & PPAT nya berupa sebuah Sistem Informasi yang diakses seperti layanan seperti pengolahan data pemohon data surat akta dan dapat dipakai oleh Kantor Notaris & PPAT dan datanya tersimpan secara terpusat.



1.5 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

a. Studi Literatur

Pengumpulan dengan cara mengumpulkan literatur, jurnal, paper dan bacaan-bacaan yang ada kaitannya dengan judul penelitian.

b. Observasi

Teknik Pengumpulan data dengan mengadakan penelitian dan tinjauan langsung ke lapangan untuk mengumpulkan data dari Notaris dan PPAT Erwin Andriansyah Budiman, S.H., M.Kn , Notaris dan PPAT Yuliarti Tentri Sau, S.H., M.Kn dan Nana Suhana, S.H., M.Kn.

c. Wawancara

Teknik pengumpulan data dengan tanya jawab secara langsung dengan Bapak Erwin Andriansyah Budiman, S.H., M.Kn , Nana Suhana, S.H., M.Kn dan Ibu Notaris dan PPAT Yuliarti Tentri Sau, S.H., M.Kn.

1.5.1 Metode Pengembangan Perangkat Lunak

Metode pembangunan perangkat lunak pada penelitian ini menggunakan metode *waterfall*, yang meliputi beberapa proses sebagai berikut :

a. *Requirements Definition*

Merupakan tahapan penetapan fitur, kendala dan tujuan sistem melalui konsultasi dengan pengguna sistem. Semua hal tersebut akan ditetapkan secara rinci dan berfungsi sebagai spesifikasi perangkat lunak. Pada tahap penelitian ini dilakukan analisis kebutuhan dengan melakukan wawancara dan observasi di Kantor Notaris dan PPAT sehingga didapat fitur-fitur apa saja yang dibutuhkan untuk dirancang ke dalam sebuah perangkat lunak yang dapat menjadi solusi dari permasalahan yang ada.

b. *System and Software Design*

Dalam tahapan ini akan dibentuk suatu arsitektur perangkat lunak berdasarkan persyaratan yang telah ditetapkan dan juga mengidentifikasi dan menggambarkan abstraksi dasar perangkat lunak perangkat lunak dan hubungan-hubungannya. Pada tahap penelitian ini mulai dilakukan pemodelan data, perancangan perangkat lunak dan antarmuka yang disesuaikan dengan analisis kebutuhan untuk dijadikan gambaran kerja satu set program.

c. Implementation and Unit Testing

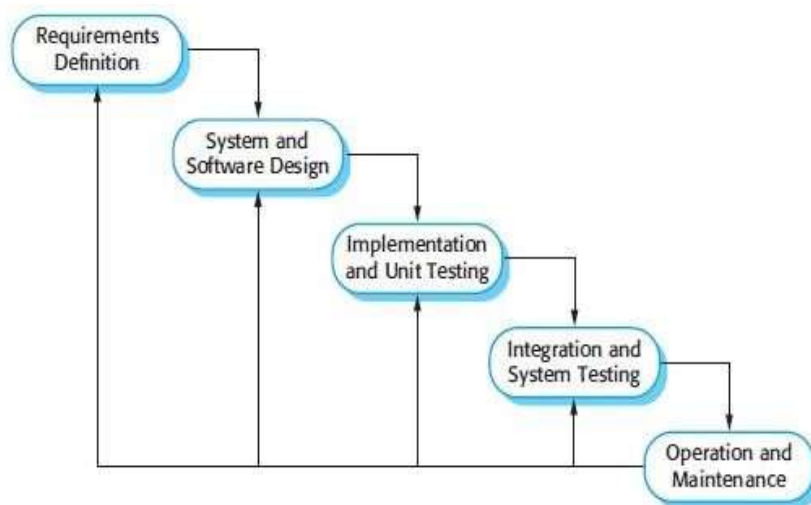
Dalam tahapan ini, hasil dari desain perangkat lunak akan direalisasikan sebagai satu set program atau unit program. Setiap unit akan diuji apakah sudah memenuhi spesifikasinya yang pada tahap selanjutnya akan diintegrasikan dengan set program lainnya.

d. Integration and System Testing

Dalam tahapan ini, setiap unit program akan diintegrasikan satu sama lain dan diuji sebagai satu perangkat lunak yang utuh untuk memastikan perangkat lunak sudah memenuhi persyaratan yang ada. Setelah itu perangkat lunak akan dikirim ke pengguna perangkat lunak sebagai bahan review solusi yang akan dijadikan dasar pemenuhan kebutuhan sesuai dengan tujuan awal.

e. Operation and Maintenance

Dalam tahapan ini, perangkat lunak diinstal dan mulai digunakan. Selain itu juga memperbaiki *error* yang tidak ditemukan pada tahap pembuatan. Dalam tahap ini juga dilakukan pengembangan perangkat lunak seperti penambahan *fitur* dan fungsi baru.



Gambar 1.1 Waterfall Model

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan berisi tentang gambaran umum tentang penelitian yang akan dilakukan. Sistematika penulisan laporan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, maksud dan tujuan, batasan masalah, metode penelitian, metode pengembangan perangkat lunak, dan sistematika penulisan tugas akhir.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai profil tempat penelitian meliputi sejarah instansi, logo instansi, struktur organisasi, visi dan misi, dan landasan teori menyangkut kasus yang akan dibahas di penelitian ini.

BAB 3 ANALISIS MASALAH

Bab ini membahas mengenai tahapan untuk mengidentifikasi masalah pada sistem dan menjalankan serangkaian proses untuk mengatasi masalah tersebut seperti analisis masalah, analisis sistem yang sedang berjalan, analisis kebutuhan fungsional, analisis kebutuhan non fungsional dan perancangan antarmuka untuk sistem yang akan dibuat.

BAB 4 IMPLEMENTASI DAN PENGUJIAN SISTEM

Bab ini membahas mengenai implementasi dan pengujian sistem. Tahap implementasi merupakan tahap pembangunan sistem yang sudah dianalisis dan dirancang. Kemudian dilakukan pengimplementasian sistem untuk menguji sistem yang telah dibangun. Hasil dari sistem yang telah diimplementasikan kemudian diuji dengan menggunakan metode *blackbox* yang terdiri dari pengujian *alpha* dan *beta* sehingga sistem atau *software* yang dibangun sesuai dengan analisis dan perancangan yang telah dilakukan.

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan dibahas mengenai kesimpulan dan saran yang sudah diperoleh dari hasil penelitian. Bagian kesimpulan menjelaskan hasil dari penelitian yang telah dilakukan dan bagian saran merupakan masukan untuk penelitian selanjutnya.