BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang biasa disebut PPAT, merupakan 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. PPAT ini adalah suatu perusahaan non pemerintah, namun dalam tugas-tugasnya membantu pemerintah dalam bidang pertanahan dan memberikan bantuan pelayanan jasa kepada masyarakat mengenai pertanahan.

Pada pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terdapat bagian administrasi/sekretaris. Bagian ini yang melayani klien yang datang ke kantor pejabat pembuat akta tanah dan memberikan pelayanan sesuai dengan kebutuhan pelayanan yang dibutuhkan oleh klien. Sementara sistem yang ada pada bagian administrasi tersebut telah terkomputerisasi menggunakan *microsoft office word (*docx)* namun belum tertata dengan baik sehingga sebagian besar tugas-tugas bagian administrasi masih dilakukan secara manual. Sehingga banyak menimbulkan permasalahan terhadap pelayanan yang diberikan.

Permasalahan yang sering dihadapi pada bagian administrasi pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam kegiatan pelayanan jasa yang diberikan, seperti dalam pembuatan surat-surat sering dilakukan dengan cara yang manual, pendataan order klien yang diterima oleh PPAT yang dilakukan dengan cara yang manual, pemantauan/tracking sejauh mana pelayanan yang diberikan terhadap

order klien yang diterima dan status keberadaannya di kantor atau instansi yang berhubungan dengan proses layanan tersebut masih dilakukan secara manual dengan mencatat ke dalam buku catatan pemantauan order klien, pembuatan laporan bulanan untuk manajer(PPAT) dan kantor pertanahan yang dilakukan secara manual dengan menulis kembali data-data order klien yang telah diterima ke dalam bentuk laporan, serta perhitungan biaya pembayaran pajak dan pembayaran atas pelayanan jasa yang diberikan yang dilakukan dengan cara manual menggunakan alat bantu kalkulator. Yang tentunya dengan cara pengolahan atas pelayanan jasa yang dilakukan sekarang ini diperlukan waktu yang lebih lama untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan atas pelayanan jasa yang diberikan kepada klien. Dengan perkembangan teknologi sekarang ini dimungkinkan untuk membuat suatu sistem informasi pelayanan administratif untuk pejabat pembuat akta tanah yang diharapkan dapat membantu bagian administrasi untuk memberikan pelayanan jasa dalam hal administrasi kepada klien sesuai dengan kebutuhan klien.

Oleh karena itu keberadaan suatu sistem informasi pelayanan administratif dianggap sebagai solusi yang diusulkan untuk mengatasi masalah yang ada. Yang tentunya, dapat membantu kinerja dari bagian administrasi dalam memberikan kebutuhan informasi yang dibutuhkan oleh klien dan manajer.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka dapat diidentifikasi permasalahannya yaitu:

1. Proses manual yang digunakan oleh bagian administrasi di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) belum cukup membantu untuk memberikan infomasi yang lebih baik dalam hal administrasi atas pelayanan jasa yang diberikan.
2. Untuk membuat surat-surat sesuai dengan kebutuhan order klien membutuhkan waktu yang lama karena pengisian keterangan di surat-surat tersebut masih dilakukan dengan cara yang manual.
3. Sering terjadi kesalahan pada pengisian surat-surat yang dilakukan oleh bagian administrasi.
4. Untuk membuat laporan kepada manajer(PPAT) dan laporan bulanan membutuhkan waktu yang lama karena harus mencatat kembali order klien yang diterima.
5. Lamanya perhitungan biaya pembayaran pajak dan pelayanan jasa yang diberikan karena masih menggunakan perhitungan yang manual.
6. Untuk mencatat dan melihat sejauh mana pelayanan yang diberikan terhadap order klien yang diterima dan status keberadaannya di kantor atau instansi yang berhubungan dengan proses layanan tersebut (pemantauan/*tracking* order klien) masih dilakukan dengan cara yang manual yang ditulis ke dalam buku pemantuan order klien, sehingga informasi yang didapatkan oleh klien kurang begitu lengkap.

1.3 Maksud dan Tujuan

1.3.1 Maksud

Adapun maksud dari penelitian yang dilakukan ini adalah untuk membangun sistem informasi pelayanan administratif di pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

1.3.2 Tujuan

Berdasarkan latar belakang yang ada, penelitian ini memiliki beberapa tujuan yaitu sebagai berikut :

1. Untuk memudahkan bagian administrasi dalam pembuatan surat-surat.
2. Untuk memudahkan bagian administrasi di PPAT dalam memantau semua data order klien yang diterima.
3. Untuk menyajikan informasi terhadap pemantauan order klien yang diterima secara tepat, cepat, lengkap dan akurat sesuai dengan kebutuhan informasi yang dibutuhkan klien.
4. Lebih cepat dalam penyajian dan pengolahan data sehingga lebih efektif dalam penggunaannya.
5. Untuk memberikan kemudahan dalam pencarian order klien yang diterima secara akurat, sehingga surat-surat dan laporan yang dihasilkan akan sesuai dengan data yang ada.
6. Untuk mengkomputerisasikan semua data pemantauan/*tracking* order klien yang diterima agar lebih efektif dalam penggunaannya.
7. Untuk memberikan kemudahan dalam pencatatan pembayaran dari klien atas pelayanan jasa yang diberikan.

1.4 Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dari sistem informasi pelayanan administratif di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah sebagai berikut :

1. Data yang diolah mencakup: data layanan, data pegawai, data klien (data pihak I, data pihak II, dan data sertifikat), data order klien,

   data pemantauan order, data detail pemantauan order, data pajak, data pembayaran dan daftar penggunaan blangko(BDPB).
2. Informasi yang dihasilkan dalam bentuk dokumen tercetak meliputi :

   Surat pernyataan pihak I, surat pernyataan pihak II, surat kuasa(pengecekan sertifikat) pihak I, surat kuasa validasi SSP, surat kuasa validasi SSPD, surat kuasa pengambilan sertifikat, surat penyampaian akta, surat keterangan bebas (SKB) pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, surat pernyataan berpenghasilan dibawah penghasilan tidak kenak pajak, surat pernyataan hibah, laporan pemantauan order klien, laporan pembayaran/rincian biaya klien, laporan bulanan pembuatan akta PPAT dan laporan penerimaan order klien yang diterima.
3. Dalam Sistem informasi pelayanan administratif ini hanya membahas mengenai administrasi akta jual beli tanah (AJB), akta hiba(AHB) dan akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang ada di PPAT daerah tugas propinsi jawa barat wilayah kerja kota bandung dan tidak membahas administrasi lain .

4. Untuk mendapat informasi yang jelas tentang AJB, AHB dan APHT selain melakukan wawancara di PPAT Dedeh Aminah, SH., Sp.N, dilakukan wawancara juga dengan PPAT Riza Zulfikar, ST, SH, M.Kn
5. Penelitian yang lebih mendalam terhadap pelayanan administratif tentang akat jual beli tanah (AJB), akta hiba (AHB) dan akta pemberian hak tanggungan (APHT) dilakukan di PPAT Dedeh Aminah, SH., Sp.N.
6. Dalam Sistem informasi pelayanan administratif ini hanya melakukan pemantauan/*tracking* order klien terhadap akta jual beli tanah (AJB) , akta hiba (AHB), dan akta pemberian hak tanggungan (APHT) dan tidak membahas pemantauan/*tracking* order klien yang lain.
7. Perhitungan biaya dan pemantaun/*tracking* order atas pelayanan jasa di PPAT berdasarkan data dari PPAT Dedeh Aminah, SH.,Sp.N.
8. Sistem informasi ini dibangun dengan menggunakan Borland Delphi 7.0 dan *database* yang digunakan adalah MySQL..
9. Model analisis yang digunakan adalah *WaterFall* (Air Terjun).
10. Sistem yang sedang berjalan digambarkan dengan *Flowmap*. Sedangkan metode aliran data sistem menggunakan metode terstruktur yaitu *DFD (Data Flow Diagram)* dalam menggambarkan model fungsional dan *ERD (Entity Relationship Diagram)* untuk menggambarkan model data.

1.5 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian dalam membangun sistem informasi pelayanan administratif di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) menggunakan suatu metode penelitan deskriptif yaitu dengan cara mengumpulkan data, menganalisa data,

membuat suatu pemecahan masalah dan kemudian disusun untuk ditarik kesimpulan mengenai masalah. Ada dua teknik yang dilakukan di dalam metodologi penelitian yaitu teknik pengumpulan data dan teknik pengembangan perangkat lunak.

1.5.1 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dapat diperoleh secara langsung dari objek penelitian dan referensi-referensi yang telah diperoleh. Cara-cara yang mendukung untuk mendapatkan data adalah sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

   Studi lapangan adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan penelitian langsung ke pejabat pembuat akta tanah yaitu PPAT Dedeh Aminah, Studi lapangan ini dilakukan dengan 2 cara, yaitu :

   1. Observasi

      Yaitu mengamati langsung proses kerja yang dilakukan untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai objek yang diteliti

   2. Wawancara

      Yaitu proses dialog secara langsung dengan pihak terkait untuk memperoleh keterangan data yang dibutuhkan.

b. Studi Pustaka

   Studi pustaka adalah mengumpulkan data melalui buku-buku, situs internet, dan catatan kuliah yang erat kaitannya dengan tema dari tugas akhir.

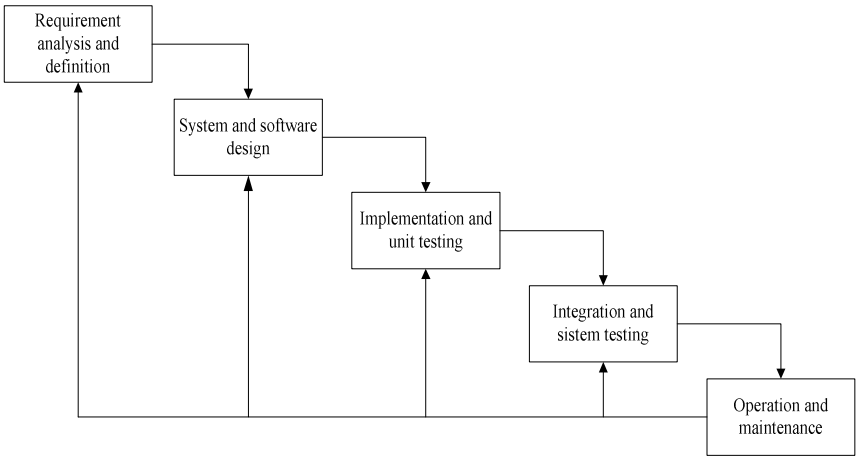
1.5.2 Teknik Pengembangan Perangkat Lunak

Teknik analisis data dalam pengembangan perangkat lunak menggunakan paradigma perangkat lunak secara *waterfall*, dimana setiap tahapan harus diselesaikan terlebih dahulu secara penuh, sebelum masuk ke tahap berikutnya. Tahap-tahap itu kemudian dapat diulang kembali dari awal, sehingga dengan sendirinya perulangan tahapan tetap terjadi.

Tahapan-tahapan yang terdapat dalam model *waterfall* dapat digambarkan seperti yang tersaji dalam (Gambar 1.1), yang meliputi beberapa proses diantaranya :

1. ***Requirement analysis and definition*** adalah mengumpulkan kebutuhan secara lengkap kemudian dianalisis dan didefinisikan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh program yang akan dibangun. Fase ini harus dikerjakan secara lengkap untuk bisa menghasilkan desain yang lengkap.
2. ***System and software design*** adalah desain yang dikerjakan setelah kebutuhan selesai dikumpulkan secara lengkap.
3. ***Implementation and unit testing*** adalah desain program diterjemahkan ke dalam kode-kode dengan menggunakan bahasa pemograman yang sudah ditentukan. Program yang dibangun langsung diuji baik secara unit.
4. ***Integration and sistem testing*** adalah penyatuan unit-unit program kemudian diuji secara keseluruhan (sistem testing)

5. ***Operation and maintenance*** adalah mengoperasikan program di lingkungan dan melakukan pemeliharaan seperti penyesuaian atau perubahan karena adaptasi situasi yang sebenarnya.



Gambar 1.1 Model *Waterfall* [9]

1.6 Sistematika Penulisan

Pada deskripsi penulisan laporan tugas akhir ini, akan dijelaskan mengenai sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, maksud dan tujuan, batasan masalah, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai tinjauan pustaka yang mendukung proses pembangunan sistem informasi yang akan dilakukan.

BAB 3 ANALISIS DAN PERANCANGAN SISTEM

Bab ini menguraikan tentang analisis dan perancangan sistem, membahas mengenai analisis maslah, analisis sistem yang sedang berjalan yang digambarkan dengan tools *Flow map*, analisis basis data yang digambarkan dengan ERD, analisis kebutuhan non fungsional (perangkat keras, perangkat lunak dan pengguna (*user*), analisis kebutuhan fungsional meliputi: diagram konteks, DFD (Data Flow Diagram), spesifikasi proses, kamus data dan membahas mengenai perancangan data, perancangan menu, perancangan antarmuka dan peracangan procedural.

BAB 4 IMPLEMENTASI DAN PENGUJIAN SISTEM

Bab ini menguraikan tentang implementasi hasil dari analisis dan perancangan sistem ke dalam bentuk bahasa pemrograman, meliputi perangkat lunak pendukung, implementasi basis data serta implementasi antarmuka dan pengujian dari sistem yang dibangun.

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menerangkan keseluruhan uraian-uraian dari bab-bab sebelumnya, serta memberikan saran yang berguna untuk perbaikan sistem yang lebih baik lagi.