



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Tanah menjadi salah satu hal penting bagi kehidupan manusia selain digunakan untuk membangun sebuah bangunan, tanah juga sudah dijadikan sebagai bahan investasi yang cukup menguntungkan. Namun setiap kepemilikan atas sebidang tanah khususnya di Indonesia haruslah memiliki sertifikat kepemilikan atas sebidang tanah yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Jika terjadi peralihan atau pemindahan hak atas tanah maka harus dibuat sebuah surat tanda bukti (Akta Tanah) yang berisi pernyataan-pernyataan terkait atas tanah yang dibuat oleh instansi yang berwenang yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan salah satu instansi yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta yang berkaitan dengan peralihan, pemindahan, dan pembebanan terhadap hak milik atas sebidang tanah, salah satunya kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H yang beralamat di Jalan Masjid Lama No.166 Kelurahan 17 Ilir Palembang, Sumatera Selatan. Pada kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H melayani pembuatan akta tanah seperti akta perjanjian kredit, akta surat keterangan membebaskan hak tanggungan, akta jual beli, akta pemberian hak tanggungan, akta jaminan fidusia, akta perjanjian sewa menyewa, akta kuasa untuk menjual, dan lain-lain.

Dalam proses pengolahan data pada kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H sudah menggunakan sistem yang cukup baik, dimana calon klien akan mendatangi kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H untuk mencari informasi mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses pembuatan akta tanah baik itu mengenai peralihan, pemindahan, dan pembebanan hak atas tanah. Selanjutnya calon klien akan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan kepada Staf Administrasi yang bertugas melayani dalam proses pembuatan akta tanah pada kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H, setelah berkas dinyatakan lengkap Staf Administrasi



kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H akan mencetak tanda bukti penyerahan berkas-berkas yang telah diberikan oleh klien yaitu Sertifikat Asli Tanah dan berkas lainnya, dan Staf Administrasi PPAT akan menginput semua data yang diperlukan ke dalam aplikasi perkantoran yaitu Microsoft Office Word. Kemudian klien harus melakukan pembayaran dengan biaya yang telah di informasikan oleh Staf Administrasi PPAT, pembayaran bisa dilakukan melalui bank atau langsung pada pihak PPAT Muhammad Zaini, S.H. Setelah semua proses diatas dilakukan, berkas-berkas yang telah diserahkan oleh klien akan dikirimkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ada di kota Palembang untuk dilakukan pengecekan apakah sertifikat tanah yang menjadi objek peralihan atau pemindahan hak tidak memiliki masalah apapun, setelah selesai pihak Badan Pertanahan Nasional akan mengirimkan kembali berkas-berkas tersebut kepada pihak PPAT Muhammad Zaini, S.H untuk proses selanjutnya. Dalam proses pembuatan akta tanah seperti akta jual beli, dan akta pemberian hak tanggungan memerlukan waktu kurang lebih 1 bulan dan harus dilakukan pengecekan terlebih dahulu pada Badan Pertanahan Nasional, sedangkan untuk pembuatan akta perjanjian sewa menyewa dan akta kuasa untuk menjual hanya memerlukan waktu kurang lebih 1 minggu dan tidak harus dilakukan pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional.

Proses ini dinilai sedikit menyita banyak waktu bagi calon klien karena harus mendatangi langsung untuk mencari informasi mengenai syarat-syarat yang diperlukan serta mengetahui perkembangan atas pembuatan akta yang mereka buat, selain itu dalam hal pengolahan data yang masih menggunakan aplikasi Microsoft Office Word yang dinilai masih rentan akan terjadinya kesalahan dan rentan akan kehilangan data. Dalam hal penyimpanan data belum menggunakan server khusus melainkan masih disimpan pada setiap komputer karyawan yang bertugas melayani dalam proses pembuatan akta tanah sehingga sering terjadi kesulitan dalam hal pencarian data.



Dilihat dari permasalahan diatas, maka penulis merasa perlu untuk membangun suatu aplikasi yang dapat membantu mempermudah calon klien untuk mengetahui informasi mengenai syarat-syarat ataupun informasi lainnya dalam proses pembuatan akta tanah pada kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H. Bagi Staf Administrasi PPAT selaku *admin* dapat membantu dalam hal pengolahan data seperti menginput data klien, menginput data sertifikat tanah, dan menyimpan berkas-berkas yang diperlukan dalam bentuk softcopy, serta bagi pimpinan PPAT Muhammad Zaini, S.H dapat melihat data-data akta tanah yang telah di terbitkan maupun yang masih dalam proses penerbitan melalui sebuah aplikasi dengan menggunakan bahasa *pemrograman PHP* dan *database MySQL*.

Dalam mewujudkan solusi tersebut, penulis bermaksud membangun sebuah aplikasi yang akan dijadikan sebuah Laporan Akhir dengan judul **“Aplikasi Pengolahan Data Pembuatan Akta Tanah pada Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Muhammad Zaini, S.H di Palembang”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, maka adapun masalah yang dihadapi oleh Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Muhammad Zaini, S.H adalah sebagai berikut:

1. Calon klien masih kesulitan dalam pencarian informasi mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses pembuatan akta tanah, serta informasi mengenai perkembangan akta yang mereka buat.
2. Sering terjadinya kesalahan dalam hal pencarian data bagi Staf Administrasi kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H karena data yang disimpan tidak pada sebuah server khusus melainkan masih tersimpan pada setiap komputer karyawan yang bertugas melayani dalam proses pembuatan akta tanah.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis merumuskan masalah yang akan dibahas dalam laporan ini yaitu **“Bagaimana membuat dan merancang suatu aplikasi pengolahan data pembuatan akta tanah pada kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Muhammad Zaini, S.H di Palembang dengan menggunakan Bahasa Pemrograman PHP dan database MySQL?”**.



### **1.3 Batasan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, agar dalam penyusunan Laporan Akhir ini menjadi lebih terarah dan tidak menyimpang dari tujuan pembahasan, maka penulis membatasi pokok permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Data yang diolah hanya data seputar pembuatan akta jual beli, akta pemberian hak tanggungan, akta perjanjian sewa menyewa, dan akta kuasa hak untuk menjual meliputi data klien, data sertifikat tanah, dan data berkas-berkas yang menjadi syarat-syarat dalam pembuatan akta tanah.
2. Dalam proses pembuatan akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan harus dilakukan pengecekan sertifikat tanah terlebih dahulu pada Badan Pertanahan Nasional, sedangkan untuk akta perjanjian sewa menyewa dan akta kuasa untuk menjual tidak harus melakukan pengecekan sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional.

### **1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan**

#### **1.4.1. Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan dari penulisan Laporan Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Membantu calon klien dalam pencarian informasi mengenai syarat-syarat dalam proses pembuatan akta tanah, serta mengetahui informasi mengenai perkembangan proses pembuatan akta yang mereka buat.
2. Membantu Staf Administrasi PPAT dalam hal pengolahan data seperti menginput data, menyimpan berkas-berkas yang diperlukan kedalam bentuk softcopy, serta dalam hal pencarian data.
3. Membantu pimpinan PPAT dalam melihat informasi mengenai akta yang telah diterbitkan maupun yang masih dalam proses penerbitan.

#### **1.4.2. Manfaat Penulisan**

Adapun manfaat dari penulisan Laporan Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi perusahaan, dapat mempermudah dan membantu dalam proses pengolahan data pembuatan akta tanah pada kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Muhammad Zaini, S.H.



2. Bagi penulis, yaitu mengembangkan wawasan berfikir dan menerapkan ilmu pengetahuan khususnya mengenai bahasa pemrograman yang didapat selama pendidikan di Politeknik Negeri Sriwijaya Jurusan Manajemen Informatika.
3. Bagi pihak lain, laporan ini dapat dijadikan sebagai bahan bacaan serta referensi dalam proses penulisan selanjutnya khususnya bagi mahasiswa Jurusan Manajemen Informatika Politeknik Negeri Sriwijaya.

## **1.5 Metodologi Pengumpulan Data**

### **1.5.1. Lokasi Pengumpulan Data**

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis dilakukan pada Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Muhammad Zaini, S.H yang beralamat di Jalan Mesjid Lama No. 166 Kelurahan 17 Ilir, No Telepon (0711) 354828/355705 Palembang.

### **1.5.2. Metode Pengumpulan Data**

Sedarmayanti dan Hidayat (2011:74) menyebutkan ada beberapa metode yang bisa digunakan dalam proses pengumpulan data antara lain:

1. Observasi

Penulis melakukan observasi langsung pada kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H terhadap apa yang dikerjakan, serta proses yang sedang berjalan mengenai proses pembuatan akta tanah.

2. Wawancara

Penulis melakukan wawancara kepada salah satu Staf Administrasi yang ada pada kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H untuk mengetahui bagaimana sistem yang ada saat ini dalam proses pembuatan akta tanah, serta hal lainnya mengenai perusahaan.

3. Dokumen

Penulis mempelajari dokumen-dokumen yang ada untuk mengetahui apa saja yang berkaitan dalam proses pembuatan akta tanah pada kantor PPAT Muhammad Zaini, S.H.



## **1.6 Sistematika Penulisan**

Agar pembahasan Laporan Akhir ini dapat memberikan gambaran sesuai dengan tujuan, maka penulisan Laporan Akhir ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, metodologi pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini berisi uraian tentang teori umum, teori khusus, dan teori program. Teori umum yang berkaitan dengan judul, teori khusus berkaitan dengan sistem yang dipakai, dan teori program yang berkaitan dengan program yang digunakan.

### **BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Bab ini berisi uraian tentang gambaran umum perusahaan, visi dan misi, struktur organisasi, sistem yang sedang berjalan, serta hal lain yang berhubungan dengan perusahaan.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi uraian tentang pembahasan dari masalah yang ada melalui perancangan aplikasi pengolahan data pembuatan akta tanah pada kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Muhammad Zaini, S.H di Palembang.

### **BAB V PENUTUP**

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dari keseluruhan isi bab-bab sebelumnya, serta saran atau masukan untuk perbaikan dan pengembangan aplikasi yang dibuat sehingga menjadi lebih baik.