

# Rancang Bangun Sistem Informasi Administrasi Akta Jual Beli Berbasis Web (Studi Kasus Di Notaris dan PPAT Andriyani Mirawati, SH. M.Kn.)

Dedi<sup>1</sup>, Hardi Yusmanto<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Dosen STMIK Bina Sarana Global, <sup>2</sup>Mahasiswa STMIK Bina Sarana Global

Email : <sup>1</sup>dedi@stmikglobal.ac.id, <sup>2</sup>hardiyusmanto@stmikglobal.ac.id

**Abstrak**— Kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. merupakan sebuah perusahaan yang bergerak di bidang jasa hukum. Dalam proses transaksi jual beli di Kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. penyampaian informasi transaksi jual beli untuk klien pada Kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. masih dilakukan secara manual dan mencari berkas, sehingga masih kurang efektif karena klien harus datang langsung atau menghubungi melalui telpon untuk mengetahui proses transaksi jual beli. Dengan sistem yang berjalan saat ini cukup menghambat terhadap kebutuhan data yang seharusnya tersedia dengan cepat, tepat dan akurat. Adapun tujuan dalam penulisan tugas akhir ini adalah untuk mengetahui sistem yang sedang berjalan, membuat perancangan Sistem Informasi. Metode pengumpulan data menggunakan metode wawancara, observasi dan studi pustaka, sedangkan Metode perancangan yang digunakan pada penelitian ini adalah dengan menggunakan *Unified Modeling Language (UML)*, perangkat lunak akan dibangun menggunakan bahasa pemrograman *Hypertext Preprocessor (PHP)* dan database *MySQL*. Penulisan ini menghasilkan sistem Informasi Administrasi Akta Jual Beli yang dapat mempermudah dalam memberikan informasi kepada pengguna, sehingga membantu mencapai hasil kerja yang maksimal dan dapat menunjang informasi yang cepat dan akurat.

**Kata kunci**— UML, Website, Administrasi, Akta Jual Beli.

## I. PENDAHULUAN

Pada saat ini perkembangan teknologi semakin pesat dan cepat. Teknologi informasi bukanlah suatu hal yang baru lagi di tengah masyarakat. Karena hampir semua bidang memanfaatkan teknologi informasi, seperti bidang pendidikan, pemerintahan, kesehatan, bisnis dan sebagainya. Teknologi informasi mendapat membantu aktifitas atau kegiatan manusia, sehingga bisa lebih cepat selesai dan lebih mudah. Perkembangan teknologi informasi juga dimanfaatkan perusahaan-perusahaan dan semakin dioptimalkan penggunaannya.

Perkembangan teknologi informasi sejalan dengan perkembangan internet. Internet menjadi sarana penghubung dalam bertukar data atau informasi, di mana sistem komunikasi datanya bisa berskala global. Perusahaan-perusahaan pun sudah banyak yang menggunakan fasilitas internet melalui sebuah website dalam aktivitasnya karena dapat mempercepat proses transaksi.

Kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. bergerak dalam bidang jasa dan sudah menjalin

hubungan kerjasama dengan beberapa perusahaan seperti bank swasta, bank pemerintah dan juga melayani kebutuhan masyarakat perorangan atau klien umum. Selama kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. berdiri banyak permintaan khususnya untuk menangani proses Akta Jual Beli (AJB) tanah yang saat ini proses nya masih dijalankan secara manual dan pemberian informasi kepada klien menggunakan telpon maka dibutuhkan suatu sistem yang dapat membantu mempermudah pihak yang berkaitan untuk mengetahui segala informasi mengenai proses jasa yang sedang dijalankan.

Meskipun sudah menggunakan komputer, namun tetap saja pada saat proses transaksi seperti perhitungan biaya staff NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. masih harus menerima data terlebih dahulu sebelum melakukan perhitungan dan setelah diproses hasil perhitungan biaya (rincian biaya) akan di kirim kembali ke pada klien sehingga terjadi proses saling menunggu data. Dan pada saat penyampaian informasi masih terjadi kendala karena waktu proses penyelesaian akta jual beli (AJB) yang memakan waktu sekitar 3 sampai 6 bulan, saat ingin memberikan informasi staff harus mencari dan mencocokkan arsip-arsip pada buku besar sehingga pemberian informasi membutuhkan waktu. Pada dasarnya untuk mengitung biaya yang harus dibayar dan informasi sejauh mana proses jual beli yang sudah berjalan bukan tidak mungkin dilakukan secara manual, akan tetapi mengingat permasalahannya adalah media penyimpanan sehingga dalam pencarian data membutuhkan waktu yang lama dibutuhkan suatu sistem yang terintegrasi agar proses penyimpanan data dan penyampaian informasi menjadi cepat.

## II. METODE PENELITIAN

### A. Metode Observasi

Penulis melakukan observasi pada Kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. yaitu dengan melihat dan mengamati secara langsung dan mendapatkan sumber data langsung dari narasumber berupa lampiran data dan tahapan proses pembuatan akta.

### B. Metode Wawancara

Wawancara dilakukan langsung pada bagian yang terkait, untuk mengetahui masalah yang timbul atau dialami oleh yang bersangkutan. Dalam hal ini diajukan pertanyaan lisan

kepada Pimpinan Kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. yang menangani prosedur Administrasi untuk melengkapi data-data yang dibutuhkan.

### C. Studi Pustaka

Dengan metode pustaka ini, penulis mendapatkan sumber data dari buku-buku dan makalah yang berhubungan dengan studi literatur pada buku atau referensi yang berkaitan dengan rancangan website.

### D. Analisis dan Perancangan Sistem

Analisa dilakukan berdasarkan data yang diperoleh dari hasil penelitian terhadap sistem yang sedang berjalan, sehingga diketahui masalah yang terjadi dan dapat disimpulkan prosedur-prosedur yang sedang berjalan pada Kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. Data-data yang diperoleh dari penelitian kemudian diolah dan dianalisa menggunakan permodelan *Unified Modeling Language (UML)* yang terdiri dari *Use Case diagram* dan *Activity diagram*.

### E. Metode Perancangan Sistem

Merancang dan mendesain output, input, struktur file, struktur database, program, prosedur, perangkat keras, perangkat lunak, mendesain sasaran yang diperlukan untuk mendukung sistem informasi. Dalam metode ini penulis menggunakan Pemrograman Berbasis Objek dengan menggunakan *Unified Modeling Language (UML)*. Penulis menggunakan 4 diagram dari UML, diantaranya, *Use case diagram*, *Class diagram*, *Activity diagram* dan *Sequence diagram*. Setelah penulis melakukan rancangan konseptual dengan UML penulis melakukan pemrograman dengan menggunakan *PHP* untuk source code program, *dreamweaver* untuk desain interface dan *MySQL* untuk membangun database.

### F. Metode Pengujian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pengujian Black box sebagai metode pengujian yang akan digunakan dalam pengujian perangkat lunak yang dihasilkan. Pengujian Black box berkaitan dengan pengujian yang dilakukan pada interface perangkat lunak, meskipun didesain untuk mengungkap kesalahan, pengujian *Black box* digunakan untuk memperlihatkan bahwa fungsi-fungsi perangkat lunak adalah operasional, bahwa input diterima dengan baik dan output dihasilkan dengan tepat, dan integritas informasi eksternal (seperti file data) dipelihara.

## III. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Rancang Bangun

Rancang Sistem adalah penentuan proses dan data yang diperlukan oleh sistem baru sedangkan Perancangan sistem informasi adalah menerapkan pengetahuan tentang sistem informasi kedalam organisasi dengan melalui 4 tingkatan yaitu IDE – DESAIN – PELAKSANAAN – EVALUASI.

### B. Definisi Sistem

Sistem didefinisikan sebagai sekumpulan prosedur yang saling berkaitan dan saling terhubung untuk melakukan suatu tugas bersama-sama. Secara garis besar, sebuah sistem informasi terdiri atas tiga komponen utama. Ketiga komponen tersebut mencakup software, hardware, dan branware. Ketiga komponen ini saling berkaitan satu sama lain.

### C. Definisi Sistem

Teori informasi lebih tepat disebut sebagai teori matematis dan komunikasi, sumber informasi adalah data. Informasi adalah sebuah istilah yang tepat dalam pemakaian umum, mengenai data mentah, data tersusun, kapasitas sebuah saluran komunikasi, dan lain sebagainya. Informasi juga mencakup mengenai data yang telah diklasifikasikan atau diinterpretasi untuk digunakan dalam proses pengambilan keputusan. Informasi merupakan hasil pengolahan data dari satu atau berbagai sumber, yang kemudian diolah, sehingga memiliki nilai, arti, dan manfaat.

### D. Administrasi

“Administrasi secara sempit berasal dari kata *Administratie* (bahasa belanda) yaitu meliputi kegiatan catat-mencatat, surat menyurat, pembukuan ringan, ketik-mengetik, agenda dan sebagainya yang bersifat teknis ketatausahaan”. Dari definisi tersebut dapat disimpulkan administrasi merupakan kegiatan ketatausahaan yang meliputi kegiatan catatmencatat, surat-menyurat, pembukuan dan pengarsipan surat serta hal-hal lainnya yang dimaksudkan untuk menyediakan informasi serta kemudahan memperoleh informasi kembali ketika dibutuhkan

### E. Notaris & PPAT

Menurut pasal 15 UUJN nomor 30 tahun 2004, yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Definisi PPAT berdasarkan bunyi pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan PPAT atau Pejabat pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

### F. Akta Jual Beli Tanah (AJB)

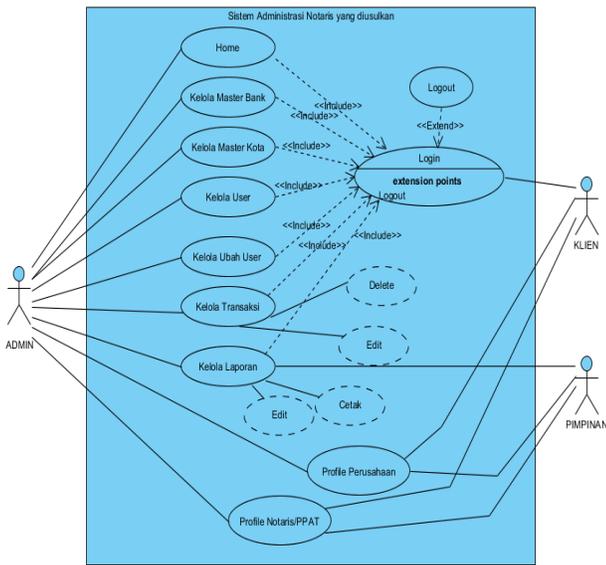
Perjanjian jual beli yang diatur dalam bab V buku III KUH Perdata tentang perjanjian, memberikan definisi mengenai jual beli yang tertera dalam pasal 1457 KUH Perdata yaitu:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

“Jual beli adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut”penjual” berjanji dan mengikat diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut ”pembeli” sedangkan pembeli berjanji dan mengikat diri untuk membayar harga yang telah disetujui”(Boedi Harsono, 2003:27,28).

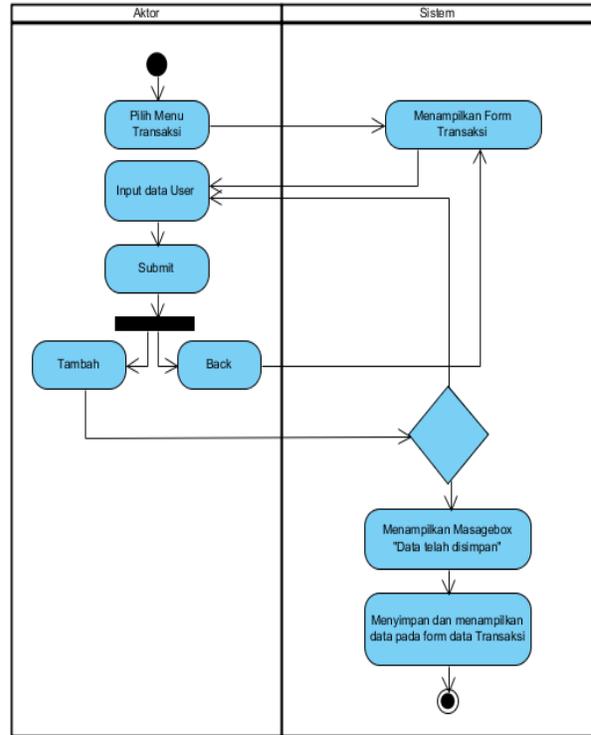
IV. RANCANGAN SISTEM

A. Use Case Diagram



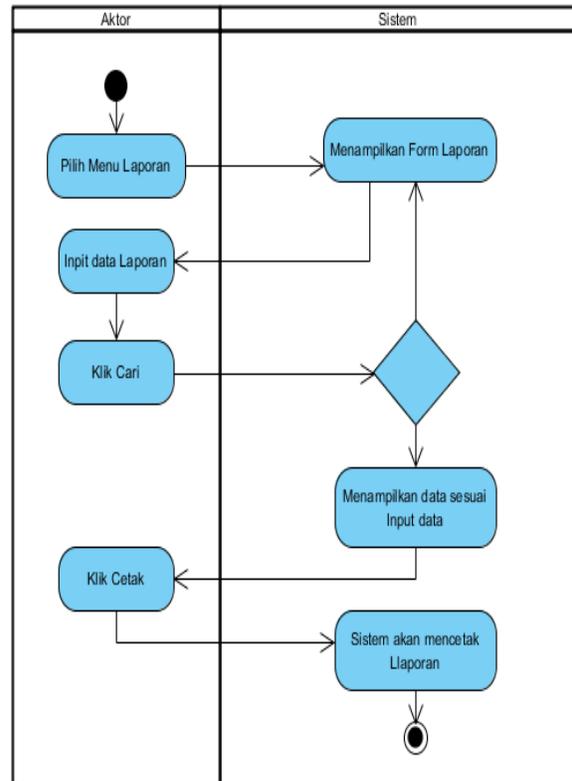
Gambar 1. Use Case Diagram

B. Activity Diagram Transaksi



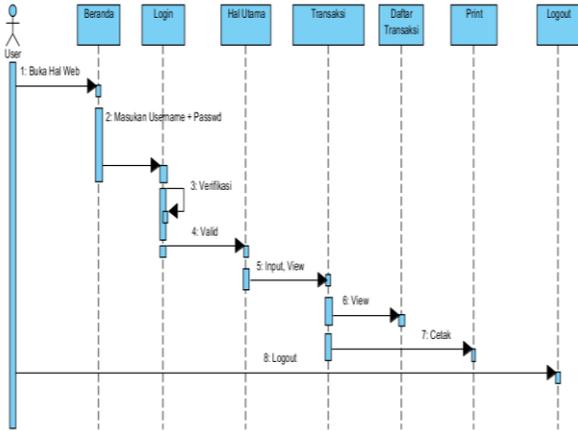
Gambar 2. Activity Diagram Transaksi

C. Activity Diagram Laporan



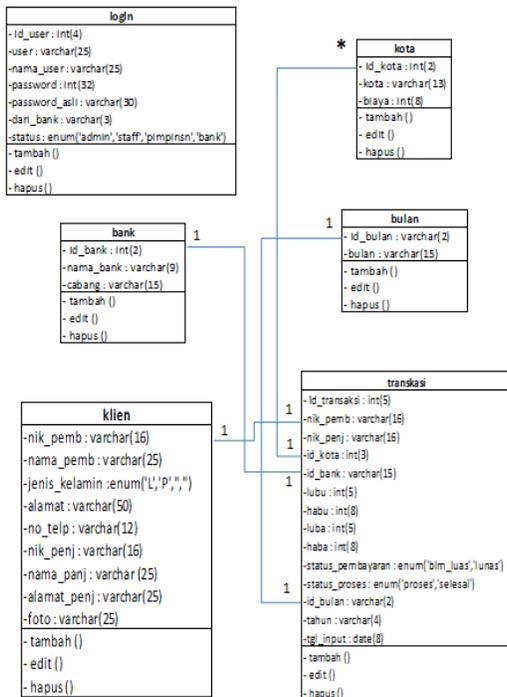
Gambar 3. Activity Diagram Laporan

D. Sequence Diagram



Gambar 4. Sequence Diagram Transaksi

E. Class Diagram



Gambar 5. Class Diagram

V. RANCANGAN PROTOTYPE SISTEM

A. Halaman Master Bank



Gambar 6. Rancangan Prototype Sistem

B. Halaman Transaksi



Gambar 7. Halaman Transaksi

C. Tampilan Login



Gambar 8. Tampilan Login

D. Tampilan Transaksi



Gambar 9. Tampilan Transaksi

E. Tampilan Laporan



Gambar 10. Tampilan Laporan

## VI. KESIMPULAN DAN SARAN

## DAFTAR PUSTAKA

## A. Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian secara menyeluruh pada sistem informasi kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn yang sedang berjalan, penulis berusaha mencari penyelesaian masalahnya dengan membuat sistem informasi pada kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn yang baru untuk memperbaiki dan mengurangi kesalahan yang ada pada sistem informasi kantor NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn yang sedang berjalan. Maka penulis dapat membuat kesimpulan dan memberikan saran agar sistem informasi dapat berjalan lebih efektif dan efisien sehingga dapat membantu kinerja para staff dan karyawannya

- a. Sistem pembayaran yang berlangsung saat ini menggunakan aplikasi Ms. Excel masih belum membuat kinerja berjalan baik dan memenuhi kebutuhan administrasi pada NOTARIS/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. karena proses perhitungan baru bisa dilakukan jika persyaratan sudah dilengkapi dan diterima oleh staff lalu dihitung dan kemudian dikirim kembali kepada klien, pencatatan yang berulang, dan pengolahan data yang banyak menggunakan kertas, membuat pencarian informasi tidak bisa diproses dengan cepat.
2. Sistem Informasi Administrasi Akta Jual Beli pada kantor Notaris/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. di buat dengan menggunakan pendekatan metode analisa dan perancangan berorientasi objek dengan alat bantu *Unified Modelling Language (UML)* selanjutnya metode pengembangan yang di gunakan adalah Prototipe, Sistem Ini di bangun berbasis WEB dengan menggunakan database MYSQL, pemrograman dengan menggunakan PHP untuk source code program dan XAMPP untuk koneksi antara database dan aplikasi, dengan demikian pihak User dan admin dapat secara langsung mengetahui informasi proses penyelesaian Akta Jual Beli yang di kerjakan melalui kantor Notaris/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn.

## B. Saran

Penulis berharap agar informasi yang telah disampaikan dapat berguna bagi kantor Notaris/PPAT ANDRIYANI MIRAWATI, SH. M.kn. dan aplikasi yang telah dibuat dapat membantu dalam meningkatkan sistem informasi administrasi berbasis web sesuai dengan yang diharapkan. Berdasarkan kesimpulan diatas, penulis mempunyai beberapa saran yaitu :

1. Perlu adanya pelatihan sumber daya yang akan melakukan penggunaan terhadap program aplikasi sehingga sistem dapat berjalan dengan baik.
2. Penulis berharap sistem yang telah dibangun bisa dikembangkan untuk sistem informasi dan administrasi akta-akta lain yang ada di Kantor Notaris ini

- [1] Ayuliana, " *Testing dan Implementas*". Maret 2009.
- [2] Hidayati, et al. 2011. " *Peningkatan Kinerja Distributed Database Melalui Metode DMQ Base Level*". *Journal CCIT Vol – 4 No.3 – Mei 2011* ISSN: 1978-8282 STMIK Raharja.
- [3] T. Sutabri. 2012. " *Konsep Dasar Sistem Informasi*". Yogyakarta: Andi Offset.
- [4] Widodo, et al. 2011. " *Menggunakan UML Unified Modeling Language*". Bandung : Informatika.
- [5] Winarno, et al. 2011. " *Mudah Membuat Website dan E-Commerce Dengan PHP Framework*". Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.