### **ARTIKEL**

# SISTEM INFORMASI PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH



## Oleh: ANIK ROHMAWATI 11.1.03.03.0030

## Dibimbingoleh:

- 1. Rini Indriati, M.Kom.
- 2. Rina Firliana, M.Kom.

PROGRAM STUDI SISTEM INFORMASI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS NUSANTARA PGRI KEDIRI
2018



## SURAT PERNYATAAN ARTIKEL SKRIPSI TAHUN 2018

#### Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama Lengkap : Anik Rohmawati

NPM : 11.1.03.03.0030

Telepun/HP : 085731726457

Alamat Surel (Email) : kucinglucu03@gmail.com

Judul Artikel : Sistem Informasi Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Fakultas – Program Studi : Teknik – Sistem Informasi

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Nusantara PGRIKediri

Alamat Perguruan Tinggi : Jl. K. H. Achmad Dahlan No.76

#### Dengan ini menyatakan bahwa:

- a. artikel yang saya tulis merupakan karya saya pribadi (bersama tim penulis) dan bebas plagiarisme;
- b. artikel telah diteliti dan disetujui untuk diterbitkan oleh Dosen Pembimbing I dan II.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ditemukan ketidaksesuaian data dengan pernyataan ini dan atau ada tuntutan dari pihak lain, saya bersedia bertanggungjawab dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Men	getahui	Kediri, 17 Juli 2018
Pembimbing I	Pembimbing II	Penulis,
fant	W STATE OF THE STA	Coffee
Rini Indriati, M.Kom.	Rina Firliana, M.Kom.	Anik Rohmawati
NIDN. 0725057003	NIDN.0731087703	11.1.03.03.0030



#### SISTEM INFORMASI PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Anik Rohmawati
11.1.03.03.0030
Teknik – Sistem Informasi
kucinglucu03@gmail.com
Rini Indriati, M.Kom. dan Rina Firliana, M.Kom.
UNIVERSITAS NUSANTARA PGRI KEDIRI

#### **ABSTRAK**

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain dan dapat dilakukan dengan beberapa cara diantaranya yaitu, melalui jual beli, hibah, waris, dan pembagian hak bersama. Dalam proses peralihan hak yang sering berubah adalah perhitungan biaya pajak, sehingga kurang efektif dan efisien dalam perhitungan biaya proses peralihan hak atas tanah dan penyampaian informasi proses peralihan hak atas tanah.

Perancangan Sistem Informasi Proses Peralihan Hak ini dilakukan dengan bahasa pemodelan menggunakan DFD dan ERD. Sedangkan pemrograman yang dipakai adalah PHP dengan menggunakan editor notepad++ dan dalam menyimpan data menggunakan database MySQL.

Sistem ini dibuat dengan tampilan sederhana yang berisikan tentang informasi proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, waris, hibah dan pembagian hak bersama mulai dari pengumpulan berkas, proses pembuatan akta, penandatanganan akta hingga perhitungan biaya pajak yang timbul akibat peralihan hak yang dilakukan oleh klien. Dengan demikian notaris lebih mudah menyampaikan informasi tentang proses peralihan hak atas tanah terhadap klien.

**KATA KUNCI**: kamera, data mining, k-means, clustering

#### I. LATAR BELAKANG

Proses peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan, yaitu pengumpulan berkas, pengetikan akta, penandatanganan akta, perhitungan biaya pajak dan biaya notaris. Setelah perhitungan biaya selesai maka akan dilanjutkan ke proses kedua, yaitu pengecekan sertifikat, pembayaran pajak, penomeran akta dan pendaftaran sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional. Kemudian setelah selang 2 minggu sertifikat keluar dari Badan Pertanahan Nasional dan sudah berpindah hak kepada

orang lain dengan digantinya nama kepemilikan sertifikat.

Dalam proses peralihan hak yang sering berubah adalah perhitungan biaya dikarenakan pajak pajak, biaya berdasarkan luas tanah beserta bangunan (jika terdapat bangunan) serta NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) untuk tahun terbaru. Dan dalam penulisan serta penyampaian rincian biaya tersebut masih menggunakan sarana selembar kertas dengan tulisan tangan yang tidak dibukukan,dengan demikian mengalami kesulitan notaris untuk mengetahui semua biaya untuk masing-

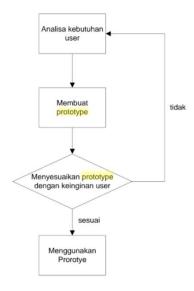


masing klien yang disebabkan bercampurnya rincian biaya tersebut dengan berkas lain dan mudah hilang.

#### II. METODE

Prototyping merupakan teknik pengembangan sistem yang menggunakan prototype untuk menggambarkan sistem, sehingga pengguna/pemilik sistem mempunyai gambaran pengembangan sistem yang akan dilakukannya.

Dengan teknik prototyping, pengembang bisa membuat prototype terlebih dahulu sebelum mengembangkan sistem sebenarnya. Dalam yang pengembangan sistem informasi prototype sering diwujudkan dalam bentuk user interface program aplikasi dan contohcontoh reporting yang akan dihasilkan, sehingga dengan demikian pengguna sistem akan mempunyai gambaran tentang sistem yang akan digunakannya nanti.

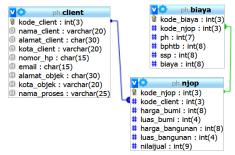


Gambar 3.1. Tahapan Langkah Evolutionary Prototype

- 1. Analisa kebuttuhan user, pengembang dan notaris melakukan diskusi dimana notaris menjelaskan kepada engembang tentang kebutuhan sistem yang diinginkan, yaitu sistem informasi proses peralihan hak atas tanah yang berisikan tentang proses perhitungan pajak dan informasi proses perhitungan hak atas tanah dengan jual beli, waris, hibah dan pembagian hak bersama.
- 2. Membuat prototype, pengembang membuat prototype, dari sistem yang telah dijelaskan oleh notaris.
- 3. Menyesuaikan prototype dengan keinginan user, pengembang menanyakan kepada notaris tentang prototype yang sudah dibuat, apakah sesuai atau tidak dengan kebutuhan sistem. Jika belum sesuai maka akan dibuatkan sistem baru lagi hingga sesuai dengan kebutuhan sistem.
- 4. Menggunakan prototype, sistem mulai dikembangkan dengan prototype yang sudah dibuat dan sistem sudah siap untuk digunakan.

#### III. HASIL DAN KESIMPULAN

#### **5.3.1 Relasi Antar Tabel**



Gambar 5.2 Relasi Tabel Database



Dalam database peralihan hak terdapat relasi antar tabel sebagai berikut :

- Relasi antara tabel client dengan tabel njop adalah one to one, yaitu satu proses peralihan hak atas tanah hanya memiliki satu nilai jual objek.
- 2. Relasi antara tabel njop dengan tabel biaya adalah one to ome, yaitu satu nilai jual objek hanya memeiliki satu biaya proses peralihan hak atas tanah.

#### 5.3.2 Struktur Tabel

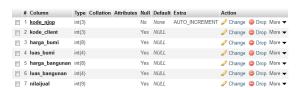
	#	Column	Туре	Collation	Attributes	Null	Default	Extra	Action		
	1	kode_client	int(3)			No	None	AUTO_INCREMENT		Drop	More ▼
	2	nama_client	varchar(20)	latin1_swedish_ci		Yes	NULL		Change	Drop	More ▼
	3	alamat_client	char(30)	latin1_swedish_ci		Yes	NULL		Change	Drop	More <b>▼</b>
	4	kota_client	varchar(20)	latin1_swedish_ci		Yes	NULL		Change	Drop	More ▼
	5	nomor_hp	char(15)	latin1_swedish_ci		Yes	NULL		Change	Drop	More <b>▼</b>
	6	email	char(15)	latin1_swedish_ci		Yes	NULL		Change	Drop	More <b>▼</b>
	7	alamat_objek	char(30)	latin1_swedish_ci		Yes	NULL			Drop	More ▼
	8	kota_objek	varchar(20)	latin1_swedish_ci		Yes	NULL		Change	Drop	More ▼
m	9	nama proses	varchar(25)	latin1 swedish ci		Yes	NULL		Change	Drop	More 🔻

Gambar 5.3 Struktur Tabel Client

Tabel Client merupakan database yang berisikan :

- atribut id\_client yaitu nomor kode klien yang menggunakan type data int dengan panjang 3.
- atribut nama\_client yaitu nama klien yang menggunakan type data varchar dengan panjang 20.
- 3. atribut alamat\_client yaitu alamat tempat tinggal klien yang menggunakan type data char dengan panjang 30.
- 4. atribut kota\_client yaitu kota tempat tinggal klien yang menggunakan type data varchar dengan panjang 20.
- atribut nomor\_hp yaitu nomor hp klien yang menggunakan type data char dengan panjang 15.

- 6. atribut email yaitu alamat email milik klien yang menggunakan type data char dengan panjang 15.
- 7. atribut alamat\_objek yaitu alamat letak objek yang menggunakan type data char dengan panjang 30.
- 8. atribut kota\_objek yaitu alalamat kota letak objek yang menggunakan type data varchar dengan panjang 20.
- 9. atribut nama\_proses yaitu nama proses peralihan hak atas tanah yang menggunakan type data varchar dengan panjang 25.



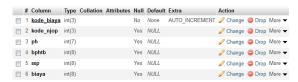
Gambar 5.4 Struktur Tabel njop

Tabel njop merupakan database perhitungan nilai jual objek yang berisikan

- 1. atribut kode\_njop yaitu nomor kode njop yang menggunakan type data integer dengan panjang 3.
- 2. Atribut kode\_client yatitu nomor kode client yang menggunakan type data integer dengan panjang 3.
- Atribut harga\_bumi, yaitu harga per meter persegi tanah objek milik klien yang menggunakan type data integer dengan panjang 8.
- 4. Atribut luas\_bumi, yaitu luas bumi objek milik klien yang menggunakan type data integer dengan panjang 4.



- 5. Atribut harga\_bangunan, yaitu harga per meter persegi bangunan objek milik klien yang menggunakan type data integer dengan panjang 8.
- Atribut luas\_bangunan, yaitu luas banunan objek milik klien yang menggunakan type data integer dengan panjang 4.
- Atribut nilaijual, yaitu nilai jual objek yang menggunakan type data integer dengan panjang 9.



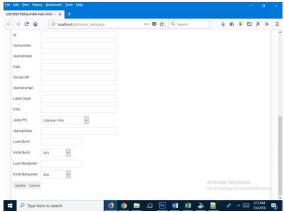
Gambar 5.5 Struktur Tabel biaya

Tabel biaya merupakan database biaya proses peralihan hak atas tanah yang berisikan:

- 1. Atribut kode\_biaya, yaitu nomor kode biaya yang menggunakan type data integer dengan panjang 3.
- Atribut kode\_njop, yaitu nomor kode njop yang menggunakan type data integer dengan panjang 3.
- 3. Atribut ph, yaitu biaya peralihan hak atas tanah yang menggunakan type data integer dengan panjang 7.
- 4. Atribut bphtb, yaitu biaya pajak kepemilikan hak atas tanah baru yang menggunakan type data integer dengan panjang 8.
- Atribut ssp, yaitu biaya pajak pembeli untuk kasus jual beli yang

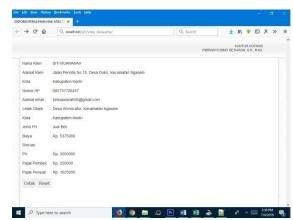
- menggunakan type data integer dengan panjang 8.
- 6. Atribut biaya, yaitu keseluruhan biaya yang timbul akibat proses peralihan hak atas tanah yang menggunakan type data integer dengan panjang 8.

## 5.3.3 Tampilan input, output dan laporan



Gambar 5.6 Input Data Klien

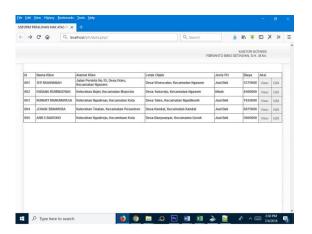
Form input data klien, adalah form input data informasi klien, objek dan jenis proses peralihan hak atas tanah.



Gambar 5.7 Data Klien

Data klien, adalah output informasi data klien yaitu hasil dari input data informasi dari form input data klien.





Gambar 5.8 Register

Halaman register adalah halaman laporan data berkas klien masuk untuk per harinya.

#### IV. PENUTUP

#### 6.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, kesimpulan yang didapat adalah dengan dibangunnya sistem informasi proses peralihan hak atas tanah yang menyajikan informasi tentang proses peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, hibah, waris dan pembagian hak bersama serta sarana untuk menghitung besarnya biiaya yang timbul sesuai dengan jenis peralihan hak yang diingnkan memudahkan dalam penyampaian informasi proses peralihan hak atas tanah. Dan penyimpanan data klien memudahkan notaris dalam melakukan register berkas masuk per harinya.

#### 6.2. Saran

Saran dari penulis terkait pengembangan sistem proses peralihan hak atas tanah selanjutnya adalah :

- 1. Sistem ini bisa dikembangkan untuk proses peralihan hak atas tanah yang lebih luas, karen untuk sementara ini memang hanya proses peralihan hak melalui jual beli, hibah, waris dan pembagian hak bersama yang dilakukan.
- Dalam sistem masih banyak perbaikan dan pengembangan yang dapat dilakukan termasuk dalam hal desain dan penyimpanan data.

#### V. DAFTAR PUSTAKA

Agnes Aprilia Sari. (2016). Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur. *UAJY Repository*, 3(2), 1–12.

Anggraeni, E. Y., & Irviani, R. (2017).

\*\*Pengantar Sistem Informasi.\*\*

Yogyakarta: ANDI.

Anhar, S. (2010). Panduan Menguasai PHP & MySQL Secara Otodidak. Jakarta Selatan: MEDIAKITA.

Arinda, A. (2016). PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI HIBAH UNTUK ANAK DI BAWAH UMUR. Jurnal Repertorium, 3(2), 27–34.

Darmawan, A., & Perdani, H. T. (2014).

PENYULUHAN TENTANG
PROSEDUR PENGURUSAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA PERBUATAN HUKUM.

Inovasi Dan Kewirausahaan, 3(1),
13–16.



- Hikmah, M.Kom., A. B., Supriadi, M.Kom., D., & Alawiyah, S.T., T. (2015). CARA CEPAT MEMBANGUN WEBSITE DARI NOL Studi Kasus: Web Dealer Motor. Yogyakarta: ANDI.
- Lamia, C. F. (2014). Peralihan Hak Atas Tanah Warisan. *Lex Privatum*, 2(3), 92–101.
- Maniah, & Hamidin, D. (2017). ANALISIS
  DAN PERANCANGAN SISTEM
  INFORMASI PEMBAHASAN
  SECARA PRAKTIS DENGAN
  CONTOH KASUS. Yogyakarta:
  DEEPUBLISH.
- Mulyani, S. (2016). *METODE ANALISIS DAN PERANCANGAN SISTEM*.
  Bandung: ABDI SISTEMATIKA.
- Muslihudin, M., & Oktafianto. (2016).

  Analisis dan Perancangan Sistem
  Informasi Menggunakan Model
  Terstruktur dan UML. Yogyakarta:
  ANDI.
- Sangian, A. H. (2017). PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH

- BERDASARKAN PEWARISAN. *Lex Privatum*, V(4), 98–105.
- Santoso S.H., M.H., D. U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP.
- Santoso S.H., M.H., D. U. (2017). HAK
  ATAS TANAH, HAK
  PENGELOLAAN, DAN HAK MILIK
  ATAS SATUAN RUMAH SUSUN.
  Depok: KENCANA.
- Windy. (2015). ANALISIS DASAR PENGENAAN DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA TERNATE. *Jurnal EMBA*, 3(4), 335–344.
- Zulhadji, A. (2016). PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI TANAH MENURUT UNDANG UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960. Lex Crimen, 5(4), 31– 35.