

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pada masa sekarang ini peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting dalam perkembangan pembangunan nasional di Indonesia, seperti dalam pembangunan hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain. Dalam perkembangannya Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menarik untuk dibicarakan, Karena banyak kebutuhan akan bukti tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan perkembangannya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Ketidaksesuaian kepentingan para pihak, sehingga dengan akta otentik diharapkan dapat dipakai sebagai alat bukti tertulis yang paling akurat dalam menyelesaikan sengketa.

Sebagai pejabat Negara, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) rentan dengan godaan dan penyelewengan untuk kepentingan pribadi. Sehingga, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notarisnya serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta pelaksanaannya diharapkan mampu untuk mengawasi dan mengantisipasi terhadap mal praktek yang dikeluarkan oleh oknum Notaris dan/atau Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak bertanggungjawab.

Salah satu kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membuat akta Jual Beli. Adapun mengenai akta jual beli perlu penjabaran lebih lanjut mengenai akta yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan dalam masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Hal ini sangatlah wajar karena hukum kita yang berdasarkan pada hukum adat, sehingga akibat hukum dari pembuatan akta yang dilakukan pun berbeda dengan akta yang seandainya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa dikemudian hari bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli tersebut serta berfungsi untuk keperluan pendaftaran mengenai pemindahan hak tadi ke kantor Pertanahan Nasional sehingga dapat dicatatkan didalam sertifikatnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah 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. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan penugasan pemerintah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta-akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dalam pemutakhiran data yuridis yang ada di kantor pertanahan dengan cara mewajibkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk menyampaikan secara tertib semua akta-akta tanah kepada kantor pertanahan yang berwenang dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta

mengenai tanah yang tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Dalam transaksi jual beli tanah atau rumah tidak sesederhana jual beli benda lain yang mana cukup bayar harga yang disepakati dan barang pun bisa langsung dimiliki. Ada banyak komponen biaya yang harus dipenuhi. Jika kita tidak mengetahuinya maka niscaya akan pusing tujuh keliling.

Secara garis besar, ada 2 pos pembayaran, yakni biaya yang dibayarkan pada negara atau pemerintah setempat, dan yang dibayarkan pada pejabat yang melaksanakan jual beli tersebut. AJB (Akta Jual Beli) dibuat dan dikeluarkan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), biayanya pun berbeda-beda di tiap daerah. Meski demikian biaya tidaklah boleh lebih dari 1% dari harga transaksi. Yang menanggung biaya ini biasanya kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli. Notaris atau yang bisa disebut juga dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan penting dalam transaksi ini karena satu-satunya pejabat yang mempunyai wewenang dalam menentukan keabsahan transaksi jual beli tanah dan rumah.

Penentuan Biaya Akta Jual Beli (AJB) pun beragam, besarnya tergantung dari notaris masing-masing. Bahkan ada yang menggunakan standar 0.5 -1% dari nilai transaksi. Dan pihak yang menanggung biaya ini adalah pembeli, karena pembeli yang memiliki kepentingan lebih walau masih bisa didiskusikan lagi dengan si penjual.

Akuntansi sebagai sistem, akuntansi sebagai suatu ilmu, akuntansi sebagai suatu mitos, akuntansi sebagai seni pencatatan, semakin lama semakin luas saja bidang cakupan akuntansi. Asumsi bahwa akuntansi bisa mempengaruhi

bidang apapun mulai terlihat nyata pada perkembangannya di era globalisasi, di era layar yang kita hadapi sekarang. Akuntansi semakin diperlukan oleh semua sektor dan semua bidang dan mengatur tentang pentingnya pengelolaan keuangan dengan mengedepankan prinsip transparansi. Yang mengedepankan transparansi dalam setiap transaksi dan semakin jelas dengan pencatatan.

Akuntansi keperilakuan merupakan bidang yang relatif baru dibandingkan dengan bidang ilmu akuntansi lainnya. Penelitian terkait dengan akuntansi keperilakuan merupakan suatu penelitian yang cukup menarik dilakukan oleh akademisi, mahasiswa maupun praktisi. Penelitian aspek keperilakuan dalam akuntansi akan memberikan manfaat antara lain menyediakan informasi yang bermanfaat bagi *accounting regulator* dan meningkatkan efisiensi bagi akuntan dan profesi lainnya. Ada dua aspek yang perlu digaris bawahi dalam *behavioral accounting research (BAR)* yaitu *behavioral* (keperilakuan) dan akuntansi. *Behavioral accounting research* menurut Hofstedt dan Kinard (2017:98) seperti dikutip oleh Godfrey, et al. (2010 : 446) adalah "*the study of the behavior of accountants or the behavior of non-accountants as they are influenced by accounting functions and reports.*" Penelitian akuntansi keperilakuan berusaha mendalami perilaku dari akuntan maupun perilaku dari non-akuntan yang dipengaruhi oleh fungsi dan informasi akuntansi. Akuntansi adalah suatu disiplin jasa yang berfungsi menyediakan informasi relevan dan tepat waktu terkait dengan kegiatan keuangan dari suatu entitas (bisnis maupun non-bisnis) untuk membantu pengguna internal maupun eksternal dalam membuat keputusan ekonomis.

Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Siegel (2015 :1) bahwa "*accounting is a service discipline whose function is to provide relevant and timely information about the financial affairs of business and not-forprofit entities to assist internal*

and external users in making economic decisions.

Siegel (2015:3) menyatakan bahwa *behavioral science* adalah “*human side*” of *social science*. Ilmu keperilakuan ini tidak terlepas dari disiplin ilmu psikologi, sosiologi, teori organisasi, ilmu politik, dan antropologi. Ditinjau dengan sudut pandang teori akuntansi, *behavioral accounting research* (BAR) merupakan bagian dari *positive research* yaitu penelitian yang bertujuan untuk menemukan fakta.

Akuntansi Biaya adalah suatu bidang akuntansi yang diperuntukkan bagi proses pencatatan dan analisis terhadap biaya-biaya yang berhubungan dengan aktivitas suatu organisasi untuk menghasilkan barang atau jasa. Maka dari itu akuntansi biaya sangat dibutuhkan oleh setiap perusahaan, karena data historis yang disajikan dalam pencatatannya akan sangat penting digunakan oleh manajemen dalam mengambil keputusan atau kebijakan di waktu yang akan datang.

Penerapan Akuntansi Biaya berfokus pada jasa berbeda dengan perusahaan dagang dan manufaktur. Inti produk mereka adalah jasa yang ditawarkan kepada pihak yang membutuhkan. Untuk itu, laporan keuangan pada Kantor Notaris dan PPAT X berfokus dari jasa yang akan diberikan kepada klien. Nantinya, data yang ada akan menjadi acuan bagi Kantor Notaris dan PPAT X untuk mengambil keputusan.

Kantor Notaris dan PPAT X merupakan kantor jasa yang melakukan segala pengurusan yang berhubungan dengan Notaris dan PPAT. Alasan penulis mengambil Kantor Notaris dan PPAT X adalah ingin mengetahui penentuan biaya pembuatan akta jual beli sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku atau yang dimaksudkan adalah sudah menagihkan biaya yang sesuai dengan pemrosesan dokumen yang diinginkan. Serta penentuan biaya

pembuatan akta jual beli jika dilihat dari aspek akuntansi keperilakuan sudah berjalan dengan baik atau sebaliknya.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “ **ANALISA PENENTUAN BIAYA PEMBUATAN AKTA JUAL BELI PADA KANTOR NOTARIS DAN PPAT “X” DILIHAT DARI ASPEK AKUNTANSI KEPERILAKUAN (Studi Pada Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo)**”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo?
2. Bagaimana penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo jika dilihat dari aspek akuntansi keperilakuan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada pokok permasalahan yang diuraikan, maka tujuan dan kegunaan penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo
2. Untuk mengetahui penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo jika dilihat dari aspek akuntansi keperilakuan.

1.4. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, diantaranya:

1. Aspek akademis

Sebagai tambahan ilmu pengetahuan dan wawasan serta pemahaman di bidang akuntansi terutama aspek keperilakuan akuntansi dalam hal penentuan biaya pembuatan akta jual beli.

2. Aspek pengembangan ilmu pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sarana untuk memperluas wawasan dan pengetahuan di bidang akuntansi aspek keperilakuan akuntansi dalam hal penentuan biaya pembuatan akta jual beli serta dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.

3. Aspek praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan tambahan pertimbangan dan pemikiran atau bahan referensi dalam penelitian lebih lanjut dalam bidang yang berkaitan dengan aspek keperilakuan akuntansi dalam hal penentuan biaya pembuatan akta jual beli.