

**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)**

**Alfiyyul Anfi**

Fakultas Ekonomi, STIE Mahardhika Surabaya

Email : alfiyyulanfi@gmail.com

**Abstract :** *The role of the current a notary and an official land and building certificate (PPAT) is very critical to the national development .This study aims to to know the determination of the costs of making deed of sale buy on offices and PPAT X company in sidoarjo and to knows the determination of the costs of making deed of sale buy on offices and ppas x in sidoarjo from the accounting behaviour aspect. The kind of research what can be done is descriptive qualitative research . Population in this research is offices and PPAT X company in Sidoarjo , the collection of data using the questionnaire and an interview .Use of qualitative data data available for analysis. The determination of the cost of selling certificates to buy on the office of a notary and PPAT X Sidoarjo is in accordance with the rules of the area revenue (dispenda), The result of the overall answer of the respondents said they agreed with 610 answer .The determination of the costs of making deed of sale having the percentage as many as 0.9 % . But this price is not rigid that clients bargain very well this price is along approved by PPAT. The determination of the costs of making deed of sale buy on offices and PPAT X Sidoarjo if when viewed from the aspect behaviour accounting has been implemented in an optimum manner by the staff or employees covering attitude , motivation , perception , learning , this is proven personality from the answers of the respondents who the majority said they agreed*

**Keywords :** *Cost, Trading , Notary , PPAT*

**Abstrak :** Pada masa sekarang ini peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting dalam perkembangan pembangunan nasional. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo dan mengetahui penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo jika dilihat dari aspek akuntansi keperilakuan. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian deskriptif kualitatif. populasi dalam penelitian ini adalah Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo, pengumpulan data menggunakan kuisisioner dan wawancara. Analisa data menggunakan data kualitatif hasil penelitian menunjukkan bahwa Penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor

Notaris dan PPAT X Sidoarjo sudah sesuai dengan peraturan dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Hasil Keseluruhan Jawaban dari responden menyatakan setuju yaitu sebanyak 610 jawaban. Penentuan Biaya Pembuatan Akta Jual Beli memiliki presentase sebanyak 0.9%. Tetapi harga ini tidaklah kaku sehingga klien bisa menawar harga tersebut sepanjang disetujui oleh PPAT. Penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X Sidoarjo jika dilihat dari aspek akuntansi keperilakuan telah dilaksanakan secara optimal oleh para staf atau karyawan meliputi Sikap, Motivasi, Persepsi, Pembelajaran, Kepribadian hal ini dibuktikan dari jawaban responden yang mayoritas menyatakan setuju.

Kata Kunci : Biaya, Akta Jual Beli, Notaris, PPAT

## **PENDAHULUAN**

### **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. Ketidaksiuaian 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.

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 Hofstede 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.

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)”

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Akuntansi Biaya**

Menurut Siregar dkk (2014:17), akuntansi biaya adalah proses pengukuran, penganalisaan, perhitungan dan pelaporan biaya, profitabilitas, dan kinerja operasi untuk kepentingan internal perusahaan

### **B. Biaya**

Menurut Mulyadi (2015:8), biaya adalah pengorbanan sumber ekonomis yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi sedang terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu

### **C. Akuntansi Keperilakuan**

Akuntansi keperilakuan (behavioral accounting) adalah cabang akuntansi yang mempelajari hubungan antara perilaku manusia dengan sistem akuntansi (Siegel dan Ramanauskas-Marconi, 1989:56). Istilah sistem akuntansi yang dimaksud di sini dalam arti luas yang meliputi seluruh desain alat pengendalian manajemen yang meliputi sistem pengendalian, sistem penganggaran, desain akuntansi pertanggung jawaban, desain organisasi seperti desentralisasi atau sentralisasi (Hidayati, 2014:23).

### **D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”

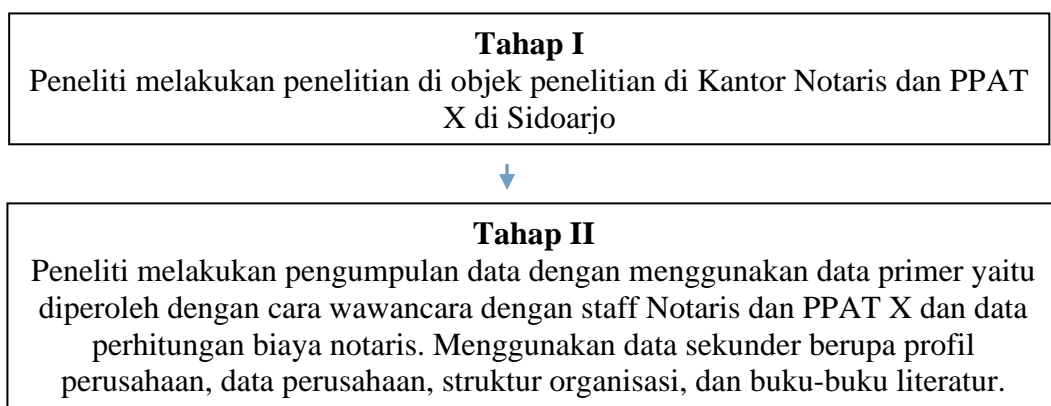
#### **E. Notaris**

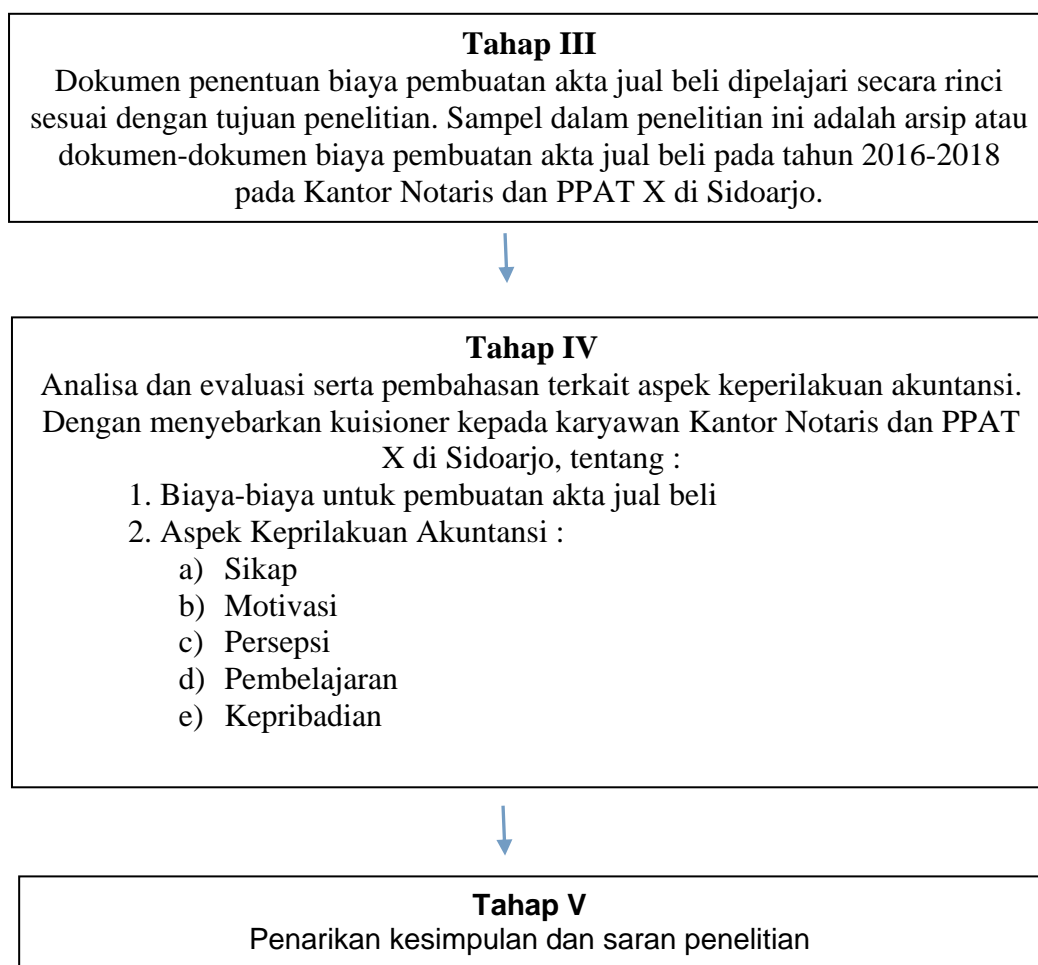
Menurut G.H.S Lumban Tobing (2012) memberikan pengertian notaris Yaitu Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

#### **F. Akta Jual Beli**

Akta dalam arti luas adalah perbuatan, perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta juga diartikan sebagai “suatu tulisan” yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum, yang mana tulisan ditujukan kepada pembuatan sesuatu (Salindeho, 2013:154). Akta Jual Beli Tanah adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah. Akta Jual Beli tanah sering disebut dengan akta PPAT, menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas hak milik atas satuan rumah susun.

### **Kerangka Konseptual**





**Gambar 2.1. Kerangka Berfikir**

## **METODE PENELITIAN**

### **A. Jenis dan Lokasi Penelitian**

Penelitian ini tergolong penelitian deskriptif kualitatif. Lokasi penelitian ini dilakukan pada Kantor Notaris dan PPAT X Sidoarjo.

### **B. Populasi dan Sampel**

Populasi yang dijadikan obyek peneliti adalah Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo.

sampel dalam penelitian ini adalah arsip atau dokumen-dokumen biaya pembuatan akta jual beli pada tahun 2016-2018 pada Kantor Notaris dan PPAT X Sidoarjo yang bersangkutan.

### **C. Sumber dan Metode Pengumpulan Data**

Sumber Data primer diperoleh dengan cara wawancara dengan pimpinan atau staf perusahaan mengenai gambaran umum perusahaan, arsip atau dokumen-dokumen penentuan biaya pembuatan akta jual beli Kantor Notaris dan PPAT X

Sidoarjo serta penyebaran kuisioner pada karyawan Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo. Sedangkan Data sekunder yang diperoleh berupa laporan profil perusahaan, struktur organisasi, jurnal dan buku literatur penunjang penelitian.

#### **D. Metode Analisis Data**

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berupa data kualitatif, sehingga dalam menganalisis data menggunakan analisis deskriptif yakni mendeskripsikan permasalahan yang ada dalam perusahaan yang berkaitan dengan penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X Sidoarjo dilihat dari aspek akuntansi keperilakuan.

Langkah-langkah yang dapat dilakukan yaitu :

1. Menganalisis bagian yang terkait adalah dengan mengajukan pertanyaan seputar tahapan proses pembuatan akta jual beli beserta penentuan biaya pembuatan akta jual beli.
2. Apabila dalam kantor Notaris dan PPAT X menetapkan penentuan biaya pembuatan akta jual beli dengan menagihkan biaya yang tidak sesuai, maka perlu dianalisis untuk menggunakan penentuan biaya pembuatan akta jual beli yang sesuai dengan prosedur. Serta menagihkan biaya yang sesuai dengan pengurusan saja sehingga tidak ada biaya yang ditagihkan diluar biaya yang diproses.
3. Apabila belum memenuhi informasi yang dibutuhkan oleh pihak yang terkait, kemudian dijabarkan dokumen-dokumen yang seharusnya ada dalam penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X Sidoarjo jika dilihat dari aspek akuntansi keperilakuan.

#### **HASIL PENELITIAN**

Hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo mengenai penentuan biaya pembuatan akta jual beli dilihat dari aspek akuntansi keperilakuan sudah dijalankan sesuai dengan baik sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kantor Notaris dan PPAT X di Sidoarjo hanya menagihkan biaya yang berkaitan dengan pengurusan akta jual beli dan tidak ada biaya jasa lain yang ditagihkan (dalam arti untuk proses percepatan).

Jika ada customer yang ingin melakukan proses percepatan Kantor Notaris dan PPAT X lebih menyarankan customer untuk melakukan proses langsung ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena waktu pengurusan lebih cepat jika yang bersangkutan langsung yang mengajukan berkas tersebut. Sehingga kantor Notaris dan PPAT X hanya menyiapkan kelengkapan berkas, membuat akta jual beli dan menagihkan biaya akta jual beli saja..

Rincian biaya notaris dibuat langsung oleh kantor notaris dan PPAT X, akan tetapi biaya ini hanya digunakan sampai dengan tahun 2016 saja. Diatas tahun 2016 untuk penentuan biaya pembuatan akta jual beli dihitung dari verifikasi atau harga jual yang dianggap pantas oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah.

Tabel 1

## Daftar harga umum

NO	Transaksi	HARGA	KETERANGAN
1	Checking sertifikat biasa	150.000	
2	Checking sertifikat kilat	250.000	
3	Akta notariil :		
	* Akta pendirian pt = 750,000	350.000	
	* Akta pendirian cv = 500,000	500.000	
4	Akta jual beli	500.000	
5	Akta jual beli + balik nama ( $\leq$ 200juta)	1.750.000	harga transaksi/Njop
6	Akta jual beli + balik nama ( $>$ 200juta-500juta)	2.500.000	harga transaksi/Njop
7	Akta jual beli + balik nama ( $>$ 500juta)		harga transaksi/Njop
8	Akta hibah + balik nama	1.750.000	
9	Balik nama waris	1.250.000	
10	Roya	1.000.000	
11	Peningkatan hak milik luas $<$ 200 m <sup>2</sup>	1.000.000	
12	Peningkatan hak milik luas $>$ 200 m <sup>2</sup>	1.250.000	
13	Ippt luas $<$ 1000 m <sup>2</sup>	3.500.000	
14	Ippt luas $>$ 1000 m <sup>2</sup>	4.500.000	
15	Legalisasi	250.000	
16	Waarmerking	150.000	
17	Pendirian cv/ud sampai siup,tdp (sda,sby)		
	* Modal $<$ 500 juta	1.750.000	
	* Modal 500juta - 1 m	2.250.000	
	* Modal $>$ 1 m	2.750.000	
18	Akta + sk pendirian pt + berita negara	6.000.000	
19	Perjanjian kerja sama developer dg bank	750.000	
20	Pemecahan per sertifikat	2.500.000	
21	Ijb + kuasa	750.000	
22	Legalisir per lembar	2.500	
23	Legalisir per bendel (max 10 lbr)	10.000	
24	Penggabungan per sertifikat		
25	Imb		
	* Luas $\leq$ 200 m <sup>2</sup>		
	* Luas $>$ 200 m <sup>2</sup>		
26	Permohonan hak dari Letter c menjadi sertifikat		
27	Sertifikat duplikat		

Keterangan :



1. Harga tersebut berlaku sampai dikeluarkannya harga baru
2. Apabila ada tagihan yang belum tersebut diatas harus konfirmasi ke notaris

### **Rincian Biaya Notaris dan PPAT X pada tahun 2016**

Sumber : Data Internal Kantor Notaris dan PPAT X di sidoarjo, 2016

Tabel 2  
Rincian Biaya Notaris dan PPAT X pada tahun 2017

#### **Daftar harga umum 2017**

NO	Transaksi	HARGA	KETERANGAN
1	Checking Sertifikat	250.000	
2	Akta Jual Beli		Sesuai Verifikasi Dispenda (0,5%)
3	Balik Nama (1jt - 250jt)	500.000	Sesuai Verifikasi
4	Balik Nama (250jt - 500jt)	1.000.000	Sesuai Verifikasi
5	Balik Nama (500jt - 1 M)	1.500.000	Sesuai Verifikasi
6	Roya	2.000.000	
7	Peningkatan Hak	2.500.000	

#### **Berkas Penentuan Biaya Akta Jual Beli**

Penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada tahun 2016 menggunakan harga transaksi sebenarnya yang disetujui oleh pihak penjual dan pembeli. Contoh perhitungan dengan harga jual beli real yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli :

- Harga Jual Beli yang disepakati Rp. 300.000.000
- Biaya Notaris nya adalah sebagai berikut :

<b>Perhitungan Biaya Checking, Biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama :</b>	
Biaya Checking Sertifikat	Rp. 150.000
Biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama	Rp. 2.500.000 +
	<b>Rp. 2.650.000</b>

Sehingga pada dasarnya untuk penentuan biaya pembuatan akta jual beli atau pengurusan balik nama dihitung dari harga sebenarnya yang ditentukan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Dengan harga jual beli tanah yang disetujui oleh pihak penjual dan pembeli sebesar Rp. 300.000.000, maka penentuan biayanya adalah harga yang sudah tertera pada biaya yang dibuat Notaris. Biaya Checking sertifikat Rp. 150.000, Biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama sertifikat yaitu sebesar Rp. 2.500.000 dihitung dari kisaran atau estimasi biaya Rp. 300.000.000. Oleh karena itu penentuan biaya pada tahun 2016 dihitung berdasarkan penyampaian harga jual beli antara penjual dan pembeli.

Sedangkan penentuan biaya pembuatan Akta Jual Beli pada tahun 2017 hingga sekarang dihitung dari hasil verifikasi dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) yaitu sebesar 0,5-1% dari harga transaksi. Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) memiliki standar harga tersendiri setiap objeknya, sehingga harga

tanah atau bangunan dinilai berdasarkan letak masing-masing dan hanya pihak Dinas Pendapatan Daerah yang bisa menentukan biaya tersebut. Akan tetapi jika terjadi keberatan dengan harga jual beli yang sudah ditentukan, pihak penjual dan pembeli bisa mengajukan banding atau turun harga kepada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Dengan turunnya harga jual beli tersebut bisa meringankan untuk pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPH), dan juga bisa meringankan penentuan biaya pada kantor notaris yang bersangkutan.

### **Pembahasan**

Penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT "X" sudah berjalan dengan baik sesuai dengan hasil wawancara yang dapat disimpulkan, kantor Notaris dan PPAT X sudah berjalan sesuai peraturan yang berlaku. Untuk biaya pembuatan akta jual beli atau proses balik nama, kantor Notaris dan PPAT X hanya menagihkan biaya sesuai dengan proses pengurusannya. Jika pengurusan hanya untuk pembuatan akta jual beli saja maka yang ditagihkan adalah biaya checking sertifikat dan biaya pembuatan akta jual beli. Sedangkan jika pengurusan yang diminta sampai dengan balik nama sertifikat, maka yang ditagihkan adalah biaya checking sertifikat, biaya pembuatan akta jual beli dan biaya balik nama pada kantor pertanahan nasional (BPN). Kantor Notaris dan PPAT X tidak menagihkan biaya diluar proses yang diminta oleh customer, dalam arti Kantor Notaris dan PPAT X tidak menerima segala sesuatu yang berhubungan dengan adanya biaya tambahan untuk pemrosesan segala pengurusan. Akan tetapi jika ada customer yang ingin terjadi percepatan dalam pengurusan, kantor Notaris dan PPAT X lebih menyarankan customer untuk melakukan proses sendiri ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga Notaris dan PPAT X hanya membuat akta jual beli dan menyiapkan segala sesuatu yang berhubungan atau sebagai persyaratan pengurusan pada Kantor Pertanahan Nasional (BPN).

Penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada kantor Notaris dan PPAT X dilihat dari aspek akuntansi keperilakuan, sebagai berikut :

### **Sikap**

Teori Perubahan Sikap dapat membantu untuk memprediksikan pendekatan yang paling efektif. Sikap, mungkin dapat berubah sebagai hasil pendekatan dan keadaan. Berdasarkan wawancara tersebut, sikap yang ditunjukkan oleh staf pegawai kantor notaris X sudah memenuhi syarat sebagai usaha yang berfokus pada bidang jasa. Orang-orang mengusahakan konsistensi antara sikap-sikapnya serta antara sikap dan perilakunya. Ini berarti bahwa individu-individu berusaha untuk menghubungkan sikap-sikap mereka yang terpisah dan menyelaraskan sikap dengan perilaku mereka sehingga mereka kelihatan rasional dan konsisten.

### **Motivasi**

Motivasi adalah gejala psikologis dalam bentuk dorongan yang timbul pada diri seseorang secara sadar untuk melakukan suatu tindakan dengan tujuan tertentu. Motivasi juga bisa dalam bentuk usaha - usaha yang dapat menyebabkan seseorang atau kelompok orang tertentu tergerak melakukan sesuatu karena ingin mencapai tujuan yang dikehendakinya atau mendapat kepuasan dengan perbuatannya. Motivasi mempunyai peranan strategis dalam aktivitas belajar seseorang. Tidak ada seorang pun yang belajar tanpa motivasi, tidak ada motivasi berarti tidak ada kegiatan belajar. Agar peranan motivasi lebih optimal, maka prinsip-prinsip motivasi dalam belajar tidak hanya diketahui, tetapi juga harus diterangkan dalam aktivitas sehari-hari.

### **Persepsi**

Perilaku para akuntan dapat menerapkan pengetahuan persepsi terhadap banyak aktifitas organisasi. Misalnya dalam evaluasi kinerja, cara penilaian atas seseorang mungkin dipengaruhi oleh ketelitian persepsi penyelia. Kesalahan atau bias penilaian mungkin diakibatkan oleh sandiwara yang mencoba untuk menakut-nakuti sehingga karyawan merasa tidak puas dan meninggalkan perusahaan. Oleh karena itu para penyelia perlu mengenali perasaan mereka terhadap bawahannya. Bawahan tertentu dapat mempengaruhi evaluasi mereka, dan harus waspada terhadap sumber penyimpangan persepsi ini. Kesalahan persepsi dapat juga mendorong kearah ketegangan hubungan antar pribadi karyawan. Ketika sesuatu dilihat sebagai sesuatu yang menegangkan seorang penyelia perlu menentukan penyebab terjadinya peristiwa bisnis yang dipandang berbeda oleh orang-orang yang berbeda.

Dalam bahasan mengenai persepsi orang dalam membuat penilaian terhadap orang lain, hal ini akan dikaitkan dengan teori atribusi. Teori atribusi merupakan dari penjelasan cara-cara manusia menilai orang secara berlainan, bergantung pada makna apa yang dihubungkan ke suatu perilaku tertentu. Pada dasarnya teori ini menyarankan bahwa jika seseorang mengamati perilaku seorang individu, orang tersebut berusaha menentukan apakah perilaku itu disebabkan oleh factor internal atau eksternal, tetapi penentan tersebut sebagian besar bergantung pada tiga faktor berikut:

### **Pembelajaran**

Berdasarkan pemaparan wawancara tabel diatas maka, Individu-individu juga dapat belajar dengan mengamati apa yang terjadi pada orang lain, dengan diberitahu maupun dengan mengalami secara langsung. Jadi, banyak dari apa yang telah dipelajari manusia berasal dari observasi atas karakteristik-karakteristik orang tua, guru, teman sekerja, atasan, dan seterusnya. Pandangan bahwa manusia dapat belajar baik lewat pengamatan maupun pengalaman langsung ini disebut sebagai teori pembelajaran social.

### **Kepribadian**

Kepribadian mengacu pada karakteristik psikologis dalam diri seseorang yang menentukan dan mencerminkan bagaimana orang tersebut merespon lingkungannya. Kepribadian adalah intisari dari perbedaan individu. Kepribadian

cenderung bersifat konsisten dan kronis. Konsep kepribadian dan pengetahuan tentang komponennya adalah penting karena memungkinkan untuk memprediksi perilaku. Kepribadian bagaimanapun juga dapat berubah. Para akuntan perilaku dapat menghadapi efektifitas orang-orang jika mereka memahami bagaimana kepribadian dikembangkan dan bagaimana kepribadian tersebut dapat diubah.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **a. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan diatas, dapat diambil kesimpulan yaitu :

1. Penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X Sidoarjo sudah sesuai dengan peraturan dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Hasil Keseluruhan Jawaban dari responden menyatakan setuju yaitu sebanyak 610 jawaban. Penentuan Biaya Pembuatan Akta Jual Beli memiliki presentase sebanyak 0.9%. Tetapi harga ini tidaklah kaku sehingga klien bisa menawar harga tersebut sepanjang disetujui oleh PPAT. Hasil transaksi jual beli juga bisa diajukan keberatan jika harga yang ditentukan pihak Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) terlalu tinggi, sehingga penjual ataupun pembeli bisa mengajukan turun harga. Setelah harga transaksi turun maka penentuan biaya akta jual beli juga bisa turun. Biaya akta jual beli ini biasanya dibayarkan secara proporsional antara penjual dan pembeli. Namun tidak tertutup kemungkinan biaya akta jual beli ini dipikul oleh salah satu pihak sesuai kesepakatan para pihak.
2. Penentuan biaya pembuatan akta jual beli pada Kantor Notaris dan PPAT X Sidoarjo jika dilihat dari aspek akuntansi keperilakuan telah dilaksanakan secara optimal oleh para staf atau karyawan meliputi Sikap, Motivasi, Persepsi, Pembelajaran, Kepribadian hal ini dibuktikan dari jawaban responden yang mayoritas menyatakan setuju..

### **b. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas maka penulis memberikan saran antara lain:

1. Bagi perusahaan, Aspek akuntansi keperilakuan sangat berpengaruh yaitu sikap, motivasi, persepsi, pembelajaran dan kepribadian. Oleh karena itu untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan kepuasan konsumen, maka Kantor Notaris dan PPAT X diharapkan lebih meningkatkan lagi pelayanan kepada klien, sehingga dapat melibatkan setiap proses atau penentuan biaya yang terjadi pada Kantor Notaris dan PPAT X dengan aspek akuntansi keperilakuan tersebut..

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abrianti, Putri S. Agustina dan Sholichatus Sa'diyah. 2019. *Sistem Perhitungan Biaya Administrasi Pada Kantor Notaris – PPAT* Hj. Emy Zuhra, S. H SP. N. Jurnal STIE PGRI Dewantara Jombang
- Adjie, Habib. 2008 *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, (selanjutnya disingkat Habib Adjie II)

- Argyris. 1952. *The Impact of Budget on People*. New York: The Controllershship Foundation.
- Ashton, Robert H. 1982. *Human Information Processing in Accounting*. New York University.
- Aulia, Rahman. 2017. *Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kota Padang*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Andalas
- Baridwan, Zaki. 2014. *Sistem Informasi Akuntansi, Edisi Kelima*. Yogyakarta : BPF.
- Cahyono, Dwi dkk. 2007. *Pengaruh Moderasi Sistem Pengendalian Manajemen dan Inovasi Terhadap Kinerja*. Kumpulan Makalah Simposium Nasional Akuntansi X di Makasar.
- Davis, F. D. 1986. *Technology Acceptance Model for Empirically Testing New End-user Information System Theory and Results*, Unpublished Doctoral Dissertation, MIT.
- Dunia, Ahmad, Firdaus dan Wasilah Abdullah. 2012. *Akuntansi Biaya*. Jakarta: Salemba Empat.
- Edwin H. Caplan, 1971. *Management Accounting and Behavioral Science*, Adisom Wesley Publishing Company, Reading, Massachusetts.
- Etzioni, A., 1964. *Modern Organization*, "Englewood Cliffts, N.J: Prentice-Hall, Inc
- Godfrey, J., Hodgson, A., Tarca, A., Hamilton, J., and Holmes, S. 2010. *Accounting Theory*. John Wiley and Sons.
- Hall, F.S,1974. "*Organizational Goals:The Status Of Theory Research*," makalah yang dipresentasikan pada lokakarya mengenai akuntansi keperilakuan, pertemuan tahunan dari *American Institute for Decision Sciences*, Atlanta, Georgia. 30 Oktober.
- Hansen, R. Hansen dan Mowen. Maryanne M. 2005. *Management Accounting*. Thomson South - Western.
- Hawkins, David. 1969. *Behavioral Accounting of Generally Accepted Accounting Pronciples, California Management Review ( Musim Dingin)*, 23-21
- Hofstedt, T. R. dan J. C. Kinard. 1970. *A Strategy for Behavioral Accounting Research. The Accounting Review*, 38-54.
- Hongren, Charles 1982. *Cost Accounting*. edisi 5, ( Englewood Cliffs, N.J.: Prentice- Hall.)
- Hopwood, Antony G. 1989. *Behavioral Accounting in Retrospect and Prospect. Behavioral Research In Accounting*. Vol 1. United in USA.

- Hotmarito, Diana Idola. 2015. *Peran Notaris Selaku Ppat Dalam Penerapan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan*. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Hidayati. 2014. *Perkembangan Penelitian Akuntansi Keperilakuan : Berbagai Teori dan Pendekatan yang Melandasi*. JAAI Vol 6 No 2
- Ikhsan, Arfan dan Ishak Muhammad. 2005. *Akuntansi Keperilakuan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Ittner, Christopher dan Larcker, David F. 1995. Total Quality Management and the Choice of Information and Reward System". *Journal Accounting Research*. Vol 33. Printed USA.
- Jogianto. 2007. *Sistem Akuntansi Keperilakuan*. Yogyakarta: Andi.
- Jogiyanto H. M. 2005. *Model Kesuksesan Sistem Teknologi Informasi*", Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Jogiyanto H. M. 2007. *Sistem Informasi Keperilakuan*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Kaplan, R dan Norton, D. 1992. *The Balanced Scorecard-Measures that Drive Performance*. *Harvard Business Review*.
- Kumalasari, N. d. V. N. 2016. Pengaruh penghentian prematur atas prosedur audit pada Auditor di KAP di Surabaya. *Jurnal riset manajemen dan akuntansi*
- Kuncoro, Mudrajat. 2013. *Mudah Memahami & Menganalisis Indikator Ekonomi*. Yogyakarta : UPP STIM YKPN
- Lubis, 2015. *Akuntansi Keperilakuan*. Jakarta : Salemba Empat
- Matome M. Ratiba, 2013, *Convecaying Law For Paralegals and Law Students*, *bookboon.com*,
- Mulyadi. 2010. *Akuntansi Biaya*. Edisi Kelima, Cetakan Sepuluh. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Sheppard, B. H., Hartwick J., dan Warshaw, P. R., 1988. *The Theory of Reasoned Action: A Metaanalysis of Past Research with Recommendation for Modifications and Future Research* *Journal of Consumer Research*.
- Siegel, G. 2015. *Behavioral Accounting*. South Western Publishing, Co. Cincinnati, OH.
- Siregar, Baldric, Bambang Suropto, Dodi Hapsori. dkk. 2014. *Akuntansi Biaya*. Edisi 2. Jakarta: Salemba Empat
- Suartana, I Wayan. (2015). *Akuntansi Keperilakuan Teori dan Implementasi*. Yogyakarta: Penerbit Andi

Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: PT Alfabet.

Sumirat, Erman. (2016). *The Effect of Good Corporate Governance And Financial Performance On The Corporate Social Responsibility Disclosure Of The Telecommunication Company In Indonesia*. The Indonesian Journal of Business Administration Vol.1, No. 5, 2012, hlm. 296-300

Supriyono. 1999. *Manajemen Biaya Suatu Reformasi Pengelolaan Bisnis*. Yogyakarta: BPFE.

Tobing, GHS Lumban 2012. *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta