

**Analisis Penentuan Biaya Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Aspek Akuntansi
Keperilakuan Pada Kantor Notaris Dan Ppat Fita Fitriyatul Laili, Sh., M.Kn****Wanda Putri Aprilia¹****Lailatun Nafisa²**Wanda.putri2504@gmail.com¹Lailatunnafisa@itbyadika.ac.id²

Prodi Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi Bisnis, Institut Teknologi Bisnis Yadika Pasuruan

Abstrak

Dasar hukum dari pada pengenaan honorarium atau imbalan kepada para penghadap atau klien adalah berdasarkan nilai ekonomis dan nilai sosiologis dari setiap akta yang dibuatnya, hal ini diatur didalam undang-undang Jabatan Notaris Pasal 36. Namun dalam praktiknya, seringkali ditemukan perbedaan tarif jasa yang ditetapkan oleh Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah FITA FITRIYATUL LAILI SH.,M.Kn. Hal ini Dikarenakan Adanya Perbedaan Pajak Dan Proses Disetiap Klien Yang Berbeda-Beda, Tentunya Kantor Notaris Fita Fitriyatul Ini Sudah Memikirkan Estimasi Biaya Yang Hampir Sama, Tetapi Juga Tidak Bisa Sama Persis Dikarenakan Perbedaan Harga Pajak Jual Belinya Yang Pihak Notaris Sendiri Tidak Bisa Menentukan. Tujuan Penelitian Ini Adalah Untuk Menganalisis Penentuan Biaya Pada Aspek Keperilakuan Yang Ada Di Kantor Notaris Dan Ppat Fita Fitriyatul Laili Sh., M.Kn. Jenis Penelitian Ini Adalah Moteode Kualitatif Dengan Pendekatan Wawancara. Berdasarkan Hasil Penelitian Menunjukkan Bahwa Penentuan Biaya Pada Kantor Notaris Dan Ppat Fita Fitriyatul Masih Terdapat Beberapa Kendala Seperti Kurangnya Pemahaman Klien Atas Perbedaan Harga Yang Telah Di Estimasikan Oleh Kantor Tersebut. Dan Dapat Disimpulkan Bahwa Setiap Transaksi Jual Beli Disetiap Klien Bisa Saja Berbeda Beda Dikarenakan Proses Setiap Klien Berbeda Beda.

Kata Kunci: Penentuan Biaya Jual Beli, Aspek Keperilakuan, Sertifikat Hak Milik**Abstract**

The Legal Basis For The Imposition Of Fees Or Compensation To Clients Is Based On The Economic And Sociological Value Of Each Deed Made, As Regulated In Article 36 Of The Notary Law. However, In Practice, There Are Often Differences In The Service Fees Set By The Notary Office And The Land Deed Officer FITA FITRIYATUL LAILI SH., M.Kn. This Is Due To Differences In Taxes And Processes For Each Client Of Course, The Notary Office Of Fita Fitriyatul Has Already Considered An Estimated Cost That Is Nearly The Same, But It Cannot Be Exactly The Same Due To Differences In Sales Tax Rates, Which The Notary Office It Self Cannot Determine. The Purpose Of This Research Is To Analyze The Determination Of Costs In Behavioral Aspects In Notary And PPAT Offices. Fita Fitriyatul Laili SH., M.Kn. This Type Of Research Is A Qualitative Method With An Interview Approach. Based On The Research Results, It Shows That Determining Fees At The Fita Fitriyatul Notary And PPAT Offices Still Has Several Obstacles, Such As The Lack Of Client Understanding Of The Price Differences That Have Been Estimated By The Offices. And It Can Be Concluded That Every Buying And Selling Transaction For Each Client May Be Different Because The Process For Each Client Is Different.

Keywords: *Determining the cost of the sale and purchase deed, Behavioral Aspects, Freehold Title*

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di Indonesia, tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia. Dengan mempertimbangkan bahwa masyarakat dan ekonomi Republik Indonesia masih bersifat agraris. Tanah Indonesia memiliki peran penting sebagai tempat pemukiman dan produksi. Sementara ketersediaan tanah semakin terbatas, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Akibatnya, memenuhi kebutuhan tanah ini menjadi sangat sulit Adi et al., (2020).

Semakin sedikit tanah yang tersedia, semakin banyak kebutuhan akan tanah untuk pembangunan dan kebutuhan masyarakat. Akibatnya, masalah pertanahan semakin sering terjadi. Seperti yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) dari Undang-Undang Dasar 1945, pengelolaan tanah harus diatur dan diatur sedemikian rupa sehingga tanah dapat digunakan semaksimal mungkin untuk kepentingan rakyat. Ini termasuk mengatur penguasaan, penatagunaan, Seperti yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) dari Undang-Undang Dasar 1945, hak tanah, pengukuran, dan pendaftaran tanah harus ditata dan diatur sedemikian rupa sehingga tanah dapat digunakan semaksimal mungkin untuk kemakmuran rakyat Adi et al., (2020).

Oleh karena itu, masalah terkait tanah seperti penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan tanah oleh individu atau kelompok yang melanggar undang-undang pertanahan diminimalkan atau bahkan ditiadakan sama sekali. Dalam situasi ini, negara memiliki kekuasaan tertinggi atas tanah sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Negara diberi wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah; "dikuasai" tidak berarti "dimiliki". Sebaliknya, sebagai struktur kekuasaan negara Indonesia, negara memiliki otoritas untuk mengawasi segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah (Andarusni, 2020).

Sebagai salah satu Kantor Notaris yang di dalamnya terdapat kegiatan jual dan beli, tentunya Kantor Notaris FITA FITRIYATUL

LAILI SH., M.Kn Tidak adanya tanah pertanian, penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya, jual beli tanah di luar prosedur, sertifikat palsu, sertifikat tumpang tindih, manipulasi tanah, dan faktor lainnya dapat menyebabkan masalah ini memiliki sistem pada jual beli tersebut. Penulis mengamati dan melakukan proses transaksi sebuah aset pertanahan yang berbagai macam jenisnya. Menurut Pasal 36 Undang-undang Jabatan Notaris, keuntungan ekonomi dan sosiologis dari setiap tindakan yang dibuat menentukan dasar hukum untuk memberikan honorarium atau kompensasi kepada para penghadap atau klien (Andarusni, 2020).

Namun, dalam praktiknya, perbedaan tarif jasa yang ditetapkan oleh Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah FITA FITRIYATUL LAILI SH., M.Kn. seringkali membuat calon pemohon bingung dan melakukan "banding harga" sebelum akhirnya memutuskan untuk mengalihkan hak jual beli. Sebagai salah satu Kantor Notaris yang di dalamnya terdapat kegiatan jual dan beli, tentunya Kantor Notaris FITA FITRIYATUL LAILI SH., M.Kn memiliki sistem pada jual beli tersebut. Penulis mengamati dan melakukan proses transaksi sebuah aset pertanahan yang berbagai macam jenisnya. Dengan demikian maka penulis dapat membandingkan antara materi akuntansi yang selama ini didapatkan di perkuliahan dengan praktik nyata dalam dunia kerja. Maka dari itu, penulis mengambil judul "Analisis Penentuan Biaya Pembuatan Akta Jual Beli Pada Kantor Notaris Fita Fitriyatul Laili SH., M.Kn" (Mekarisce, 2020).

1.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana mekanisme penentuan biaya pembuatan akta jual beli menggunakan aspek keperilakuan akuntansi kantor Kantor Notaris Fita Fitriyatul Laili SH., M.Kn tersebut.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 36

Adi Gunawan et al., (2020) menjelaskan bahwa sistem imbalan jasa dipengaruhi oleh dua asas. Asas pertama memberikan layanan berdasarkan upah yang diterima, sedangkan asas kedua memberikan layanan berdasarkan permintaan. Jabatan notaris dapat melayani permintaan pekerjaan penghadap selain membuat akta autentik dengan honorarium yang disepakati. Inilah alasan mengapa notaris harus melakukan tugasnya dengan baik dan tidak hanya bergantung pada gaji yang diberikan oleh UUJN, namun, seperti yang diatur dalam UUJN, Selain itu, masyarakat mendapatkan kompensasi atas jasa hukum yang dilakukan di luar kewenangannya. Ketentuan notaris tentang jasa pembuat akta asli yang menetapkan biaya jasa tersebut dengan berbagai cara lebih kecil dari pada penetapan honorarium (Suriyok, 2022). Perjanjian menetapkan pekerjaan notaris, waktu yang dibutuhkan untuk membuat akta, dan penghargaan yang diterima notaries saat menulis akta. Dalam hal pembuat akta otentik, Pasal 36 UUJN menetapkan bahwa:

Notaris berhak menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikan sesuai dengan kewenangannya.

- a. Nilai ekonomi dan sosiologis dari setiap akta yang dibuat menentukan nilai honorarium notaris.
- b. Nilai ekonomi yang disebutkan pada ayat (2) berasal dari objek dari setiap undang-undang.
- c. Sampai dengan Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) honorium yang diterima paling besar adalah 2,5%.
- d. Diatas dengan Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) honorium yang diterima paling besar 1,5%
- e. Diatas Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) Honorarium yang diterima ditetapkan berdasarkan kesepakatan notaris

dengan para pihak, tetapi tidak melebihi 1% dari objek yang dibuatkan aktanya.

- f. Nilai sosiologi didasarkan pada fungsi sosial dari setiap tindakan dengan hormat paling besar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah).

Dalam Pasal 36 ayat 2 UUJN berbunyi, “Nilai sosiologis dan ekonomis setiap akta menentukan besarnya honorarium notaris. Beberapa persen dari nilai ini harus ditentukan. Ini adalah tugas yang sangat sulit bagi notaries untuk menentukan nilai sosiologi sakti. Selain itu, pasal 37 UUJN menetapkan bahwa notaries wajib menyediakan layanan kepada orang yang tidak mampu secara gratis.”

2.2 Akta Jual Beli

Mekarisce, (2020) akta jual beli, yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah dokumen yang tidak dapat dibuat sendiri yang diperlukan untuk membuktikan transaksi jual beli dan peralihan hak atas tanah dan bangunan untuk melindungi pembeli dalam hal penjual melakukan sesuatu yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli. Sebelum Anda membuat akta jual beli, Anda harus tahu apa yang harus ada di dokumen ini.

Salah satu tujuan utama penyusunan dokumen ini adalah untuk membantu kedua belah pihak membuktikan bahwa transaksi yang merekalakukan saat membeli tanah atau rumah adalah transaksi yang sah. Dan tentu saja, menurut kesepakatan kedua belah pihak, ketentuan harus dipenuhi dalam jumlah yang disepakati. Jika salah satu pihak tidak setuju, ketentuan tersebut batal. Selain itu, ada tanggungjawab untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban yang dimiliki oleh penjual dan pembeli berdasarkan peraturan yang berlaku telah dipenuhi. Akta jual beli adalah dokumen yang biasanya memerlukan beberapa dokumen, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), sertifikat hak atas tanah, atau sertifikat hak atas tanah PBB, yang dapat membantu baik penjual maupun pembeli mengetahui apa yang harus dilakukan.

Selain itu, suami dan istri biasanya harus setuju agar pencampuran harta bersama mereka tidak menimbulkan perselisihan di kemudian

hari.

a. Fungsi Akta Jual Beli

Festing & Schafer, (2014) anda harus tahu apa yang harus ada di dokumen ini sebelum Anda membuat akta jual beli. Tujuan utama pembuatan dokumen ini adalah untuk berfungsi sebagai alat bukti legal untuk transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang terlibat dalam proses pembelian tanah atau property. Selain itu, ada tanggungjawab untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban yang dimiliki oleh penjual dan pembeli berdasarkan peraturan yang berlaku telah dipenuhi. Sangat penting bahwa bukti hukum ini disertakan dalam transaksi karena mereka dapat berfungsi sebagai pedoman bagi baik penjual maupun pembeli. Selain itu, akta jual beli memiliki tujuan tambahan:

- 1) Bukti yang sah bahwa proses transaksi atau penjualan tanah, rumah, atau property lainnya dilakukan sesuai dengan harga dan syarat yang disepakati oleh masing-masing pihak.
- 2) Kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati sesuai perjanjian.
- 3) Sesuai dengan perjanjian sebelumnya, kedua belah pihak telah memenuhi kewajiban dan haknya.

2.3 Akuntansi Keperilakuan

Adi et al., (2020) menjelaskan Akuntansi keperilakuan mencakup lebih banyak dari pada akuntansi konvensional, seperti pengumpulan, penelitian, pencatatan, peringkasan, dan pelaporan informasi keuangan. Komprehensif Akuntansi Keperilakuan Menurut Supriyono (2018) :

a. lingkupnya luas dan mencakup hal-hal berikut:

- 1) Aplikasi konsep ilmu keperilakuan dalam proses desain dan pengembangan sistem akuntansi
- 2) Studi tentang tanggapan manusia terhadap bentuk dan isi laporan keuangan
- 3) Metode pengumpulan data untuk proses pengambilan keputusan,

4) Membuat metode pelaporan untuk menyampaikan data keperilakuan kepada penggunanya,

5) Membuat strategi untuk mendorong dan mempengaruhi perilaku, keinginan, dan tujuan individu yang mengelola organisasi.

b. Tugas Akuntansi Keperilakuan

Akuntan keperilakuan mengatur bagaimana orang berperilaku dan alasan mengapa mereka berperilaku seperti itu untuk tujuan internal. Akuntan keperilakuan juga memberikan saran untuk mengubah perilaku yang tidak berhasil. (Supriyono, 2018).

c. Tujuan Akuntansi Keperilakuan

Tujuan akuntansi keperilakuan adalah untuk mengukur dan mengevaluasi komponen keperilakuan yang relevan dan memberitahu pembuat keputusan internal dan eksternal tentang hasilnya, sehingga melengkapi informasi yang relevan dalam laporan keuangan.

d. Peran Akuntansi Keperilakuan

Adi et al., (2020) Dengan memberikan informasi penting untuk pengambilan keputusan, akuntansi keperilakuan membantu akuntansi tradisional. Para pembuat keputusan harus menggunakan laporan untuk mendapatkan informasi yang relevan sebanyak mungkin untuk membuat keputusan yang berhasil.

Akuntansi Keperilakuan dibagi menjadi 5 Aspek Penting (Suartono, 2010) yaitu:

1) Teori Perusahaan dan Keperilakuan Manajerial

Teori organisasi modern berpusat pada perilaku elemen-elemen perusahaan sebagai dasar pemahaman tindakan dan motif mereka. Teori ini melihat interaksi antar elemen organisasi untuk mendukung tujuan organisasi. Teori ini lebih berfokus pada perilaku pengarah tujuan organisasi, motivasi, dan karakteristik menyelesaikan masalah.

2) Penganggaran dan Perencanaan

Penganggaran dan perencanaan berkonsentrasi pada bagaimana interaksi perilaku individu dan pembentukan

tujuan organisasi berkorelasi satu sama lain. Adanya konflik antara tujuan pribadi dan organisasi, keterlibatan dalam penganggaran, dan tingkat kesulitan mencapai tujuan adalah beberapa komponen penting dari bidang ini. Selama proses pengembangan organisasi, tujuan individu disesuaikan dengan tujuan organisasi melalui penerapan kerangka manajemen.

3) Pengambilan Keputusan

Teori normatif, paradoks, dan deskriptif adalah teori dan model yang terlibat dalam pusat pengambilan keputusan. Teori normatif membahas bagaimana orang seharusnya mengambil keputusan, dan teori deskriptif bertentangan dengan teori normatif. Model deskriptif membahas apa yang terjadi saat orang mengambil keputusan berdasarkan fakta empiris yang ada. Apa yang digunakan dalam proses pengambilan keputusan? Data yang diperoleh dari akuntansi masih digunakan.

4) Pengendalian

Pengendalian adalah bagian yang sangat penting dari setiap organisasi, dan lebih besar organisasi, lebih kuat pengendaliannya. Pengendalian sering dikaitkan dengan pengukuran kinerja dan adaptasi individu terhadap lingkungan. Contoh pengendalian termasuk struktur organisasi, pengendalian internal, sentralisasi, desentralisasi, dan hubungan antar-hirarki administrasi. Selain pengendalian internal yang lebih baik, lingkungan pengendalian merupakan komponen penting dalam melacak kinerja bisnis.

5) Pelaporan

Faktor berperilaku yang berkaitan dengan pelaporan termasuk seberapa penting informasi akuntansi dan bagaimana mereka diproses. Akuntansi bergantung pada bagaimana informasi keuangan dan manajemen di komunikasikan. Pengumpulan atau pelaporan informasi biasanya tidak dilakukan secara sukarela kecuali pembuat atau pelapor yakin bahwa ini

akan mempengaruhi penerima untuk berperilaku sesuai dengan keinginan mereka. Ini disebabkan oleh kebutuhan akan sumber daya.

2.4 Notaris

Notaris adalah pejabat negara atau pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk menjalankan tugas negara untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Selain itu, pemerintah mempekerjakan notaris untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai jenis akta, surat wasiat, perjanjian, dan sebagainya (Nafisa, 2022).

Semua tindakan, persetujuan, dan keputusan yang diperintahkan oleh undang-undang umum atau dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan diatur oleh notaris.

Notaris juga memiliki otoritas untuk menyimpan akta, mengeluarkan grosse-grosse, salinan, dan kutipan-kutipan dari akta, sejauh pembuatan akta tersebut terkait dengan undang-undang umum.

Ayat 1 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menetapkan notaris sebagai pejabat umum yang, bersama dengan wewenang lain yang diberikan oleh undang-undang ini, berwenang membuat akta otentik. Pemerintah mengangkat dan memecat notaris sebagai pejabat umum, yang bertugas menyediakan layanan publik seperti membantu dalam membuat perjanjian dan membuat akta notaris.

Notaris mempunyai karakteristik yaitu: sebagai jabatan, notaris mempunyai kewenangan tertentu, diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak menerima gaji / pensiun dari yang mengangkatnya dan akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat (Adjie Habib, 2018).

2.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Namun demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak

boleh mencakup pekerjaan berikut (Salim., 2018):

- a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum
- a. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta
- b. Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Keda (PPPK)
- c. Pemimpin pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta
- d. Surveyor berlisensi
- e. Penilaian tanah
- f. Mediator

3 METODE PENELITIAN

3.1 Metode dan Alasan Menggunakan Metode

Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif sebagai alat utama; data dikumpulkan dengan menggunakan pendekatan triangulasi (gabungan), dan analisis data dilakukan secara kualitatif dan induktif. Hasilnya menunjukkan bahwa penelitian ini menekankan makna dari pada generalisasi (Sugiyono, n.d.)

3.2 Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Notaris FITA FITRIYATUL LAILI SH., M.Kn, sebuah perusahaan Jasa di Kabupaten Pasuruan yang terletak di Jalan Mangga di Desa Pogar, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan.

3.3 Sampel

Peneliti dapat menggunakan sampel populasi untuk mempelajari setiap aspek populasi karena populasi yang besar, sumber daya, tenaga, dan waktu yang terbatas.

3.4 Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan berupa pernyataan atau penjelasan tanpa angka yang digunakan untuk memahami atau menggambarkan kebenaran informasi yang disajikan

2. Sumber Data

Berdasarkan sumbernya, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Sumber data primer memungkinkan pengumpul data mengakses data secara langsung.

b. Data Sekunder

Sumber data yang memberikan data kepada pengumpul data secara tidak langsung, seperti dokumen atau sumber lain, disebut sumber data sekunder.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Peneliti menggunakan berbagai teknik pengumpulan data, data adalah tujuan utama penelitian (Sugiono, 2017). dalam penelitian ini, termasuk dibawah ini:

a. Studi Pustaka

Data dikumpulkan dengan membaca dan menghubungkan literature tentang masalah yang dibahas—perbedaan biaya akta jual beli antara klien satu dan klienlainnya—sebagai landasan teoritis untuk analisis masalah.

b. Studi Lapangan

1) Pengamatan (Obeservasi)

Dengan melihat langsung objek penelitian dan mencatat secara sistematis setiap data yang dikumpulkan, observasi adalah teknik pengumpulan data. Proses yang sangat kompleks ini mencakup banyak proses biologis dan psikologis, tetapi fokusnya lebih pada pengamatan dan ingatan. (Suriyok, 2022).

2) Wawancara

Wawancara adalah interaksi antara dua orang di mana tanya jawab digunakan untuk memproses informasi dan ide menjadi kesimpulan atau makna tentang masalah tertentu. Peneliti menggunakan wawancara sebagai metode pengumpulan data jika mereka ingin melakukan penelitian pendahuluan untuk menentukan topik yang akan diteliti, ingin mengetahui lebih banyak tentang responden dan jumlah mereka yang terbatas.

3) Dokumentasi

Metode ini mengumpulkan dan menganalisis dokumen yang mendukung topik penelitian. Rekaman peristiwa masa lalu yang di dokumentasikan dalam tulisan, gambar, atau karya penting dikenal sebagai dokumentasi. Dokumen tulisan dapat termasuk aturan kebijakan, catatan harian, biografi, dan gambar.

Dokumen visual dapat termasuk foto, gambar hidup, dan lain-lain.

3.6 Instrumen Penelitian

Peneliti kualitatif sendiri menggunakan pedoman wawancara sebagai alat atau instrument penelitian. Sebagai alat manusia, mereka membantu peneliti memfokuskan penelitian mereka, mengumpulkan informasi, mengevaluasi kualitas informasi, menganalisis informasi, menginterpretasikan informasi, dan membuat kesimpulan tentang temuan penelitian mereka.

3.7 Teknik Analisa Data

Analisa data melibatkan mencari data, melakukan pengamatan dan dokumentasi sistematis, mengorganisasikan data kedalam kategori, mendeskripsikan komponennya, mensintesis dan menyusunnya kedalam pola, menentukan data mana yang penting dan mana yang perlu dipelajari, dan menarik kesimpulan yang mudah dipahami oleh peneliti dan orang lain. Fokus penelitian kualitatif deskriptif adalah menunjukkan masalah, keadaan, atau peristiwa sebagaimana adanya. Analisis data mencakup pengurangan data, pengiriman data, penarikan kesimpulan, dan verifikasi. (Sugiyono, 2017).

1. Reduksi Data

Metode ini mengumpulkan dan menganalisis dokumen kantor yang mendukung subjek yang diteliti. Rekaman peristiwa masa lalu yang didokumentasikan dalam tulisan, gambar, atau karya penting dikenal sebagai dokumentasi. Dokumen tulisan dapat termasuk aturan kebijakan, catatan harian, biografi, dan gambar. Dokumen visual dapat termasuk foto, gambar hidup, dan lain-lain. (Sugiyono, 2017).

2. Penyajian Data

Setelah proses reduksi selesai, tahap selanjutnya adalah penyebaran data. Data dari penelitian kualitatif dapat dipresentasikan dalam bentuk teks atau deskripsi naratif. Tujuan penyajian data adalah untuk membuat peristiwa yang terjadi lebih mudah dipahami dan untuk

menggunakan apa yang telah penulis ketahui untuk merencanakan pekerjaan di masa depan.

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Setelah menarik kesimpulan, langkah terakhir dalam teknik analisis data adalah verifikasi data. Ini dilakukan jika kesimpulan awal hanyalah sementara dan akan berubah saat peneliti kembali kelapangan untuk mengumpulkan data, atau jika kesimpulan awal didasarkan pada bukti yang valid dan konsisten.

4. Penguji Keabsahan Data

Digunakan dalam penelitian kualitatif, uji keabsahan data seperti kredibilitas, transferabilitas, dependabilitas, dan konfirmabilitas adalah beberapa contohnya. Peneliti juga menggunakan uji kredibilitas, juga dikenal sebagai tes kepercayaan pada data penelitian, sebagai bagian dari rencana pengujian keabsahan data mereka untuk membuktikan bahwa penelitian mereka adalah penelitian ilmiah. Hanya ketika ada kesamaan antara apa yang dilaporkan peneliti dan apa yang terjadi pada subjek penelitian, data yang diperoleh dari penelitian kualitatif dapat dianggap dapat dipercaya.

4 HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Prosedur Balik nama Jual Beli Pada Kantor Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fita Fitriyatul Laili SH., M.Kn yaitu yang pertama

a. Prosedur Jual Beli Waris,

Prosesnya ialah yang pertama Melengkapi berkas-berkas data diri yang dibutuhkan untuk pembuatan akta yaitu :

- 1) KTP, KK dan Surat Nikah/Keterangan belum menikah bagi penjual
- 2) KTP dan KK pembeli
- 3) SPPT PBB tahun terbaru
- 4) Tidak adanya tunggakan pajak tahunan sampai SPPT PBB terbaru
- 5) Sertifikat Hak Milik (SHM) / Letter C
- 6) Surat Keterangan Waris
- 7) Surat Kematian

Proses Selanjutnya adalah Pengecekan SPPT PBB yang dimana sebelum melakukan pendaftaran pajak BPHTB waris

yang sering disebut dengan pajak penerima waris, Pendaftaran pajak BPHTB waris melalui sistem yang hanya bisa diakses oleh setiap Notaris, Pendaftaran Pajak SSP melalui system online, Melakukan pengecekan sertifikat di online aplikasi yang terhubung dengan kantor pertanahan, Pembuatan Akta Jual Beli (AJB), Penandatanganan yang dilakukan oleh para penghadap dan dibacakan oleh Notaris, Melengkapi berkas yang sudah di legalisasi oleh Notaris dan akta yang sudah di tandatangani oleh penghadap, saksi-saksi, dan Notaris untuk dimasukkan ke Kantor BPN untuk proses lanjutan, Pendaftaran Berkas ke kantor BPN, Pengambilan Sertifikat yang sudah selesai di proses di kantor BPN, Dilanjutkan proses kedua (balik nama keatas nama pembeli), Pendaftaran pajak BPHTB melalui system yang hanya bisa diakses oleh setiap Notaris, Pendaftaran pajak SSP melalui system online, Melakukan pengecekan sertifikat di online aplikasi yang terhubung dengan kantor pertanahan, Pembuatan Akta Jual Beli (AJB), Penandatanganan yang dilakukan oleh para penghadap dan dibacakan oleh Notaris, Melengkapi berkas yang sudah di legalisasi oleh Notaris dan akta yang sudah di tandatangani oleh penghadap, saksi-saksi, dan Notaris untuk dimasukkan ke Kantor BPN untuk proses lanjutan, Pendaftaran Berkas ke kantor BPN, Pengambilan Sertifikat yang sudah selesai di proses di kantor BPN, dan yang terakhir ialah Penyerahan asli sertifikat dan asli Salinan Akta Jual Beli (AJB) yang siap diserahkan kepada klien

b. Prosedur Balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Prosesnya ialah yang pertama Melengkapi berkas-berkas data diri yang dibutuhkan untuk pembuatan akta yaitu:

- 1) KTP, KK dan penjual
- 2) KTP dan KK pembeli
- 3) NPWP PT
- 4) SPPT PBB tahun terbaru
- 5) Tidak adanya tunggakan pajak tahunan sampai SPPT PBB terbaru
- 6) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
- 7) IMB (Izin Mendirikan Bangunan) bagi penjual/PT

8) NIB (Nomor Induk Bangunan) bagi penjual/PT

9) Foto kopi Rapat Umum PT dan Direksi Umum

Proses selanjutnya ialah Pengecekan SPPT PBB yang dimana sebelum melakukan pendaftaran pajak BPHTB yang sering disebut dengan pajak pembeli, Pendaftaran pajak BPHTB melalui sistem yang hanya bisa diakses oleh setiap Notaris, Pendaftaran Pajak SSP melalui system online, Melakukan pengecekan sertifikat di online aplikasi yang terhubung dengan kantor pertanahan, Pembuatan Akta Jual Bli (AJB), Penandatanganan yang dilakukan oleh para penghadap dan dibacakan oleh Notaris, Melengkapi berkas yang sudah di legalisasi oleh Notaris dan akta yang sudah di tandatangani oleh penghadap, saksi-saksi, dan Notaris untuk dimasukkan ke Kantor BPN untuk proses lanjutan, Pendaftaran Berkas ke kantor BPN, Pengambilan Sertifikat yang sudah selesai di proses di kantor BPN, Melengkapi berkas yang sudah dilegalisasi oleh Notaris dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang sudah diambil dari kantor BPN) untuk diproses peningkatan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), Pendaftaran berkas ke kantor BPN untuk proses peningkatan, Pembayaran SPS peningkatan, Pengambilan Sertifikat yang sudah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) di kantor BPN, dan yang terakhir ialah Penyerahan asli sertifikat dan asli Salinan Akta Jual Beli (AJB) yang siap diserahkan kepada klien .

c. Prosedur Balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM)

Proses yang pertama ialah Melengkapi berkas-berkas data diri yang dibutuhkan untuk pembuatan akta yaitu :

- 1) KTP, KK dan Surat Nikah/Keterangan belum menikah bagi penjual
- 2) KTP dan KK pembeli
- 3) SPPT PBB tahun terbaru
- 4) Tidak adanya tunggakan pajak tahunan sampai SPPT PBB terbaru
- 5) Sertifikat Hak Milik (SHM)

Selanjutnya ialah Pengecekan SPPT PBB yang dimana sebelum melakukan pendaftaran pajak BPHTB yang sering disebut dengan pajak pembeli, Pendaftaran

pajak BPHTB melalui sistem yang hanya bisa diakses oleh setiap Notaris, Pendaftaran Pajak SSP melalui system online, Melakukan pengecekan sertifikat di online aplikasi yang terhubung dengan kantor pertanahan, Pembuatan Akta Jual Beli (AJB), Penandatanganan yang dilakukan oleh para penghadap dan dibacakan oleh Notaris, Melengkapi berkas yang sudah di legalisasi oleh Notaris dan akta yang sudah di tandatangani oleh penghadap, saksi-saksi, dan Notaris untuk dimasukkan ke Kantor BPN untuk proses lanjutan, Pendaftaran Berkas ke kantor BPN, Pengambilan Sertifikat yang sudah selesai di proses di kantor BPN, dan proses terakhir ialah Penyerahan asli sertifikat dan asli Salinan Akta Jual Beli (AJB) yang siap diserahkan kepada klien.

d. Prosedur Balik nama Hibah

Proses yang pertama ialah Melengkapi berkas-berkas data diri yang dibutuhkan untuk pembuatan akta yaitu :

- 1) KTP, KK dan Surat Nikah/Keterangan belum menikah bagi penjual
- 2) KTP dan KK penerima hibah
- 3) SPPT PBB tahun terbaru
- 4) Tidak adanya tunggakan pajak tahunan sampai SPPT PBB terbaru
- 5) Sertifikat Hak Milik (SHM)

Proses pertama ialah Pengecekan SPPT PBB yang dimana sebelum melakukan pendaftaran pajak BPHTB yang sering disebut dengan pajak penerima hibah, Pendaftaran pajak BPHTB melalui sistem yang hanya bisa diakses oleh setiap Notaris, Pendaftaran Pajak SSP melalui system online, Melakukan pengecekan sertifikat di online aplikasi yang terhubung dengan kantor pertanahan, Pembuatan Akta Hibah, Penandatanganan yang dilakukan oleh para penghadap dan dibacakan oleh Notaris, Melengkapi berkas yang sudah di legalisasi oleh Notaris dan akta yang sudah ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi, dan Notaris untuk dimasukkan ke Kantor BPN untuk proses lanjutan, Pendaftaran Berkas ke kantor BPN, Pengambilan Sertifikat yang sudah selesai di proses di kantor BPN, Penyerahan asli sertifikat dan asli Salinan Akta Hibah yang siap diserahkan kepada klien.

5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Setiap transaksi jual beli yang ada tidak semuanya mempunyai biaya yang sama karena tergantung dengan seberapa banyak proses yang dilakukan, dan juga pajak yang akan di setuju oleh Badan Keuangan Daerah disetiap harga transaksi per daerah masing-masing.
2. Penentuan harga jual beli dapat di estimasi, tetapi harus siap jikalau ada suatu tambahan biaya karena hal-hal yang tidak bisa dihitung dengan pasti, contohnya ialah Pajak BPHTB (Pajak Pembeli) karena yang menentukan ialah Badan Keuangan Daerah sendiri.
3. Pemeriksaan berkas yang akan dilakukan transaksi jual beli terlebih dahulu, karena biasanya ada proses lain seperti diwariskan dulu atau dihibahkan dulu, dan itu sudah pasti akan mendapatkan biaya yang lebih besar dari pada biaya jual beli biasanya.

Proses antara SHM (Sertifikat Hak Milik) dan SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) sudah jelas berbeda, karena jika SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) prosesnya setelah melakukan balik nama ialah harus ditingkatkan menjadi SHM (sertifikat Hak Milik) karena jika bersifat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) terdapat jangka waktu kadaluarsa yaitu 25 tahun. Dan jika sudah melewati 25 tahun tetapi tidak ditingkatkan kedalam SHM (Sertifikat Hak Milik) maka akan didapati denda yang dimana seharga pembuatan sertifikat baru.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan serta kesimpulan yang telah diuraikan, maka beberapa saran yang diharapkan akan memberikan manfaat dan bahan pertimbangan bagi Kantor Notaris Fita Fitriyatul Laili SH., M.Kn dikemukakan sebagai berikut :

1. Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa meminimalisir adanya penambahan biaya dengan estimasi yang ada, dengan melihat harga pasar yang ada.
2. Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat memberikan

penjelasan sedetail mungkin atas transaksi yang akan dilakukan oleh klien atas biaya-biaya dan kemungkinan-kemungkinan yang ada.

3. Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan masukan kepada klien disetiap transaksi yang akan dilakukan oleh klien.
4. Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat memberikan harga yang sesuai dengan kemampuan klien yang dimana tidak merugikan Pihak Kantor Notaris dan tidak terlalu memberatkan klien.

Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diharapkan bisa membuat surat keterangan keberatan kepada kantor Badan Keuangan Daerah apabila ada pajak yang nominalnya terlalu tinggi dan memberatkan klien supaya bisa sedikit dikecilkan dari nominal pajak yang ditentukan oleh Badan Keuangan Daerah tersebut.

Komunikasi Komunitas Kesehatan Masyarakat, 12(3), 145–151.

Nafisa, L. (2022). Strategi Pengembangan Kualitas Jasa Jahit Pakaian Pada Persaingan Pasar Homogen. *Jurnal Transparansi: STIE Yadika Bangil, 14(2).*

Salim. (2018). Peraturan Jabatan Notaris. *Sinar Grafika: Jakarta Timur.*

Sugiyono. (n.d.). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. *Bandung: Alfabeta.*

Suriyok, K. (2022). Analisis Sistem Akuntansi Penerimaan Kas Dalam Mendukung Pengendalian Intern UD. Gemilang Bangil. *Jurnal Ilmiah Ecobuss, 10(2), 103–110.*

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, Gunawan, Sumardika, Widiati. (2020). Penetapan Honorarium Notaris Dalam Praktik Pelaksanaan Jabatan Notaris. *Universitas Warmadewa. Denpasar Bali, 1(2).*
- Andarusni, Alfansyur. (2020). Seni Mengelola Data: Penerapan Triangulasi Teknik, Sumber, dan Waktu Pada Penelitian Pendidikan Sosial. *Jurnal Historis: Universitas Muhammadiyah Mataram, 5(2).*
- Festing, M., & Schafer, L. (2014). Generational challenges to talent management: A framework for talent retention based on the psychological-contract perspective. *Journal of World Business, 49(2), 262–271.*
- Mekarisce, A. A. (2020). Teknik pemeriksaan keabsahan data pada penelitian kualitatif di bidang kesehatan masyarakat. *Jurnal Ilmiah Kesehatan Masyarakat: Media*