

PENULISAN SKRIPSI
PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM KASUS PEMALSUAN IDENTITAS PADA PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI TANAH DI KOTA YOGYAKARTA



Diajukan oleh :

Florianus Prasetya Kusumajati

NPM **200513873**

Program Studi **: Ilmu Hukum**

Program Kekhususan **: Hukum Pertanahan,**
Lingkungan Hidup dan
Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI
PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM KASUS PEMALSUAN IDENTITAS PADA
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KOTA YOGYAKARTA



Diajukan oleh:

Florianus Prasetya Kusumajati

NPM	: 200513873
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal: 26 Mei 2025

Dr. V. Hari Supriyanto SH., M. Hum.

Tanda Tangan:



HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM KASUS PEMALSUAN IDENTITAS
PADA PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KOTA YOGYAKARTA



Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 15 Juli 2025
Tempat : Ruang Pendadaran 2 Lt. II

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Prof. Dr. Theresia Anita Christiani, S.H., M.Hum

MOTTO

"Sukses itu ketika kita bisa berdamai dengan situasi ketidaknyamanan yang sedang
kita alami."

(Ryan Prasetya)

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkatnya yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM KASUS PEMALSUAN IDENTITAS PADA PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KOTA YOGYAKARTA”. Penulisan ini bertujuan untuk memenuhi syarat dalam pencapaian jenjang strata 1 (satu) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Selama menyelesaikan Penulisan Skripsi ini banyak hambatan dan rintangan yang dihadapi Penulis, namun pada akhirnya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu Penulis ingin mengucapkan Terima Kasih Kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus, yang selalu menolong, menguatkan, membimbing, dan memberkati perjalanan penulis dalam pengerjaan skripsi ini mulai dari awal penulisan, sampai akhirnya karya ini dapat diselesaikan;
2. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
4. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang selalu memberi arahan dan petunjuk kepada penulis terhadap masalah yang dihadapi selama penulisan skripsi ini;
5. Dosen Penguji skripsi yaitu Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. V. Hari Supriyanto S.H.,

M.Hum. Yang telah menguji penulis;

6. Bapak Nicholas Budi Arianto W., SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis;
7. Seluruh Narasumber yang telah meluangkan waktunya untuk bersedia diwawancarai dan memberikan informasi dan pengetahuan yang penulis butuhkan;
8. Papa dan Mama, yang selalu memberi dukungan secara materil, moral dan doa, sehingga penulis selalu memiliki semangat dalam menyelesaikan penulisan ini;
9. Kepada kakak dan adik kandung serta teman-teman penulis, yang menjadi penyemangat dan memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam Penulisan Skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan yang perlu dipelajari. Oleh karena itu, penulis mohon maaf serta mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang membutuhkannya.

Yogyakarta, 17 Juli 2025

Penulis,



Florianus Prasetya Kusumajati

ABSTRACT

This study examines the legal accountability of PPAT in cases of identity forgery during the creation of land sale and purchase deeds in Yogyakarta City. The research focuses on two main issues: (1) the forms of legal accountability for PPAT under PP Nomor 37 Tahun 1998 and its implementing regulations, and (2) preventive measures PPAT can take to minimize the risk of identity forgery. Using empirical legal research methods, data was collected through interviews with PPAT officials and the Regional PPAT Supervisory and Development Council (MPPD), as well as analysis of secondary legal sources. The findings indicate that PPAT can be held accountable administratively, civilly, or criminally if proven negligent or complicit in forgery. Administrative sanctions range from warnings to dismissal, while civil liability may involve deed annulment or compensation. Criminal liability arises under Articles 263 and 264 of the Indonesian Criminal Code if PPAT intentionally participates in forgery. The study highlights the need for stricter identity verification procedures, technological integration (e.g., ID scanners), and regulatory reforms to enhance PPAT's legal protection. Recommendations include inter-institutional collaboration with the Civil Registry Office (Dukcapil) and explicit legal safeguards for PPAT who adhere to procedural standards.

Keywords: *PPAT, land deed, identity forgery, legal accountability, preventive measures.*

DAFTAR ISI

PENULISAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xi
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Keaslian Penelitian.....	11
F. Batasan Konsep.....	17
G. Metode Penelitian.....	19
BAB II: PEMBAHASAN.....	25
A. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	25
B. Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah.....	27
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	29
D. Tinjauan tentang Tindakan Pemalsuan Identitas.....	31
E. Tinjauan tentang Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	34
F. Hasil Penelitian.....	39
1. Tempat dan Lokasi Penelitian.....	39
2. Bentuk Pertanggungjawaban Hukum PPAT dalam Kasus Pemalsuan Identitas	40
3. Peran Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MPPD) dalam Pengawasan PPAT.....	53
4. Upaya Preventif PPAT dalam Meminimalisir Risiko Pemalsuan Identitas pada Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	58
5. Evaluasi terhadap Regulasi dan Perlindungan Hukum PPAT.....	63
BAB III: PENUTUP.....	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA.....	71
LAMPIRAN.....	75

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Diagram Alir Tahapan Jual Beli Tanah

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Jenis Pelanggaran dan Sanksi Administratif PPAT
- Lampiran 2 Foto wawancara dengan narasumber 1
- Lampiran 3 Foto wawancara dengan narasumber 2
- Lampiran 4 Foto wawancara dengan narasumber 3
- Lampiran 5 Foto wawancara dengan narasumber 4
- Lampiran 6 Formulir Permohonan Ijin Riset di Kantor Notaris dan PPAT 1
- Lampiran 7 Formulir Permohonan Ijin Riset di Kantor Notaris dan PPAT 2
- Lampiran 8 Formulir Permohonan Ijin Riset di Kantor BPN Kota Yogyakarta
- Lampiran 9 Formulir Permohonan Ijin Riset di Kantor Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MPPD) Kota Yogyakarta (Perwakilan IPPAT)

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penulis lainnya, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 17 Juli 2025

Yang Menyatakan



Florianus Prasetya Kusumajati