

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Berdasarkan pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar (UUD) 1945, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat”. Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai strategis dan ekonomis tinggi dalam kehidupan masyarakat. Tanah bernilai semakin tinggi bergantung pada kualitasnya, letak tanah yang strategis, dan produktivitas tanah dalam hasil-hasil pertanian. Pada awalnya masyarakat tidak terlalu memedulikan tentang adanya hak kepemilikan tanah miliknya, namun seiring berjalannya waktu, hak kepemilikan atas suatu tanah menjadi sangat penting mengingat nilai ekonomis tanah yang semakin meningkat. Kepemilikan atas hak milik tanah sendiri diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Selain itu, UUPA juga mengatur mengenai hak-hak atas tanah, jaminan kepastian hukum atas tanah, dan juga penyelesaian sengketa pertanahan.

Di Indonesia, kepemilikan tanah diakui secara sah melalui Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA), yang diwujudkan dalam

bentuk sertifikat hak milik sebagai alat bukti yang sah dan kuat secara hukum. Kepemilikan atas tanah memiliki nilai penting bagi manusia karena semakin besar nilai suatu hak milik, maka semakin tinggi pula penghargaan terhadap objek tersebut. Hak milik ini tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu, sebagaimana ditegaskan dalam UUPA bahwa hak tersebut bersifat turun-temurun. Artinya, pemilik tanah berhak mewariskan kepemilikan tersebut kepada ahli warisnya. Untuk memperoleh hak milik atas tanah, diperlukan sertifikat tanah yang berfungsi sebagai bukti otentik kepemilikan suatu tanah. Selain itu, sertifikat tanah juga berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum atas kepemilikan suatu tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960.

Di tengah pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang semakin berkembang, transaksi jual beli tanah, maupun peralihan dan pembebanan hak tanah menjadi semakin sering dilakukan. Transaksi jual beli tanah merupakan proses pengalihan hak kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli. Jual beli tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang jual beli tanah sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas tanah. Agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat, proses ini harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu melalui perjanjian pengikat jual beli, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah, serta pendaftaran tanah

untuk mencatat perubahan data dan proses balik nama sertifikat.

Setiap transaksi jual beli tanah, ataupun peralihan hak tanah, memerlukan suatu pencatatan hukum untuk menjamin kepastian hak tanah tersebut. Akta Jual Beli (AJB) Tanah merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan bukti tertulis dilakukannya transaksi jual beli tanah dari penjual ke pembeli<sup>1</sup>. Akta Jual Beli (Tanah) merupakan instrument yang dapat digunakan untuk melakukan pendaftaran hak tanah yang diatur di dalam Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu, akta jual beli tanah memiliki nilai strategis dalam menjamin kepastian hukum, mencegah terjadinya sengketa, serta menjaga tertib administrasi pertanahan di Indonesia<sup>2</sup>.

Di Indonesia, administrasi hak milik tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan pelaksanaannya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta otentik sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam menunjang administrasi pertanahan yang sah secara hukum dan memastikan setiap peralihan hak atas tanah berjalan sesuai

---

<sup>1</sup> Rifky Anggatiastara dan Ngadino, 2020, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Notarius*, Vol. 13 Nomor 2 (2020), Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 897.

<sup>2</sup> Effendie B, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan peraturan Pelaksanaannya*. Alumni, Bandung, hlm. 35.

ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>3</sup>. Dalam proses jual beli tanah, maupun peralihan hak tanah keberadaan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik dan menjadi dasar dalam proses pendaftaran perubahan hak atas tanah di Kantor Pertanahan<sup>4</sup>. PPAT bertanggungjawab dalam menjamin keabsahan dan keotentikan data yang tercantum dalam akta tersebut secara hukum<sup>5</sup>.

Kenyataannya pada praktiknya, sering terjadi kasus pemalsuan identitas yang mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan hukum terkait kepemilikan tanah. Pemalsuan identitas dalam akta jual beli tanah merupakan isu serius yang dapat memicu sengketa kepemilikan, menimbulkan kerugian bagi pihak beritikad baik, serta mencoreng kredibilitas profesi PPAT di mata masyarakat<sup>6</sup>. Dalam sistem hukum Indonesia, jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi “PPAT bertugas pokok

<sup>3</sup> Nurul Farahzita dan Fransiscus Xaverius, 2022, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik”, *Jurnal The Juris*, Volume 6 Nomor 1 Juni 2022, Universitas Indonesia, hlm. 120.

<sup>4</sup> Dila Andika, 2019, “Analisis Yuridis terhadap Penyimpanan Sertifikat Has Atas Tanah oleh Notaris pada Proses Pengikatan Jual Beli (PJB) (Analisis Putusan Nomor 53/PID.B/2017/PN.BKT)”, *Soumatara Law Review*, Volume 2 Nomor 1 (2019), hlm. 25.

<sup>5</sup> Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Prespektif Negara Hukum*. CV Budi Utama, Sleman, hlm. 11.

<sup>6</sup> Mega Annisa dan Sri Wahyudi, 2025, “Kontroversi Layanan PPAT dalam Keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah”, *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat* (2025) 3:1, Universitas Pasundan, hlm. 4.

melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.” Namun, apabila terjadi pemalsuan identitas yang tidak terdeteksi oleh PPAT, timbul pertanyaan mengenai pertanggungjawaban PPAT dalam kasus tersebut.

Pemalsuan identitas dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tidak hanya merugikan pihak yang memiliki hak atas akta tersebut, tetapi juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila terbukti lalai atau tidak cermat dalam menjalankan tugasnya, PPAT dapat dikenai sanksi administratif, bahkan pidana<sup>7</sup>. Hal ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah ) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, yang mengharuskan PPAT untuk memastikan keabsahan identitas dari para pihak yang bersangkutan.

Hal ini sudah diatur secara normatif, tetapi terkadang PPAT menghadapi kendala dalam memverifikasi keabsahan identitas, terutama ketika dokumen yang digunakan tampak sah

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

secara administratif. Pemalsuan yang dilakukan secara sistematis dan rapi sering kali sulit terdeteksi ketika dilakukan observasi secara visual. Oleh karena itu, diperlukan prosedur verifikasi identitas yang lebih ketat dan menyeluruh, guna meminimalkan potensi pemalsuan serta menjaga integritas profesi PPAT di hadapan hukum dan masyarakat<sup>8</sup>.

Selain pemalsuan dokumen administratif yang dibuat seotentik mungkin dengan dokumen asli, PPAT sering kali juga menghadapi tekanan dari pihak-pihak tertentu yang berusaha meloloskan transaksi bermasalah, termasuk yang melibatkan penggunaan identitas palsu<sup>9</sup>. Tekanan tersebut dapat datang dari pihak klien, perantara, maupun oknum yang memiliki kepentingan dan pengaruh. Oleh karena itu, PPAT dituntut memiliki integritas dan keberanian untuk menolak melanjutkan transaksi yang tidak memenuhi ketentuan hukum.

Kasus pemalsuan identitas dalam proses pembuatan akta jual beli tanah juga mencerminkan adanya kelemahan dalam sistem pengawasan terhadap profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai pihak yang berwenang membuat akta otentik atas transaksi pertanahan, peran PPAT sangat krusial dalam memastikan keabsahan data para pihak. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan yang lebih ketat dari Kementerian

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 8.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 4.

Agraria dan Tata Ruang/BPN serta organisasi profesi terkait untuk menjaga kredibilitas dan integritas PPAT. Pengawasan ini penting agar setiap akta yang diterbitkan benar-benar mencerminkan fakta hukum yang sah dan valid di lapangan<sup>10</sup>.

Pemerintah memegang peran penting dalam memperkuat regulasi terkait proses verifikasi identitas dalam transaksi jual beli tanah. Salah ssatu upaya pemerintah adalah dengan menerapkan peraturan yang lebih terperinci serta prosedur verifikasi yang lebih ketat bertujuan untuk menutup celah hukum yang selama ini kerap dimanfaatkan dalam praktik pemalsuan identitas. Seiring berkembangnya teknologi dan informasi, dengan adanya penerapan sistem pencatatan berbasis digital yang lebih aman dan terintegrasi, pihak berwenang dalam memverifikasi keabsahan data identitas dipermudah<sup>11</sup>. Indonesia dapat mengambil pelajaran dari sistem tersebut sebagai upaya untuk meningkatkan keamanan dan keandalan dalam pelaksanaan transaksi hukum di bidang pertanahan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, didapati permasalahan hukum yang menjadi fokus dalam penelitian

---

<sup>10</sup> Redy Farhan dan Hasim Purba, 2024, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli dengan Menggunakan Blangko Kosong (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/PDT/2017)", *Law Journal*, Vol V Nomor 1 Juli 2024, Universitas Sumatera Utara, hlm. 74.

<sup>11</sup> Ni Kadek Erna dan I Made Pria, 2022, "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan dengan Keamanan Data Pribadi", *Jurnal Preferensi Hukum*, Volume 4 Nomor 1 Maret 2022, Universitas Warmadewa, hlm. 94.

ini, yaitu:

1) Bagaimana bentuk tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah yang dibuat dengan menggunakan identitas palsu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

2) Apa saja upaya preventif yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka meminimalkan risiko pemalsuan identitas pada proses pembuatan akta jual beli tanah?

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk menganalisis dan mengkaji topik pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus pemalsuan identitas pada pembuatan akta jual beli tanah di Kota Yogyakarta. Terdapat beberapa alasan yang mendukung kenapa Kota Yogyakarta dipilih sebagai lokasi penelitian antara lain, data dari Dinas ATR/BPN Kota Yogyakarta mencatat terdapat sebanyak 1.921 kasus permohonan pendaftaran alih hak tanah, dan 2.112 kasus penyelesaian pendaftaran alih hak tanah sepanjang tahun 2023. Selain itu, maraknya alih fungsi lahan untuk kepentingan komersil juga meningkatkan frekuensi transaksi jual beli tanah dan berpotensi meningkatkan terjadinya kasus penyalahgunaan akta tanah. Dan yang terakhir, terdapat beberapa indikasi kasus pemalsuan akta tanah yang terjadi di Kota Yogyakarta, dimana

kasus yang pertama terjadi pada Agustus 2024 di mana seorang warga mengalami kerugian sekitar Rp7,5 miliar akibat dugaan pemalsuan tanda tangan dan penggunaan surat palsu dalam proses pemecahan sertifikat. Kasus lain pada bulan November 2019 dimana terdapat dugaan pemalsuan dokumen jual beli tanah seluas 1.707 meter persegi. Dengan adanya beberapa alasan tersebut maka penulis memilih Kota Yogyakarta sebagai lokasi/region untuk penelitian yang dilakukan.

Setelah memahami dinamika sosial yang terjadi, penelitian ini juga akan menyoroti upaya-upaya preventif yang dapat diambil oleh PPAT untuk menekan kemungkinan terjadinya kasus serupa di kemudian hari. Oleh sebab itu, hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi sebagai bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan yang lebih tepat. Harapannya, proses jual beli tanah dapat berlangsung secara aman, serta potensi pemalsuan identitas khususnya di Kota Yogyakarta dapat diminimalisir secara bertahap.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, rumusan masalahnya yaitu :

1. Bagaimanakah bentuk tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah yang dibuat

menggunakan identitas palsu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

2. Apa saja upaya preventif yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka meminimalkan risiko pemalsuan identitas pada proses pembuatan akta jual beli tanah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Terdapat beberapa tujuan dalam penelitian ini yaitu,

1. Menganalisis bentuk tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang menggunakan identitas palsu berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Mengidentifikasi serta mengevaluasi upaya-upaya preventif yang dapat dilakukan oleh PPAT untuk meminimalkan risiko pemalsuan identitas dalam proses pembuatan akta jual beli tanah.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pembaca :

1. Manfaat Teoritis :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap

perkembangan ilmu hukum, terutama dalam bidang hukum pertanahan khususnya yang berkaitan dengan peran dan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus pemalsuan identitas pada pembuatan akta jual beli tanah.

## 2. Manfaat Praktis :

Penelitian ini akan memberikan manfaat bagi:

- a. Pemerintah, penegak hukum, dan lembaga terkait, sebagai sumber informasi tambahan dalam menegakkan hukum terkait pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus pemalsuan identitas, serta sebagai acuan dalam menentukan unsur kelalaian PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli tanah.
- b. Masyarakat, untuk meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya keabsahan identitas dalam pembuatan akta jual beli tanah agar tidak menjadi korban ataupun pelaku dalam kasus pemalsuan.

## E. Keaslian Penelitian

Judul penelitian “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Kasus Pemalsuan Identitas Pada Pembuatan Akta Jual Beli Tanah” merupakan hasil asli dari penulis dan tidak terdapat plagiasi dengan beberapa penelitian yang lain. Untuk membuktikan keaslian penelitian ini

maka penulis akan melampirkan membandingkan 3 skripsi karya penulis lain, diantaranya:

1. .

a. Identitas Penulis :

- 1) Nama : Sulistiyo Rini
- 2) Program Studi : Hukum
- 3) Universitas : Universitas Islam Sultan Agung
- 4) Tahun : 2023

b. Judul Skripsi : Pernanan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan

c. Rumusan Masalah :

- 1) Bagaimana peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pembuatan akta jual beli perumahan?
- 2) Bagaimana pelaksanaan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pembuatan akta jual beli perumahan?
- 3) Apa hambatan dan solusi yang dialami PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pembuatan akta jual beli perumahan?

d. Hasil Penelitian : PPAT memiliki peran penting

dalam pembuatan akta jual beli perumahan, PPAT bertindak sebagai pejabat yang mengesahkan proses jual beli tanah dengan menggunakan akta yang diterbitkan dan disahkan olehnya. Dalam pelaksanaannya beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pembuatan akta jual beli tanah perumahan antara lain, adanya sertifikat kepemilikan tanah dari penjual, terdapat pihak yang berkepentingan dan saksi, terdapat berkas-berkas yang harus diverifikasi keabsahannya seperti KTP, KK, NPWP, dan lain sebagainya. Beberapa masalah yang kerap dihadapi adalah kurangnya edukasi pada masyarakat mengenai tata cara pendaftaran akta tanah.

- e. Perbedaan : Perbedaan utama antara penelitian ini dengan skripsi referensi terletak pada fokus permasalahan. Penelitian referensi lebih berfokus pada peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan. Sementara itu, penelitian ini lebih menekankan pada tanggung jawab PPAT dalam menghadapi pemalsuan identitas saat pembuatan akta jual beli tanah. Dapat disimpulkan bahwa skripsi referensi lebih membahas mengenai peran PPAT sebagai otoritas yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

2. .

- a. Identitas Penulis :
  - 1) Nama : Baeti Sakinah
  - 2) Program Studi : Ilmu Hukum
  - 3) Universitas : Universitas Islam Sultan Agung
  - 4) Tahun : 2024
- b. Judul Skripsi : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya
- c. Rumusan Masalah :
  - 1) Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah terdapat data-data yang dipalsukan ?
  - 2) Apa kendala-kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan upaya apa untuk mengatasi kendala Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT.
- d. Hasil Penelitian : Hasil penelitian dari skripsi referensi membahas mengenai pengalihan hak atas tanah. Dimana dalam pelaksanaan jual beli harus disertai penyerahan yuridis sesuai ketentuan hukum, termasuk

kelengkapan dokumen seperti bukti kepemilikan, identitas para pihak, pembayaran pajak, serta status hukum tanah. Hasil penelitian ini lebih berfokus kepada kelengkapan dokumen yang diperlukan dalam melakukan transaksi jual beli tanah, sebelum nantinya dokumen-dokumen yang berkaitan diserahkan sebagai syarat formal pembuatan akta jual beli tanah kepada PPAT.

- e. Perbedaan : Perbedaan antara penelitian referensi dan penelitian yang dilakukan penulis terletak pada fokus dan substansi permasalahan yang dikaji. Skripsi referensi menitikberatkan pada aspek kelengkapan dokumen sebagai syarat formal dalam proses pengalihan hak atas tanah, di mana proses jual beli dianggap sah apabila seluruh dokumen seperti bukti kepemilikan, identitas para pihak, dan bukti pembayaran pajak telah terpenuhi sebelum dibuatkan akta oleh PPAT. Sementara itu, penelitian penulis lebih menyoroti tanggung jawab PPAT dalam kasus pemalsuan identitas yang dapat menimbulkan cacat hukum. Dapat disimpulkan bahwa penelitian penulis lebih mengkaji mengenai konsekuensi hukum dan tanggung jawab PPAT dalam kasus pemalsuan identitas pada pembuatan akta jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

3. .

- a. Identitas Penulis :
  - 1) Nama : Destri Fitriani
  - 2) Program Studi : Hukum
  - 3) Universitas : Universitas Lampung
  - 4) Tahun : 2023
- b. Judul Skripsi : Penegakan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Melakukan Pelanggaran dalam Pembuatan Akta
- c. Rumusan Masalah :
  - 1) Apa saja bentuk pelanggaran yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta?
  - 2) Bagaimana bentuk penegakan hukum serta pertanggungjawaban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya?
- d. Hasil Penelitian : PPAT selaku pejabat pembuat akta tanah harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pembuatan akta jual beli tanah. Hal ini dilakukan agar tidak terdapat data, ataupun prosedur yang salah, yang dapat mengakibatkan timbulnya cacat hukum pada akta kelak. Terdapat beberapa pertanggungjawaban yang dapat dialami antara lain adalah

pertanggungjawaban dalam bentuk administratif, pindana, dan denda perdata

- e. Perbedaan : Meskipun sama-sama menyoroti pertanggungjawaban PPAT, namun skripsi referensi hanya menyorot pertanggungjawaban PPAT secara umum, sedangkan skripsi penulis menyoroti pertanggungjawaban PPAT terhadap pemalsuan identitas secara lebih spesifik, bentuk dan upaya preventif untuk menanggulangi hal tersebut, serta evaluasi terhadap regulasi-regulasi yang mengatur tentang hal ini.

## **F. Batasan Konsep**

### **1. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Subjek dalam penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), secara spesifik adalah PPAT yang berada di lingkup Kota Yogyakarta sebagai lokasi penelitian. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **2. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah bentuk pertanggungjawaban dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bentuk pertanggungjawaban PPAT mencakup tiga aspek, yaitu: pertama, pertanggungjawaban perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Kedua, pertanggungjawaban administratif dan etik, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018. Ketiga, pertanggungjawaban pidana apabila terdapat unsur kesengajaan atau kelalaian berat dalam memproses dokumen yang mengandung pemalsuan.

### 3. Akta Jual Beli Tanah

Akta jual beli tanah yang dimaksud adalah akta otentik oleh PPAT dan memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

### 4. Pemalsuan Identitas

Pemalsuan identitas dalam konteks penelitian ini adalah tindakan memberikan atau menggunakan identitas palsu (KTP, KK atau berkas identitas lain yang dipalsukan) oleh salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah, yang kemudian dituangkan ke dalam akta jual beli tanah. Pemalsuan ini dapat bersifat administratif maupun substantif, dan menimbulkan akibat

hukum terhadap keabsahan akta.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris yang dilakukan dengan mencari sumber yang terjadi pada fakta sosial dengan menggali lebih dalam mengenai bagaimana pertanggungjawaban PPAT dalam kasus pemalsuan identitas pada pembuatan akta jual beli tanah di Kota Yogyakarta. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara langsung dengan pihak- pihak yang berkaitan untuk mendapatkan data primer yang akan ditambahkan dengan data sekunder secara lebih mendalam.

### **2. Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui wawancara terhadap narasumber dan responden yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian, khususnya pihak-pihak yang memahami praktik pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak

langsung dan bersifat pelengkap. Data ini bersumber dari literatur yang relevan seperti buku-buku hukum, jurnal ilmiah, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan, antara lain UUD 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018. Seluruh data tersebut digunakan sebagai dasar untuk memahami konsep dan landasan hukum mengenai pertanggungjawaban PPAT dalam kasus pemalsuan identitas pada pembuatan Akta Jual Beli tanah.

### 3. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan berbagai cara, meliputi:

- a. Pengumpulan data primer yang dilakukan dengan menggunakan metode wawancara. Wawancara dilakukan dengan narasumber dengan melakukan tanya jawab untuk

memperoleh pandangan kelembagaan mengenai mekanisme pengawasan, sanksi, dan pembinaan terhadap PPAT yang diduga melakukan kelalaian atau pelanggaran dalam pembuatan akta palsu.

- b. Pengumpulan data sekunder yang dilakukan dengan melakukan Studi Kepustakaan untuk mengumpulkan dan menelaah bahan-bahan hukum sekunder seperti peraturan perundang-undangan, buku teks hukum, jurnal ilmiah, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan pemalsuan identitas dan pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

#### 4. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di Kota Yogyakarta dimana kota ini terdiri dari 14 Kecamatan dan kemudian diambil 10 % nya yaitu 2 kecamatan yaitu Kecamatan Danurejan dan Kecamatan Mergangsan secara *purposive sampling* dengan pertimbangan karena daerah tersebut memiliki intensitas jual beli tanah dan juga angka sengketa pertanahan yang tinggi berdasarkan data dari Pengadilan Tinggi Yogyakarta, sehingga rawan terhadap kasus pemalsuan identitas. Penelitian ini dilakukan di :

- a. Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH yang beralamat di Jl. Doktor Sutomo No.7, Bausasran, Kec. Danurejan, Kota

Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55211,

- b. Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas, S.H., M.H. yang beralamat di Jl. Taman Siswa No.108b, Wirogunan, Kec. Mergangsan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55151.
- c. Kantor Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (diwakilkan oleh wakil MPPD) yang dijabat oleh Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas, S.H., M.H. yang beralamat di Jl. Taman Siswa No.108b, Wirogunan, Kec. Mergangsan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55151.
- d. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (BPN) yang beralamat di Jl. Kusumanegara No.161, Muja Muju, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

## 5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek yang memiliki karakteristik tertentu yang menjadi perhatian penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah PPAT yang berpraktik di Kota Yogyakarta karena merekalah yang berpotensi menghadapi kasus pemalsuan identitas dalam pembuatan akta jual beli tanah. Populasi dalam penelitian ini diambil sejumlah 10% dari total 14

Kecamatan yang ada di Kota Yogyakarta. Penulis mengambil 2 (dua) Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terletak di 2 (dua) kecamatan yang berbeda. Kecamatan yang diambil yaitu Kecamatan Danurejan dan Kecamatan Mergangsan.

#### 6. Responden

Responden adalah pihak yang menjadi pelaku langsung dalam praktik yang diteliti, dan memberikan jawaban berdasarkan pengalaman/praktiknya. Responden dalam penelitian ini adalah 2 (dua) kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dipilih yaitu :

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas, S.H., M.H.

#### 7. Narasumber

Narasumber adalah pihak yang dipilih karena keahliannya, jabatannya, atau pengetahuannya yang mendalam mengenai topik penelitian. Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- a. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (BPN), yang diwakilkan oleh Bapak Muhammad Munakam selaku koordinator

substansi pendaftaran tanah dan ruang, tanah komunal dan hubungan hukum kelembagaan.

- b. Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MPPD) yang dijabat oleh Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas, S.H., M.H. selaku wakil MPPD (Perwakilan IPPAT).

Dengan pertimbangan bahwa merekalah yang memberikan perspektif kelembagaan dan regulatif mengenai pertanggungjawaban dan pembinaan terhadap PPAT.

#### 8. Analisis Data

Analisis data dilakukan melalui pendekatan analisis kualitatif yang didapatkan dari wawancara yang akan dianalisis secara deskriptif dan naratif, bukan dengan bentuk angka atau dalam bentuk statistik untuk menemukan jawaban dari rumusan masalah yang ada. Kemudian dari data tersebut akan digunakan menjawab rumusan masalah mengenai tanggung jawab PPAT dalam kasus pemalsuan identitas serta upaya preventifnya.