



TANGGUNG JAWAB CAMAT SELAKU PPAT ATAS PENERBITAN AJB PALSU DI ATAS TANAH BERSERTIPIKAT HAK MILIK

Ainushafwah Asmawi

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum,

Universitas Pelita Harapan Jakarta

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab camat selaku pejabat pembuat akta tanah terhadap penerbitan akta jual beli palsu di atas tanah bersertipikat hak milik serta mengkaji upaya pencegahan dan solusi hukum yang dapat diterapkan untuk menghindari kejadian serupa. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi putusan pengadilan, khususnya Putusan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN.Ckr. Hasil penelitian menunjukkan bahwa camat sebagai pejabat pembuat akta tanah memiliki tanggung jawab hukum yang tegas apabila menyalahgunakan kewenangannya dalam penerbitan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur dan fakta hukum. Dalam kasus yang dikaji, terbukti bahwa camat melakukan tindakan melawan hukum dengan menerbitkan akta jual beli palsu tanpa dasar hukum yang sah, sehingga harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana. Hal ini mencerminkan masih lemahnya sistem pengawasan internal dan minimnya proses verifikasi data dalam praktik pertanahan, terutama di tingkat desa dan kecamatan. Oleh karena itu, solusi yang disarankan meliputi penguatan mekanisme pengangkatan camat sebagai pejabat pembuat akta tanah dengan seleksi ketat berbasis kompetensi, penerapan sistem digitalisasi pertanahan yang terintegrasi dengan data kependudukan, audit berkala terhadap akta-akta pertanahan yang diterbitkan camat, serta peningkatan edukasi hukum kepada masyarakat agar lebih kritis dalam setiap transaksi pertanahan. Penegakan hukum yang konsisten terhadap pejabat yang menyalahgunakan kewenangannya juga menjadi kunci untuk membangun kepercayaan publik dan menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan. Oleh karena itu, upaya preventif dan represif harus berjalan secara seimbang untuk meminimalisasi terjadinya kembali praktik penerbitan akta jual beli palsu yang merugikan masyarakat luas.

Kata Kunci: Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli Palsu, Tanggung Jawab Hukum, Pertanahan.

PENDAHULUAN

Permasalahan pertanahan di Indonesia merupakan persoalan yang kompleks dan senantiasa menjadi sorotan publik karena berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan hak fundamental bagi warga negara. Dalam sistem hukum Indonesia, keberadaan akta otentik seperti Akta Jual Beli (AJB) menjadi instrumen penting dalam proses peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat strategis karena berwenang membuat akta otentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah (Harsono, 1999). Salah satu pejabat yang secara administratif juga dapat merangkap sebagai PPAT sementara adalah Camat. Peran camat sebagai PPAT memiliki konsekuensi hukum yang besar, karena segala bentuk akta yang dikeluarkannya memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan dapat dijadikan alat bukti dalam proses hukum (Tampubolon & Djajaputra, 2019). Sayangnya, kewenangan ini sering kali disalahgunakan, sehingga menimbulkan berbagai masalah hukum, termasuk dalam kasus penerbitan AJB palsu.

Penerbitan AJB palsu oleh oknum camat yang menjabat sebagai PPAT sementara menjadi perhatian serius dalam praktik pertanahan di berbagai daerah. Tidak jarang ditemukan camat menerbitkan AJB tanpa melalui tahapan verifikasi yang benar, tanpa kehadiran para pihak yang sah, bahkan tanpa adanya objek tanah yang sesuai dengan pernyataan dalam akta. Salah satu bentuk penyimpangan yang paling mencolok adalah pembuatan AJB di atas tanah yang telah bersertifikat hak milik

tanpa adanya persetujuan atau keterlibatan pemilik yang sah. Praktik ini tidak hanya mencerminkan ketidakpatuhan terhadap prosedur administrasi, tetapi juga merupakan bentuk pelanggaran hukum yang serius dan dapat dikategorikan sebagai tindak pidana pemalsuan (Sumardjono, 2009).

Bentuk pertanggungjawaban camat selaku PPAT dalam hal penerbitan AJB palsu, serta sejauh mana instrumen hukum dapat menjerat pelaku penyimpangan tersebut. Dalam hukum administrasi dan pidana, terdapat celah yang memungkinkan pejabat publik menyalahgunakan kewenangan dengan mengandalkan status formalnya sebagai pembuat akta otentik. Persoalan semakin kompleks ketika masyarakat awam tidak memiliki kemampuan untuk membedakan akta yang sah dan yang palsu, sehingga mudah menjadi korban dari praktik mafia tanah yang melibatkan oknum pejabat (Santoso, 2016).

Dalam perspektif hukum positif di Indonesia, dasar hukum yang mengatur tentang PPAT terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tersebut. Selain itu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) juga memberikan rambu-rambu mengenai keabsahan perjanjian dan sanksi terhadap pemalsuan dokumen. Dalam hal camat selaku PPAT melakukan pemalsuan AJB, maka dapat diterapkan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat dan Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan akta otentik,

yang masing-masing memberikan ancaman pidana yang cukup berat.

Dampak dari penerbitan AJB palsu sangat merugikan, baik bagi individu maupun institusi. Bagi pemilik tanah yang sah, mereka dapat kehilangan hak atas tanah secara ilegal dan harus menjalani proses hukum panjang untuk membuktikan kepemilikannya. Bagi pembeli yang membeli dengan itikad baik namun ternyata AJB-nya palsu, mereka bisa kehilangan hak dan uang yang telah dikeluarkan. Selain itu, kredibilitas pemerintah, khususnya institusi camat, menjadi dipertanyakan karena dianggap turut andil dalam memfasilitasi perampasan hak milik masyarakat. Praktik ini juga berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum dalam bidang pertanahan dan menurunkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum (Parlindungan, 1999).

Pentingnya penegakan hukum yang tegas terhadap pejabat publik yang menyalahgunakan wewenang, serta perlunya reformasi sistem PPAT untuk menghindari terjadinya pemalsuan AJB di masa mendatang. Penelitian ini juga berperan penting dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat dan pemangku kebijakan mengenai pentingnya proses verifikasi dalam setiap transaksi pertanahan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis dan praktis dalam memperkuat pengawasan terhadap pejabat pembuat akta tanah serta mendorong pembentukan regulasi yang lebih ketat (Triashari, 2018).

Studi kasus yang digunakan dalam penelitian ini yaitu putusan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN.Ckr menunjukkan bahwa pengawasan terhadap camat yang merangkap sebagai PPAT sementara masih sangat lemah. Tidak adanya sistem pengendalian internal yang kuat menyebabkan ruang bagi penyimpangan sangat terbuka.

Sebagai pejabat publik, camat seharusnya tunduk pada prinsip kehati-hatian, profesionalisme, dan integritas dalam menjalankan fungsi sebagai PPAT. Namun, kenyataan menunjukkan adanya penyalahgunaan jabatan untuk kepentingan pribadi atau kelompok, yang bertentangan dengan prinsip-prinsip pemerintahan yang bersih dan berwibawa (Subekti, 2005).

Kejadian seperti ini mengindikasikan pentingnya digitalisasi sistem pertanahan yang terintegrasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN), catatan kependudukan, serta perangkat daerah. Dengan sistem digital, verifikasi identitas dan status tanah dapat dilakukan secara cepat dan akurat, sehingga peluang untuk menerbitkan AJB palsu dapat diminimalisasi. Selain itu, perlu adanya pelatihan dan peningkatan kapasitas bagi camat yang ditunjuk sebagai PPAT agar memahami secara mendalam aspek hukum dan teknis pertanahan. Pemerintah juga harus memperjelas batasan kewenangan camat sebagai PPAT sementara, agar tidak terjadi overlapping tugas atau penyalahgunaan wewenang.

Dengan demikian, penelitian ini dilakukan guna memberikan rekomendasi hukum yang konkret dan aplikatif. Dalam jangka panjang, diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi dasar bagi perbaikan sistem pertanahan nasional, khususnya dalam hal pengangkatan dan pengawasan PPAT. Pencegahan terhadap penerbitan AJB palsu tidak hanya membutuhkan instrumen hukum, tetapi juga sistem yang kuat dan integritas pejabat yang tinggi. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi kontribusi penting dalam upaya menciptakan keadilan dan kepastian hukum dalam bidang pertanahan di Indonesia.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggungjawab camat selaku PPAT atas penerbitan AJB palsu diatas tanah bersertipikat hak milik?
2. Bagaimana upaya pencegahan dan solusi terhadap penerbitan AJB palsu oleh camat selaku PPAT?

Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis tanggung jawab camat selaku PPAT atas penerbitan AJB palsu di atas tanah yang telah bersertipikat hak milik
2. Untuk mengidentifikasi upaya pencegahan dan solusi yang dapat diterapkan terhadap penerbitan AJB palsu oleh camat selaku PPAT.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode normatif yuridis, yaitu pendekatan yang bertumpu pada analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku serta doktrin hukum yang relevan (Matheus & Gunadi, 2024). Fokus utama metode ini adalah menelaah peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan teknis yang mengatur pelaksanaan tugas PPAT dan camat sebagai PPAT sementara. Dalam pendekatan normatif ini, penelitian juga menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal ilmiah, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

Selain studi terhadap peraturan perundang-undangan, penelitian ini juga menganalisis putusan pengadilan yang relevan, khususnya putusan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN.Kwg, yang menjadi

studi kasus konkret mengenai keterlibatan camat dalam penerbitan AJB palsu. Putusan ini dianalisis untuk mengungkap bagaimana pertanggungjawaban hukum diterapkan dalam praktik, serta bagaimana hakim mempertimbangkan unsur kesalahan dan kelalaian dalam penetapan hukuman terhadap pelaku. Metode ini juga berguna untuk memahami konteks empiris dari pelaksanaan kewenangan camat dalam proses pembuatan akta, sehingga dapat dikaji apakah sudah sesuai dengan standar hukum dan prinsip kehati-hatian yang seharusnya dipegang oleh pejabat publik.

Dalam pelaksanaan metode normatif ini, pendekatan dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan normatif yang mengatur kewenangan dan tanggung jawab PPAT. Pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap putusan pengadilan yang relevan, yang memberikan gambaran konkret tentang penerapan norma hukum di lapangan. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji doktrin dan pandangan para ahli hukum tentang pertanggungjawaban pejabat negara dan prinsip-prinsip kehati-hatian dalam pelayanan publik. Dengan menggabungkan ketiga pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan analisis yang komprehensif dan tajam terhadap isu hukum yang dikaji.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggungjawab Camat Selaku PPAT Atas Penerbitan AJB Palsu di Atas Tanah Bersertipikat Hak Milik

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, PPAT memiliki posisi penting sebagai pejabat umum

yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Salah satu bentuk akta yang dibuat oleh PPAT adalah AJB. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib bertindak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian, dan menjamin keotentikan serta kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya (Darusman, 2017).

Camat sebagai pejabat administratif di kecamatan, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, dapat diberi kewenangan sebagai PPAT Sementara di wilayah kerjanya, terutama di daerah yang belum terdapat PPAT tetap. Dalam kedudukannya sebagai PPAT Sementara, camat memiliki tanggung jawab dan kewenangan yang sama sebagaimana PPAT dalam pembuatan AJB dan akta-akta lainnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Tanggung jawab ini tidak hanya administratif tetapi juga bersifat hukum pidana dan perdata apabila terjadi pelanggaran.

Penerbitan AJB palsu di atas tanah bersertipikat hak milik merupakan pelanggaran serius karena menyangkut keabsahan suatu peralihan hak yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang memiliki hak sah atas tanah tersebut. Dalam hal ini, camat sebagai PPAT harus memastikan bahwa semua dokumen pendukung dalam proses jual beli tanah adalah otentik dan tidak cacat hukum. Jika camat lalai atau dengan sengaja menerbitkan AJB palsu, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas pemalsuan dokumen sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP.

Sebagai pejabat umum, camat juga terikat pada asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB),

termasuk asas kehati-hatian, kecermatan, dan akuntabilitas. Ketika membuat AJB, camat wajib melakukan verifikasi dokumen secara menyeluruh, memeriksa keaslian sertifikat hak milik, memastikan identitas para pihak, serta memastikan bahwa jual beli dilakukan atas dasar persetujuan para pihak tanpa adanya paksaan atau penipuan. Kegagalan menjalankan prinsip-prinsip ini merupakan kelalaian serius yang dapat menimbulkan tanggung jawab hukum (Muthohar, 2017).

Tanggung jawab pidana camat selaku PPAT dapat timbul apabila terbukti bahwa ia dengan sadar atau karena kelalaiannya menerbitkan AJB palsu. Selain Pasal 263 KUHP, tindakan tersebut dapat pula dijerat dengan Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan akta otentik oleh pejabat umum. Dalam hal camat menyalahgunakan kewenangannya untuk menerbitkan AJB palsu, ia juga dapat dijerat dengan Pasal 421 KUHP tentang penyalahgunaan kekuasaan oleh pejabat yang menyebabkan kerugian pada pihak lain.

Dari sisi hukum perdata, pihak yang dirugikan akibat terbitnya AJB palsu berhak menuntut ganti rugi kepada camat selaku PPAT melalui gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Hal ini karena tindakan membuat AJB palsu telah menyebabkan kerugian nyata, seperti hilangnya hak atas tanah, terganggunya kepemilikan yang sah, dan beban pembuktian yang memberatkan pihak korban.

AJB palsu seringkali menjadi alat untuk merampas hak atas tanah orang lain secara ilegal, yang berakibat pada penguasaan atau pengalihan hak oleh pihak yang tidak berwenang. Apabila camat selaku PPAT terlibat atau turut memfasilitasi hal ini, baik secara aktif maupun pasif (dengan tidak melakukan verifikasi yang semestinya), maka ia

dapat dipandang ikut serta dalam kejahatan pertanahan dan harus dimintai pertanggungjawaban secara hukum (Wulandari, 2018). Oleh karena itu, pengawasan terhadap PPAT, termasuk camat yang diberi kewenangan sebagai PPAT Sementara, harus diperketat oleh instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Perlu juga ada sistem pelaporan dan sanksi yang tegas agar praktik penerbitan AJB palsu dapat dicegah sejak awal. Hal ini penting untuk menjaga kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan dan menjamin kepastian hukum atas hak milik tanah.

Secara etika profesi, camat sebagai PPAT juga memiliki kewajiban moral untuk tidak menyalahgunakan jabatannya. Integritas, kejujuran, dan profesionalisme adalah nilai-nilai utama yang harus dipegang teguh oleh setiap pejabat publik, termasuk dalam hal pembuatan AJB. Melanggar prinsip ini tidak hanya mencoreng citra lembaga, tetapi juga merusak tatanan hukum dan kepastian hak atas tanah (Prawira, 2016)

Dalam Putusan Nomor Nomor 285/Pdt.G/2023/PN.Ckr, ditemukan fakta bahwa terdakwa (oknum camat yang juga bertindak sebagai PPAT) secara sadar menerbitkan AJB atas tanah yang ternyata telah bersertipikat atas nama orang lain. Tindakan ini terbukti merugikan pemilik sah tanah karena sertipikatnya kemudian menjadi objek sengketa akibat AJB palsu tersebut. Hakim memutuskan bahwa terdakwa secara aktif melakukan pemalsuan dan menjatuhkan pidana penjara sebagai bentuk pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. Dalam Putusan ini camat yang bertindak di luar kewenangan dan melakukan pemalsuan dokumen negara tidak dapat berlindung di balik status jabatannya. Dalam amar putusan, hakim menegaskan bahwa camat memiliki kewajiban hukum untuk memverifikasi kebenaran materiil dari setiap dokumen

yang menjadi dasar penerbitan AJB, termasuk mencocokkan identitas para pihak dan keabsahan sertipikat tanah.

Majelis hakim menyatakan bahwa penerbitan AJB yang tidak berdasarkan dokumen otentik dan dilakukan tanpa kehadiran para pihak secara sah merupakan bentuk pelanggaran terhadap Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan akta otentik oleh pejabat umum. Hakim juga menilai bahwa terdakwa memiliki niat jahat (*mens rea*) karena telah menerima sejumlah uang dari pihak yang membeli tanah tersebut meski mengetahui status tanah telah bersertipikat atas nama orang lain. Putusan ini memperkuat argumen bahwa pejabat publik seperti camat tidak hanya bertanggung jawab secara administratif, tetapi juga dapat dijatuhi pidana apabila secara aktif terlibat dalam tindak pidana pemalsuan dokumen pertanahan. Ini menjadi pengingat keras bahwa kekuasaan administratif tidak boleh disalahgunakan untuk keuntungan pribadi atau kelompok tertentu. Dengan demikian, tanggung jawab camat selaku PPAT atas penerbitan AJB palsu merupakan tanggung jawab multidimensional yang mencakup aspek hukum pidana, perdata, administrasi, dan etik. Putusan Nomor Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Ckr memberikan gambaran nyata bahwa pelanggaran terhadap kewenangan PPAT memiliki konsekuensi serius, baik terhadap pejabat bersangkutan maupun terhadap kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan Indonesia.

Upaya Pencegahan Dan Solusi Terhadap Penerbitan AJB Palsu Oleh Camat Selaku PPAT

Penerbitan AJB palsu oleh camat yang berwenang sebagai PPAT merupakan salah satu bentuk penyalahgunaan kewenangan yang sangat merusak tatanan hukum pertanahan dan kepercayaan masyarakat terhadap institusi publik.

Untuk mencegah terjadinya hal tersebut, diperlukan adanya penguatan sistem verifikasi data pertanahan, termasuk pemanfaatan teknologi digital melalui integrasi antara sistem administrasi pertanahan dan sistem administrasi kependudukan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa dokumen yang digunakan dalam proses jual beli tanah benar-benar valid dan berasal dari sumber yang dapat dipercaya.

Langkah awal yang dapat dilakukan adalah memperketat prosedur pembuatan AJB oleh camat selaku PPAT. Ini termasuk keharusan verifikasi silang antara sertifikat tanah yang diajukan dan data yang tersedia di BPN, serta pengecekan keabsahan identitas para pihak melalui sistem kependudukan (Dukcapil). Dengan adanya verifikasi berlapis, peluang terjadinya pemalsuan atau manipulasi data akan semakin kecil. Selain itu, semua proses tersebut harus dilakukan secara transparan dan terdokumentasi.

Pelatihan dan peningkatan kapasitas bagi camat yang merangkap sebagai PPAT Sementara juga sangat penting. Tidak semua camat memiliki latar belakang hukum pertanahan, sehingga pelatihan berkala mengenai hukum agraria, hukum administrasi negara, serta etika profesi sangat diperlukan agar mereka memahami batasan dan tanggung jawab hukum yang melekat pada kewenangannya. Bimbingan teknis dan sosialisasi dari BPN atau Kementerian ATR/BPN harus menjadi agenda rutin di setiap daerah (Rachman et al., 2022).

Sanksi administratif yang tegas juga harus diterapkan bagi camat yang melanggar kode etik atau prosedur pembuatan AJB. Sanksi ini bisa berupa pencabutan kewenangan sebagai PPAT Sementara, teguran tertulis, hingga pemberhentian dari jabatan jika terbukti melakukan penyalahgunaan wewenang. Pengawasan yang ketat dari instansi

vertikal maupun pengawasan masyarakat (*public oversight*) dapat menjadi instrumen pengendali yang efektif untuk mencegah terjadinya pelanggaran (Abdillah, 2020).

Sistem digitalisasi data pertanahan harus dimanfaatkan secara maksimal. Seluruh proses administrasi pertanahan, termasuk penerbitan AJB, sebaiknya menggunakan sistem elektronik berbasis keamanan siber (blockchain atau sistem otentifikasi ganda). Penggunaan sistem ini memungkinkan pelacakan dokumen secara real-time dan menghindari manipulasi data secara manual yang rentan terhadap pemalsuan. Dengan digitalisasi, transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi proses administrasi tanah juga akan meningkat secara signifikan.

Selain penguatan sistem dan sanksi, partisipasi aktif masyarakat juga diperlukan dalam mencegah penerbitan AJB palsu. Masyarakat perlu diberikan pemahaman tentang pentingnya menjaga dokumen tanah yang sah, cara melakukan pengecekan sertifikat, dan pentingnya kehadiran semua pihak dalam transaksi jual beli. Pemerintah daerah bersama BPN dapat mengadakan program penyuluhan hukum agraria secara berkala untuk meningkatkan literasi hukum masyarakat di bidang pertanahan.

Sinergi antar-lembaga juga menjadi kunci penting dalam mencegah penerbitan AJB palsu. Camat sebagai pejabat administratif harus berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan dan aparat penegak hukum dalam setiap proses pembuatan AJB. Ketika ditemukan indikasi pelanggaran, tindakan hukum harus segera dilakukan untuk memberikan efek jera dan mencegah kejadian serupa. Penguatan koordinasi lintas sektor ini dapat mempercepat deteksi dan respons terhadap potensi pemalsuan.

Penerapan prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam proses jual beli tanah adalah solusi strategis yang harus dikedepankan. Pembuatan AJB seharusnya tidak dilakukan secara tertutup atau sepihak, melainkan dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan serta disaksikan oleh pihak yang berwenang secara sah. Setiap langkah dalam proses harus terdokumentasi dan dapat diaudit. Dokumentasi berupa rekaman video atau tanda tangan digital juga dapat menjadi bukti pendukung otentik dalam sengketa hukum (Junaedi & Djajaputra, 2023).

Untuk lebih memperkuat sistem, perlu adanya reformasi kelembagaan terhadap mekanisme pengangkatan camat sebagai PPAT Sementara. Pengangkatan ini harus berdasarkan kompetensi hukum, integritas, dan rekam jejak yang bersih. Apabila camat tidak memiliki latar belakang yang memadai atau pernah terlibat dalam pelanggaran hukum, maka sebaiknya tidak diberi kewenangan sebagai PPAT. Evaluasi berkala juga harus dilakukan untuk menilai kinerja dan kepatuhan terhadap prosedur.

Penggunaan teknologi pengenalan wajah (*face recognition*) dan tanda tangan digital terverifikasi dalam proses AJB juga bisa menjadi solusi mutakhir. Teknologi ini dapat memastikan bahwa para pihak yang menandatangani AJB benar-benar hadir dan menyetujui transaksi tersebut secara sadar dan sukarela. Dengan penerapan teknologi semacam ini, kemungkinan terjadinya rekayasa AJB oleh pihak tertentu tanpa sepengetahuan pemilik tanah dapat diminimalisir secara signifikan.

Studi Putusan Nomor Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Ckr mengungkapkan bagaimana camat selaku PPAT telah menyalahgunakan wewenangnya dengan menerbitkan AJB palsu atas sebidang tanah yang telah memiliki sertifikat hak milik atas nama

orang lain. Dalam konteks ini, upaya pencegahan yang gagal terlihat dari lemahnya verifikasi dokumen dan tidak adanya mekanisme pengawasan langsung terhadap tindakan camat tersebut. Hal ini menunjukkan perlunya sistem pengawasan preventif dan represif yang lebih kuat terhadap PPAT, khususnya camat di daerah.

Dalam kasus tersebut, terungkap bahwa camat tidak melakukan pengecekan secara menyeluruh terhadap keabsahan sertifikat tanah dan identitas para pihak yang terlibat. Hal ini menunjukkan lemahnya sistem kontrol internal dan kurangnya pelatihan mengenai pentingnya kehati-hatian dalam menerbitkan AJB. Solusi terhadap hal ini adalah dengan mewajibkan adanya sistem pengecekan ganda (*double check*) antara PPAT, Kantor Pertanahan, dan Dukcapil untuk setiap transaksi.

Putusan tersebut juga mencerminkan betapa pentingnya sistem pertanggungjawaban yang tegas terhadap pejabat publik. Dalam kasus ini, camat dijatuhi hukuman pidana karena terbukti melakukan pemalsuan dokumen. Ini menjadi pelajaran penting bahwa pelanggaran prosedur oleh pejabat, walaupun tampak administratif, dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang berat. Oleh karena itu, sebagai solusi jangka panjang, diperlukan peningkatan integritas pejabat publik melalui mekanisme rekrutmen yang ketat dan penilaian integritas secara berkala.

Lebih lanjut, pembelajaran dari putusan ini menegaskan bahwa keterlibatan aparat penegak hukum sangat penting dalam menangani kasus-kasus pemalsuan AJB. Respons hukum yang cepat dan tegas akan memberikan efek jera bagi pejabat lain yang berniat menyalahgunakan kewenangannya. Penguatan kerja sama antara kepolisian, Kejaksaan, dan pengadilan dalam menindak kasus-kasus pemalsuan AJB

harus menjadi bagian dari strategi nasional pemberantasan mafia tanah.

Sebagai kesimpulan dari studi kasus tersebut, penerbitan AJB palsu oleh camat selaku PPAT tidak hanya merugikan pihak pemilik tanah, tetapi juga merusak sendi-sendi kepercayaan publik terhadap pemerintahan. Upaya pencegahan harus dimulai dari reformasi kelembagaan, penguatan pengawasan, edukasi publik, hingga penggunaan teknologi. Studi putusan ini memberi gambaran konkret bahwa tindakan preventif yang kuat dan penegakan hukum yang konsisten adalah kunci utama dalam menyelesaikan permasalahan pemalsuan AJB oleh pejabat publik.

SIMPULAN

Penerbitan AJB palsu oleh camat selaku PPAT merupakan bentuk penyalahgunaan wewenang yang sangat serius, yang tidak hanya melanggar hukum administrasi dan pidana, tetapi juga mencederai rasa keadilan masyarakat dan menurunkan kepercayaan terhadap institusi pemerintah. Dalam konteks umum, tindakan ini dapat dicegah melalui penguatan sistem verifikasi data pertanahan, digitalisasi administrasi, pelatihan profesional bagi camat, serta pemberlakuan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran kode etik dan hukum. Upaya pencegahan juga membutuhkan partisipasi aktif masyarakat dan koordinasi yang erat antara instansi terkait seperti BPN, Dukcapil, dan aparat penegak hukum.

Dari studi kasus dalam Putusan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN.Ckr, terbukti bahwa lemahnya verifikasi dan pengawasan atas kewenangan camat sebagai PPAT membuka peluang terjadinya pemalsuan AJB atas tanah yang telah bersertipikat hak milik. Dalam putusan tersebut, camat terbukti menyalahgunakan kewenangan hingga

harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana. Hal ini menegaskan pentingnya pertanggungjawaban hukum yang tegas terhadap penyimpangan administrasi yang berdampak besar terhadap hak-hak keperdataan warga negara, serta urgensi pembenahan sistem secara menyeluruh agar kasus serupa tidak terulang di kemudian hari.

Pemerintah pusat melalui Kementerian ATR/BPN dan Kemendagri perlu menyusun mekanisme yang lebih ketat dalam pengangkatan camat sebagai PPAT Sementara, dengan persyaratan berbasis kompetensi hukum, integritas pribadi, serta pelatihan bersertifikat sebelum pelaksanaan kewenangan tersebut. Selain itu, perlu diterapkan sistem pengawasan yang terintegrasi secara digital antara data pertanahan dan kependudukan, termasuk kewajiban audit rutin terhadap seluruh AJB yang diterbitkan camat. Sistem tanda tangan digital dan pengenalan wajah sebaiknya segera diterapkan sebagai standar baru dalam proses pembuatan AJB.

Untuk mencegah berulangnya kasus serupa seperti dalam Putusan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN.Ckr, aparat penegak hukum perlu memperkuat koordinasi dalam mengawasi pelaksanaan tugas PPAT, termasuk camat, dan menindaklanjuti laporan masyarakat secara cepat dan transparan. Disarankan pula agar masyarakat dibekali edukasi hukum melalui penyuluhan pertanahan yang menjangkau desa-desa, sehingga mereka tidak mudah menjadi korban pemalsuan atau manipulasi hukum oleh oknum pejabat yang tidak bertanggung jawab. Pencegahan melalui pendekatan sistemik dan edukatif harus berjalan beriringan dengan penegakan hukum yang tegas.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, A. M. (2020). Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk). *Indonesian Notary*, 2(4), 21–43.
- Darusman, Y. M. (2017). Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan sebagai pejabat pembuat akta tanah. *ADIL: Jurnal Hukum*, 7(1), 36–56. <https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>
- Harsono, B. (1999). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Junaedi, J., & Djajaputra, G. (2023). Tanggung Jawab PPAT Sementara Dan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan. *Jurnal Suara Hukum*, 4(1), 107–136. <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p107-136>
- Matheus, J., & Gunadi, A. (2024). Pembentukan Lembaga Pengawas Perlindungan Data Pribadi Di Era Ekonomi Digital: Kajian Perbandingan Dengan KPPU. *JUSTISI*, 10(1), 20–35.
- Muthohar, M. (2017). Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali). *Jurnal Akta*, 4(4), 527–545. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30659/akt.a.v4i4.2494>
- Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Kajian Hukum Dan Keadilan IUS* 65, 1(2).
- Rachman, R., Rowa, A. A., & Hasnawati, H. (2022). Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 18(2), 234–244. <https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.6671>
- Santoso, U. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Kedudukan, Tugas dan Tanggung Jawab*. Prenadamedia Group.
- Subekti, R. (2005). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa.
- Sumardjono, M. S. W. (2009). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Kompas.
- Tampubolon, N., & Djajaputra, G. (2019). TANGGUNG JAWAB CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA DALAM HAL MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI (CONTOH KASUS NOMOR PUTUSAN 44/PDT.G/2014/PN KWG). *Jurnal Hukum Adigama*, 1(2), 850. <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2927>
- Triashari, N. W. (2018). Kekuatan Hukum Persetujuan Suami atau Istri yang dibuat di Bawah Tangan. *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(3), 500–510. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p09>
- Wulandari, U. Y. (2018). *Tanggung Jawab Camat dalam Pembuatan Akta Jual-Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.