

**PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA (PMPJ) BAGI
NOTARIS/PPAT SEBAGAI UPAYA MENCEGAH SENGKETA
PERTANAHAN**

Oleh:

Arihta Esther Tarigan, Endang Suprapti, Eni Jaya, Edy Tarsono

Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa

Dosen Program Studi Magister Hukum Universitas Tama Jagakarsa

Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa

Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pancasila

arihtaesther@gmail.com, endangspt0@gmail.com, enybirink@gmail.com,

edytarsono60@gmail.com

Abstrak

Tanah merupakan obyek yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal tersebut menyebabkan berbagai konflik bisa terjadi di masyarakat. Tidak jarang sampai menimbulkan korban baik harta bahkan nyawa demi mempertahankannya ketika terjadi sengketa. Proses berkaitan dengan segala bentuk peralihan hak atas tanah oleh masyarakat sebagai subyek hukum selalu disyaratkan penerbitan suatu akta autentik. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang. Jenis penelitian ini deskriptif kualitatif dan bersifat yuridis normative dengan pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). peranan notaris sebagai pejabat pembuat akte tanah sangat penting dalam meminimalisir sengketa tanah, mengingat keberadaan akte yang dibuat oleh Notaris/PPAT akan menjadikan dasar untuk penerbitan sertipikat. Salah satu fungsi sertipikat adalah sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan wajib diterima kebenarannya oleh hakim dalam persidangan sebagai alat bukti yang sempurna jika terjadi sengketa di pengadilan. dapat diperoleh simpulan bahwa penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa adalah sebagai upaya preventif atas terjadinya sengketa pertanahan mengingat peran Notaris/ PPAT merupakan pejabat yang diberi kewenangan oleh undang-undang dalam proses pembuatan akta.

Kata Kunci: Notaris, Sengketa, Pertanahan.

Abstract

Land is a very important object in human life. This causes various conflicts to occur in society. It is not uncommon to cause victims of both property and even life in order to defend it when a dispute occurs. The process related to all forms of transfer of land rights by the community as a legal subject always requires the issuance of an authentic deed. A notary is a public official who is authorized to make authentic deeds and has other authorities as referred to in the Law. This type of research is descriptive qualitative and is normative juridical with a Statute Approach and a conceptual approach. The role of a notary as an official who makes land deeds is very important in minimizing land disputes, considering that the existence of a deed made by a Notary/PPAT will be the basis for issuing a certificate. One of the functions of a certificate is as strong proof of ownership and must be accepted as true by the judge in court as perfect evidence if a dispute occurs in court. it can be concluded that the application of the Principle of Recognizing Service Users is a preventive effort against land disputes considering the role of Notaries/PPAT as officials who are authorized by law in the process of making deeds.

Keywords: *Notary, Disputes, Land.*

A. Pendahuluan

Tanah merupakan obyek yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal tersebut menyebabkan berbagai konflik bisa terjadi di masyarakat. Tidak jarang sampai menimbulkan korban baik harta bahkan nyawa demi mempertahankannya ketika terjadi sengketa. Pengaturan mengenai hak milik atas tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria dapat ditemukan dalam Bagian III Bab II Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 menurut prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah¹. Hak milik tersebut disebutkan sebagai hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.² Untuk menghindari hal-hal tersebut mutlak bagi masyarakat untuk melakukan pemutakhiran data kepemilikan tanah yang dimiliki.

Proses berkaitan dengan segala bentuk peralihan hak atas tanah oleh masyarakat sebagai subyek hukum selalu disyaratkan penerbitan suatu akta

¹ Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

² *Ibid*

otentik. Hal ini membuat peran dan tugas Notaris menjadi sangat strategis. Mengingat Notaris diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk melaksanakan fungsi tersebut. Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, pasal 1 menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya³.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan atau konflik yang sering terjadi di masyarakat. Konflik tersebut terjadi antara dua pihak atau lebih, yang merasa atau dirugikan oleh pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya. Sengketa tersebut bisa diselesaikan melalui jalan musyawarah atau menyelesaikan dengan mengajukan gugatan melalui pengadilan.

Umumnya sengketa pertanahan disebabkan oleh berbagai hal diantaranya Ketidak-tertiban administrasi pertanahan pada masa lalu, ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah, disparitas putusan pengadilan terkait putusan sengketa tanah, system publikasi pendaftaran tanah negative, tumpang tindihnya peraturan perundangan tentang tanah, tanah terlantar, Kurang cermat atau ketidakhati-hatian Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Perbedaan persepsi dan interpretasi penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan meningkatnya kebutuhan tanah sehingga harga tanah semakin mahal yang kemudian dimanfaatkan oleh para "mafia" tanah⁴.

Overview data kasus/aduan/gugatan pertanahan taun 2019-2023 yang disampaikan ke Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/BPN total berjumlah 31.317 kasus/aduan dengan Klaterisasi berdasarkan sengketa, konflik dan perkara dimana ada 11.286 sengketa 7.227 selesai dan 4.059 proses, Konflik berjumlah 502 selesai 212 dan 290 proses, sedangkan perkara berjumlah 19.529

³Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

⁴Isy, "Sengketa Pertanahan dan Jaminan Hak Atas Tanah" Seminar Nasional Magister Kenotariatan Universitas Surabaya bekerjasama dengan Pengurus Wilayah Jawa Timur Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 3 Mei 2024.

diselesaikan 7.643 sisanya 11.886 dalam proses⁵, dari data tersebut menunjukkan bahwa masih banyak kasus pertanahan yang belum diselesaikan. Sebagai pelaksanaan Pasal 33 Ayat 3 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat,⁶ maka sudah seharusnya negara mengupayakan penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan pertanahan sehingga tidak berlarut-larut yang akan mengakibatkan kerugian di masyarakat. Berbagai upaya dilakukan untuk tujuan tersebut salah satunya regulasi yang berjenjang mulai dari Undang-undang peraturan menteri ataupun kebijakan di bawahnya.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini deskriptif kualitatif dan bersifat yuridis normative. Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum yang dihadapi⁷. Metode ini dipilih dengan pertimbangan bahwa: Persoalan yang terjadi berkaitan dengan sengketa tanah dengan berbagai factor diantaranya melibatkan oknum notaris. Bahan hukum yang digunakan yaitu: Bahan Hukum primer dan Bahan Hukum sekunder dengan pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Teknik Pengambilan Bahan Hukum dilakukan dengan studi pustaka yaitu menghimpun Bahan Hukum primer meliputi bahan hukum yang diperoleh dari informan dan bahan hukum tentang berbagai aturan yang berkaitan. Bahan Hukum sekunder berupa dokumen lainnya. Teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan menganalisis dari aturan Undang-undang yang berkaitan kemudian dihubungkan dengan bagaimana penerapannya dalam penyelesaian isu yang menjadi focus penelitian

⁵ Iljas Tedjo, "Sengketa Pertanahan dan Jaminan Hak Atas Tanah" Seminar Nasional Magister Kenotariatan Universitas Surabaya bekerjasama dengan Pengurus Wilayah Jawa Timur Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 3 Mei 2024.

⁶ Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian Hukum", Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011, hal 25.

selanjutnya ditarik kesimpulan atas bagaimana peran notaris dalam menjalankan profesinya sehingga tidak menimbulkan sengketa hukum yang dapat berakibat terhadap dirugikannya para pihak baik perorangan, badan hukum bahkan menimbulkan kerugian negara.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Kewenangan Notaris yang diatur dalam Undang-undang

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat yang lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. (Pasal 15 ayat (1) UU No. 2/2014 tentang perubahan UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris. Sebagaimana diketahui bahwa berkaitan dengan kewenangan Notaris untuk pelaksanaan tugas yang berkaitan dengan pertanahan, maka seorang notaris harus dilengkapi dengan spesifikasi sebagai PPAT yaitu Pejabat Pembuat Akte Tanah. Menurut PP No,37 Tahun 1998 Pasal 1 Angka 1 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peaturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang harus mengedepankan profesionalisme dan prinsip kehati-hatian agar akta yang dibuatnya dapat memberikan perlindungan hukum kepada yang berhak.⁸

2. Peran Notaris dalam Transaksi di Bidang Pertanahan

Semakin tingginya kebutuhan akan tanah menyebabkan semakin mahalnya harga tanah tersebut. Hal yang terjadi berikutnya berakibat terhadap banyaknya problem pertanahan yang terjadi di masyarakat.

⁸PP No,37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Berbagai problem pertanahan tersebut disebabkan juga oleh berbagai alasan. Sebagaimana disebutkan dalam kewenangan tersebut maka peranan notaris sebagai pejabat pembuat akte tanah berperan penting dalam meminimalisir sengketa tanah, mengingat keberadaan akte yang dibuat oleh Notaris/PPAT akan menjadikan dasar untuk penerbitan sertipikat. Salah satu fungsi sertipikat adalah sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan wajib diterima kebenarannya oleh hakim dalam persidangan sebagai alat bukti yang sempurna jika terjadi sengketa di pengadilan.

3. Kewajiban dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris

Notaris dalam melaksanakan jabatannya harus cermat, seksama yang dikenal istilah kehati-hatian hal ini wajib dilakukan dengan cara : Melakukan pengenalan terhadap para pihak (penghadap) berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris/PPAT, Mendengarkan, berdiskusi dan mencermati kehendak para pihak, Memeriksa bukti surat (dokumen) yang berkaitan dengan perbuatan hukum para pihak, Memberikan saran (kewajiban) membuat kerangka akta (*outline*) sesuai dengan kehendak para pihak yang kemudian disampaikan kepada para pihak, Memenuhi kewajiban prosedur pembuatan akta notaris/PPAT seperti pembacaan, perbaikan (jika ada), penandatanganan serta (tidak sirkuler), memberikan Salinan dan pemberkasan untuk minuta dan melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris (merahasiakan isi akta dsb).

4. Penerapan PMPJ untuk Mencegah Sengketa Pertanahan

Modus terjadinya sengketa tanah yang terjadi di masyarakat sangat variatif. Diantara motif tersebut adalah Jual beli tanah sengketa di hadapan notaris dan tidak dikuasai fisik, SKGR lurah dan camat.

Salah satu regulasi sebagai panduan dalam pelaksanaan tugas notaris yang diatur dalam SE No AHU.UM.01.01-1232 dimana langkah-langkahnya adalah: Identifikasi Jasa Notaris yang digunakan oleh Pengguna Jasa, Komunikasi dengan Pengguna Jasa, Analisa Risiko Pengguna Jasa dan tau Pemilik Manfaat (Beneficial Owner), Penerapan Prosedur PMPJ Berdasarkan tingkat Risiko

Terjadinya Tindak Pidana Pencucian Uang dan/atau Pendanaan Terorisme, Penata usahaan Dokumen, Pemutakhiran Informasi dan atau Dokumen dan Pelaporan ke PPATK.

Penerapan PMPJ berlaku bagi notaris dalam memberikan jasa berupa mempersiapkan dan melakukan transaksi untuk kepentingan atau untuk dan atas nama Pengguna Jasa, mengenai pembelian dan penjualan property, pengelolaan terhadap uang, efek, dan/atau produk jasa keuangan lainnya, pengelolaan rekening giro, rekening tabungan, rekening deposito, dan/atau rekening efek, pengoperasian dan pengelolaan perusahaan, dan/atau pendirian, pembelian dan penjualan badan hukum.

Peraturan Menteri ATR KBPN No. 21 Tahun 2022, pasal 2 menyebutkan bahwa PPAT wajib menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa secara konsisten dan berkesinambungan berdasarkan Peraturan Menteri ini.⁹PMPJ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat: pertama: Identifikasi Pengguna Jasa, kedua: verifikasi pengguna jasa dan ketiga: pemantauan transaksi pengguna jasa. Penerapan PMPJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh PPAT pada saat pertama : melakukan hubungan usaha dengan Pengguna Jasa, kedua: Terdapat transaksi keuangan dengan mata uang rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya paling sedikit atau setara dengan Rp 100.000.000,- ketiga terdapat transaksi keuangan mencurigakan yang terkait pidana pencucian uang dan/atau tindak pidana pendanaan terorisme atau keempat: Pihak pelapor meragukan kebenaran informasi yang dilaporkan pengguna jasa. Selanjutnya diatur berkaitan dengan PPAT yang melakukan hubungan usaha sebagaimana dimaksud ayat (3) memahami profil, maksud dan tujuan hubungan usaha dan transaksi yang dilakukan pengguna jasa dan pemilik manfaat (*beneficial owner*) melalui identifikasi dan verifikasi. Dan Penerapan PMPJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku bagi PPAT dalam memberikan jasa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang dilakukan untuk dan atas nama pengguna jasa.

⁹Permen ATR KBPN No. 21 Tahun 2022

Pelanggaran atau kesalahan notaris/PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya yang tidak sesuai atau melanggar ketentuan perundang-undangan dapat menimbulkan kerugian kepada penghadap atau bahkan pihak lain. Akibat dari tindakan notaris/PPAT atas kesalahan yang dilakukan dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dapat berimbas pada akta yang dibuat oleh atau dihadapannya menjadi batal demi hukum (*nietig van rechtswege*) dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan (*onderhands acte*) dapat menyebabkan notaris/PPAT berkewajiban untuk memikul ganti kerugian atas hal tersebut. Pihak yang dirugikan akibat terjadinya pelanggaran atau kesalahan tersebut dapat mengajukan tuntutan atau gugatan ganti rugi, biaya dan bunga kepada notaris yang bersangkutan melalui pengadilan. Berapa hal yang sering terjadi dan dipersoalkan adalah Menerima pembuatan akta di luar wilayah jabatan; *Covernote*- tidak dapat dilaksanakan atau tidak benar; Tanggal dalam akta tidak sesuai dengan kehadiran para pihak; Para pihak tidak tetapi ditulis hadir dalam akta otentik; Akta yang seharusnya dibacakan oleh Notaris/PPAT pada kenyataannya tidak dibacakan; Obyek dalam akta tidak sesuai dengan fakta/berbeda dengan yang diterangkan oleh para pihak; Penggelapan pajak milik penjual/pembeli oleh staff Notaris/PPAT Pembuatan akta dengan obyek barang milik negara/daerah; Dalam akta disebutkan bahwa pihak-pihak telah membayar lunas harga tanah yang diperjualbelikan, kenyataannya belum lunas atau justru belum ada pembayaran secara riil sedangkan secara hukum transaksi tersebut harus terang dan tunai; Terdapat keterangan palsu yang dimasukkan dalam akta sebagai contoh terkait jumlah dan data ahli waris; Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dilakukan terlebih dahulu sebelum adanya pembayaran BPHTB atau PPh Final

D. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang diuraikan tersebut diatas dapat diperoleh simpulan bahwa penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa adalah sebagai upaya preventif atas terjadinya sengketa pertanahan mengingat peran Notaris/ PPAT merupakan pejabat yang diberi kewenangan oleh undang-

undang dalam proses pembuatan akta. Jabatan yang sangat strategis dalam menerbitkan akta kepemilikan hak atas tanah. Sehingga jika sejak awal proses pembuatannya bermasalah maka akan menghasilkan akta yang berpotensi tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya atau bahkan menimbulkan sengketa yang merugikan berbagai pihak bahkan negara. Untuk mencegah terjadinya sengketa Pertanahan maka Notaris/PPAT hendaknya melaksanakan tugas dan perannya sesuai undang-undang, menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa dengan sebaik-baiknya.

E. Daftar Pustaka

1. Buku

Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*", Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Permen ATR KBPN No. 21 Tahun 2022.

3. Seminar

Isy, "*Sengketa Pertanahan dan Jaminan Hak Atas Tanah*" Seminar Nasional Magister Kenotariatan Universitas Surabaya bekerjasama dengan Pengurus Wilayah Jawa Timur Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 3 Mei 2024.

Iljas Tedjo, "*Sengketa Pertanahan dan Jaminan Hak Atas Tanah*" Seminar Nasional Magister Kenotariatan Universitas Surabaya bekerjasama dengan Pengurus Wilayah Jawa Timur Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 3 Mei 2024