

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG  
MELALUI PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA  
PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA PEKANBARU**

**TESIS**



**Oleh :**

**FIRNA CHINTYA SARI**

**NIM : 21302200149**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG  
MELALUI PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA  
PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA PEKANBARU**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

**Oleh:**

**FIRNA CHINTYA SARI**

**NIM : 21302200149**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2025**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG  
MELALUI PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA  
PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA PEKANBARU**

**TESIS**

Oleh:

**FIRNA CHINTYA SARI**

NIM : 21302200149

Program Studi : Kenotariatan


Disetujui oleh:

Pembimbing  
Tanggal,

  
**Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN. 0607077601

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN. 0620046701

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG  
MELALUI PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA  
PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA PEKANBARU**

**TESIS**

Oleh :

**FIRNA CHINTYA SARI**

NIM : 21302200149

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 27 November 2025  
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,

**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.H.**

NIDN : 0605036205

Anggota

**Prof. Dr. Bambang Tri Bayono, S.H., M.H.**

NIDN: 0607077601

Anggota

**Dr. Taufan Fajar Rayanto, S.H., M.Kn.**

NIDK: 8905100020

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN. 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : **FIRNA CHINTYA SARI**

NIM : 21302200149

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang Melalui Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Pada Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Pekanbaru” benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Pekanbaru, 17 November 2025

Yang Menyatakan



Firna Chintya Sari  
21302200149



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Firna Chintya Sari

NIM : 21302200149

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG MELALUI PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA PEKANBARU

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Pekanbaru, 17 November 2025

Yang Menyatakan



  
Firna Chintya Sari  
21302200149

## MOTTO

*“Tak apa bila perlahan, asal jangan berhenti. Jalan menuju mimpi akan selalu terbuka.”*

## PERSEMBAHAN

*Kepada Papaku, **Chairul***

*dan Mamaku, **Lely Tofani**, yang telah kembali kepada-Nya.*

*Terima kasih atas segala cinta, bimbingan, dan pengorbanan yang telah Papa dan Mama berikan sepanjang hidup Firna. Semoga Papa dan Mama tenang di sisi-Nya.*

*Ucapan terima kasih juga Firna sampaikan kepada Kakak, **Dian Maya Sari**, yang selalu menjaga, mendukung, dan menguatkan Firna. Terima kasih atas kasih sayang dan perhatian yang begitu berarti dalam perjalanan hidup Firna.*

*Dan kepada **diriku sendiri**, terima kasih karena sudah bertahan, berusaha, dan melanjutkan perjalanan ini meski tidak selalu mudah.*

*Terima kasih telah tetap melangkah.*

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah rabbil ‘alamin, segala puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya. Berkat izin-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul: **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG MELALUI PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA PEKANBARU”**. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam proses penyusunan tesis ini, penulis banyak memperoleh bantuan, arahan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing.
6. Bapak/Ibu Dosen pengajar Program Studi Magister (S2) kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak/Ibu staff akademik Program Studi Magister (S2) kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Ibu Pupung Mulyantini, S.H., selaku narasumber yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
9. Keluarga tercinta, yaitu Ayahanda almarhum Chairul, Ibunda almarhumah Lely Tofani, Abang almarhum Chandra Ariesta, Kakak Dian Maya Sari, Abang Taufikurrahman, serta keponakan-keponakan Daffa Al-Faruq Faeyza Rahman, Dzakwan Yusuf Al-Rahman, dan Fachry Zahran Al-Rahman yang telah memberikan semangat dan doa kepada penulis.
10. Sahabat-sahabat penulis, yaitu Putri Fitrianti Ramadhani, Rika Novriani, Suci Dwi Lestari, dan Marleni Awang yang selalu memberikan dukungan, doa, serta semangat selama proses penyusunan tesis.
11. Teman baik penulis, Farhana Yahya Abdullah di kelas Reguler 21A, yang senantiasa memberi dorongan dan membantu penulis selama perkuliahan, serta seluruh rekan perjuangan kelas Reguler 21A Program Studi Magister

(S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulisan dalam menyelesaikan tesis ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas kebaikan dan bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki kekurangan, sehingga kritik dan saran sangat diharapkan. Semoga karya ini memberikan manfaat, memperluas wawasan, dan dapat menjadi referensi bagi pihak yang memerlukan serta bagi penelitian selanjutnya.

Pekanbaru, 17 November 2025  
Yang Menyatakan

Firna Chintya Sari  
21302200149

## ABSTRAK

Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) merupakan kejahatan yang dilakukan melalui berbagai sektor, termasuk sektor pertanahan yang sering dimanfaatkan untuk menyamarkan asal-usul dana ilegal. Dalam konteks ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting karena terlibat langsung dalam transaksi jual beli tanah dan diwajibkan menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010, Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015, dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2022. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan PPAT dalam pencegahan TPPU berdasarkan perspektif kepastian hukum serta mengkaji peran PPAT dalam penerapan PMPJ pada transaksi jual beli tanah di Kota Pekanbaru.

Penelitian ini menggunakan metode hukum sosiologis atau empiris melalui studi pustaka dan wawancara dengan PPAT di Kota Pekanbaru. Data dianalisis secara kualitatif menggunakan pendekatan teori kepastian hukum dan teori kewenangan untuk menjelaskan posisi hukum PPAT serta implementasi PMPJ dalam praktik. Pendekatan ini digunakan untuk menilai sejauh mana PPAT berperan sebagai *gatekeeper* administratif dalam mencegah masuknya dana hasil kejahatan ke dalam transaksi pertanahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT secara normatif berperan sebagai *gatekeeper* administratif melalui kewajiban identifikasi, verifikasi, dan pemantauan transaksi pengguna jasa. Namun, kedudukan tersebut belum sepenuhnya mencerminkan kepastian hukum karena kewenangan PPAT terbatas pada aspek administratif tanpa dukungan instrumen investigatif. Di Kota Pekanbaru, penerapan PMPJ telah dilakukan, tetapi masih menghadapi kendala berupa keterbatasan sarana pelaporan, kurangnya pemahaman teknis, serta kekhawatiran mengurangi kenyamanan pengguna jasa. Kondisi ini menyebabkan peran PPAT dalam pencegahan TPPU belum optimal dan membutuhkan dukungan regulasi serta pembinaan teknis yang lebih komprehensif.

Kata kunci: *PPAT, PMPJ, Tindak Pidana Pencucian Uang, Kepastian Hukum, Jual Beli Tanah.*

## ABSTRACT

Money Laundering (TPPU) is a crime that operates across various sectors, including the land sector, which is frequently used to disguise the origins of illicit funds. In this context, the Land Deed Official (PPAT) plays an important role as they are directly involved in land sale and purchase transactions and are obligated to implement the Customer Due Diligence Principle (PMPJ) as regulated in Law No. 8 of 2010, Government Regulation No. 43 of 2015, and the Regulation of the Ministry of ATR/BPN No. 21 of 2022. This study aims to analyze the legal position of PPAT in preventing money laundering from the perspective of legal certainty and examine the role of PPAT in implementing PMPJ in land sale and purchase transactions in Pekanbaru City.

This research employs a sociological or empirical legal method through literature study and interviews with PPAT in Pekanbaru. The data were analyzed qualitatively using the concepts of legal certainty and authority theory to explain the legal standing of PPAT and the practical implementation of PMPJ. This approach was used to assess the extent to which PPAT functions as an administrative gatekeeper in preventing the infiltration of illicit funds into land transactions.

The results indicate that PPAT normatively serves as an administrative gatekeeper through the obligations of identifying, verifying, and monitoring user transactions. However, this position has not fully ensured legal certainty because PPAT's authority is limited to administrative duties without investigative instruments. In Pekanbaru, PMPJ has been implemented, but its application still faces obstacles such as limited reporting facilities, insufficient technical understanding, and concerns about reducing client comfort. These conditions show that the role of PPAT in preventing money laundering is not yet optimal and requires stronger regulatory support and more comprehensive technical guidance.

**Keywords:** *PPAT, PMPJ, Money Laundering, Legal Certainty, Land Sale and Purchase.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK .....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori .....	15
G. Metode Penelitian .....	21



H. Sistematika Penulisan .....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	28
B. Tinjauan Umum tentang Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU).....	41
C. Tinjauan Umum tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) bagi PPAT.....	52
D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah .....	54
E. Tinjauan Umum tentang TPPU dalam Perspektif Islam.....	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	69
A. Kedudukan PPAT dalam Upaya Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) dalam Konsepsi Kepastian Hukum .....	69
B. Peran PPAT dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) melalui Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) pada Transaksi Jual Beli Tanah di Kota Pekanbaru.....	87
C. Contoh Akta Jual Beli Tanah.....	105
BAB IV PENUTUP .....	112
A. Kesimpulan .....	112
B. Saran .....	113
DAFTAR PUSTAKA .....	114

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan dari dunia modern saat ini. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi ini telah memberikan banyak manfaat bagi masyarakat dalam berbagai bidang. Namun, hal ini justru dimanfaatkan oleh para pelaku kejahatan untuk memperkuat dan memperluas jangkauan kejahatan mereka. Salah satu kejahatan yang cukup banyak terjadi bersamaan dengan perkembangan zaman adalah pencucian uang (money laundry).<sup>1</sup>

Tindak Pidana Pencucian Uang (money laundry) atau dapat disebut juga TPPU merupakan suatu tindak pidana yang bertujuan untuk mengubah hasil kejahatan menjadi aset yang tampak sah secara hukum. Proses ini melibatkan serangkaian tindakan yang dirancang untuk menyembunyikan asal-usul dana yang sebenarnya. Sumber-sumber dana ini meliputi perdagangan barang terlarang, upaya menghindari pajak, penipuan, korupsi, perjudian, hingga keterlibatan dalam jaringan kejahatan yang terorganisir.<sup>2</sup> Praktik pencucian uang adalah sebuah kejahatan yang sangat sukar untuk dibuktikan. Hal ini dikarenakan oleh kegiatannya yang sangat rumit dan bervariasi. Meskipun demikian, para ahli telah mengelompokkan proses kejahatan ini menjadi tiga tahapan. Setiap tahap berdiri sendiri, namun tak jarang juga

---

<sup>1</sup> Kartika Kismawardani & Luluk Lusiati Cahyarini, 2023, “Relevansi Notaris sebagai Pihak Pelapor dalam Upaya Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang”, *Jurnal Notarius*, Vol.16, No.3, hal.1322, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/42407>, diakses pada 22 April 2025 pukul 14.35 WIB.

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, 2008, *Tindak Pidana Pencucian Uang*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.12.

dilakukan secara bersamaan. Tahapan-tahapan tersebut, yaitu *placement* (penempatan), *layering* (pelapisan), dan *integration* (integrasi).<sup>3</sup>

Pada tahap *placement*, dana hasil kejahatan mulai dimasukkan ke dalam sistem keuangan atau diinvestasikan pada aset bernilai tinggi seperti tanah dan bangunan. Tahap *layering* dilakukan dengan memindahkan atau mengalihkan aset secara berlapis agar sulit dilacak, sedangkan tahap *integration* dengan cara dana hasil kejahatan dimasukkan kembali ke dalam kegiatan ekonomi yang sah.<sup>4</sup>

Dampak dari kejahatan ini tidak hanya dapat menimbulkan ancaman yang serius terhadap stabilitas ekonomi dan integritas keuangan, tetapi juga dapat merusak nilai-nilai dasar masyarakat berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.<sup>5</sup> Kegagalan suatu negara dalam memberantas pencucian uang akan menyebabkan pertumbuhan kejahatan ini semakin luas dan terorganisir, sehingga dana ilegal dengan mudahnya masuk ke dalam sistem ekonomi yang sah. Situasi ini dapat memperburuk kesenjangan sosial dan ekonomi serta merusak stabilitas dan hukum suatu negara.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Ridho Ilham, dkk, 2020, “Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Oleh Notaris dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang”, *Jurnal Swara Justisia*, Vol.3, No.4, hal.391, <https://swarajustisia.unespadang.ac.id/index.php/UJSJ/article/view/126>, diakses pada 22 April 2025 pukul 17.37 WIB.

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Chitto Cumbrandika, dkk, p2024, “Pencucian Uang dalam Era Globalisasi Tantangan dan Penanganannya di Indonesia”, *Jurnal Humaniorum*, Vol.2, No.1, hal. 42, <https://journal.elena.co.id/index.php/humaniorum/index>, diakses pada tanggal 23 April 2025 pukul 10.56 WIB.

<sup>6</sup> Dewi Asri Puanandini, Muhammad Syahid Syidiq dan Jihan Pasha Noevera, 2023, “Efektivitas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang”, *Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, Vol. 2, No.2, hal.40, <https://jurnal.penerbitwidina.com/index.php/JPS/article/view/1048>, diakses pada tanggal 23 April 2025 pukul 12.48 WIB.

Kasus pencucian uang ini menjadi masalah global karena sering melibatkan transfer dana antar negara yang mana bank-bank internasional sering kali dimanfaatkan para pelaku kejahatan untuk menyamarkan dan menyembunyikan dana ilegal. Meskipun badan Internasional seperti *Financial Action Task Force* (FATF) telah berupaya mendorong berbagai negara untuk memperkuat sistem regulasi dan pengawasan dalam mencegah pencucian uang, namun pada kenyataannya kejahatan ini terus berkembang dan beradaptasi dengan kemajuan teknologi dan perubahan regulasi yang ada. Oleh karena itu, pemberantasan TPPU ini menjadi prioritas global, termasuk Indonesia guna menjaga integritas sistem keuangan global dan nasional.

Pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang sebagai landasan hukum utama dalam rangka memberantas pencucian uang. Undang-undang ini dirancang untuk menciptakan sistem yang kuat dalam menelusuri, membekukan dan menyita aset-aset yang didapatkan secara ilegal. Dengan adanya undang-undang ini diharapkan dapat memperkuat integritas sistem keuangan Indonesia dengan menekankan transparansi dan akuntabilitas. Pada Pasal 1 ayat (2) dalam undang-undang tersebut, pemerintah membentuk Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) yang mana memiliki peran penting dalam mengawasi dan menganalisis transaksi keuangan yang mencurigakan serta bekerja sama dengan aparat penegak hukum lainnya. Meskipun telah memiliki regulasi yang mengatur

TPPU ini, namun efektivitasnya masih dipertanyakan. Hal ini dikarenakan masih banyaknya kasus pencucian uang yang rumit dan belum terpecahkan.<sup>7</sup>

Berdasarkan laporan yang dikeluarkan oleh PPATK pada Januari 2025, tercatat sebanyak 14.259 Laporan Transaksi Keuangan Mencurigakan (LTKM) di Indonesia. Tingginya jumlah laporan tersebut menunjukkan bahwa sistem keuangan nasional masih menghadapi risiko serius terhadap potensi praktik pencucian uang. Bahkan pada Semester I Tahun 2025, PPATK melaporkan peningkatan signifikan hingga mencapai 85.514 laporan, atau naik 32,9% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya, dengan sektor perbankan mendominasi sebanyak 58.327 laporan.<sup>8</sup>

Salah satu sektor yang rentan menjadi sasaran kejahatan ini, yaitu sektor properti terutama transaksi jual beli tanah. Hal ini terjadi karena nilai ekonomisnya terus meningkat pesat dari tahun ke tahun serta kompleksitas yang ada pada proses transaksi jual beli tanah. Modus pelaku kejahatan ini seperti memalsukan dokumen kepemilikan aset dengan cara mengatasnamakan saudara atau orang lain sehingga hal ini mempersulit aparat penegak hukum untuk melacak aksi mereka.<sup>9</sup>

Sebagai contoh kasus, yakni kasus Azof Ricar, mantan pejabat Mahkamah Agung yang ditetapkan sebagai tersangka TPPU pada April 2025 dengan nilai mencapai Rp915 miliar dan 51 kilogram emas. Hasil penyidikan mengungkapkan bahwa sebagian dana hasil kejahatan dialihkan ke dalam bentuk properti, seperti tanah dan

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal. 41.

<sup>8</sup> Otoritas Jasa Keuangan, "Tren Modus dan Skema Pencucian Uang Terbaru: Strategi Identifikasi, Mitigasi, dan Penegakan Hukum", OJK Institute, <https://institute.ojk.go.id/ojk-institute/id/capacitybuilding/upcoming/4962/tren-modus-dan-skema-pencucian-uang-terbaru-strategi-identifikasi-mitigasi-dan-penegakan-hukum> diakses tanggal 25 Oktober 2025 13.14 WIB

<sup>9</sup> Devi dan Syailendra, Loc.Cit. hal.3498.



bangunan yang salah satunya berada di Kota Pekanbaru, dengan nilai penyitaan aset mencapai Rp35 miliar. Kasus ini mencerminkan bagaimana transaksi pertanahan dapat dimanfaatkan sebagai sarana legalisasi dana hasil kejahatan melalui peralihan hak yang sah secara hukum.<sup>10</sup>

Kasus lainnya adalah kasus Nurhaanah alias Mak Gadih, seorang bandar narkoba asal Kabupaten Indragiri Hulu, Riau, yang terjerat kasus TPPU dengan nilai aset Rp5,4 miliar. Aset tersebut berupa rumah, ruko, lahan sawit, alat berat, dan kendaraan mewah yang diduga dibeli dari hasil kejahatan narkoba. Kasus ini menegaskan bahwa aset tidak bergerak seperti tanah dan bangunan sering digunakan sebagai sarana penyimpanan serta penyamaran hasil kejahatan<sup>11</sup> Selanjutnya, kasus yang terjadi langsung di Kota Pekanbaru pada tahun 2025, di mana seorang perempuan berinisial ES (44 tahun) ditangkap karena melakukan penipuan jual beli tanah di kawasan Tangkerang Labuai, Kecamatan Bukit Raya. Kasus ini melibatkan penjualan beberapa kapling tanah fiktif senilai sekitar Rp200 juta kepada beberapa korban, dengan modus dan penggandaan sertifikat dan pengalihan hak yang tidak jelas.<sup>12</sup> Meskipun kasus ini bukan TPPU, pola transaksinya menunjukkan celah

---

<sup>10</sup> Riyan Rizki Roshali, "Aset Zarof Ricar di Pekanbaru disita, total Rp35 Miliar", Sindo News, <https://nasional.sindonews.com/read/1621913/13/aset-zarof-ricar-di-pekanbaru-disita-total-rp35-miliar-1758197345> diakses tanggal 25 Oktober pukul 14.33 WIB

<sup>11</sup> Rahmadi Dwi Putra, "Usai dimiskinkan Gembong Narkoba Mag Gadih segera disidang Kasus TPPU", Riau Online, <https://www.riauonline.co.id/kota-pekanbaru/read/2025/10/26/usai-dimiskinkan-gembong-narkoba-mak-gadih-segera-disidang-kasus-tppu> diakses tanggal 25 Oktober 2025 pukul 15.05 WIB

<sup>12</sup> Defri Candra, "Wanita Ini Tipu-tipu Jual Beli Tanah Kaveling di Pekanbaru, Korban Rugi Rp200 Juta", Riau Online, <https://www.riauonline.co.id/riau/read/2025/10/13/wanita-ini-tipu-tipu-jual-beli-tanah-kaveling-di-pekanbaru-korban-rugi-rp-200-juta> diakses tanggal 25 Oktober 2025 pukul 16.35 WIB

hukum yang dapat dimanfaatkan untuk menyamarkan asal usul dana kejahatan melalui transaksi jual beli tanah yang tampak sah secara hukum.

Ketiga kasus tersebut menunjukkan bahwa sektor pertanahan memiliki tingkat kerentanan yang sangat tinggi terhadap praktik pencucian uang. Dalam konteks hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan krusial, karena merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan/atau satuan rumah susun sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Dengan kewenangan tersebut, PPAT tidak hanya berperan dalam menjamin keabsahan formal setiap transaksi pertanahan, tetapi juga bertanggung jawab secara hukum dan etika untuk memastikan agar sistem pertanahan tidak disalahgunakan sebagai instrumen pencucian uang.<sup>13</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara tegas dikategorikan sebagai pihak pelapor. Dalam hal ini, PPAT diwajibkan untuk menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ). Prinsip ini lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2022, yang mengatur kewajiban PPAT untuk melakukan identifikasi, verifikasi, serta

---

<sup>13</sup> Cinta Febrianti, dkk, 2024, "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Tidak Melakukan Pengecekan Kesesuaian Data Fisik dan Yuridis dalam Pembuatan Akta Jual Beli jurnal", *Mangala Journal*, Vol.1, No.9, hal. 653, <https://mangalajournal.org/index.php/cendekia/article/view/424/554>, diakses pada tanggal 26 Oktober 2025 pukul 11.37 WIB.

pemantauan terhadap pengguna jasa, termasuk memastikan kejelasan identitas, asal-usul dana, dan tujuan transaksi yang dilakukan.<sup>14</sup>

Kedudukan PPAT sebagai pihak pelapor dalam pencegahan TPPU mengandung tanggung jawab hukum untuk melakukan pelaporan kepada PPATK, apabila menemukan transaksi yang mencurigakan, melebihi ambang batas nilai tertentu, atau tidak sesuai dengan profil ekonomi pengguna jasa. Kewajiban pelaporan tersebut merupakan implementasi nyata dari prinsip kehati-hatian dalam sistem pertanahan dan menjadikan PPAT sebagai *gatekeeper* dalam pencegahan TPPU dalam sektor properti.<sup>15</sup>

Pengaturan mengenai kedudukan PPAT sebagai pihak pelapor telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 dan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai hambatan dalam penerapan PMPJ. Beberapa PPAT mengaku belum sepenuhnya memahami tata cara identifikasi dan verifikasi pengguna jasa sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, pelaksanaan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih menghadapi sejumlah kendala, antara lain keterbatasan sarana pendukung dalam proses pelaporan,

---

<sup>14</sup> Dika Anugrah & Royvaldo, 2024, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Notaris Dan PPAT Dalam Penerapan PMPJ Sebagai Upaya Pencegahan Transaksi Keuangan Mencurigakan”, *Jurnal Surya Kencana Dua*, Vol.11, No.2, hal. 176, <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/article/view/56844> diakses pada tanggal 26 Oktober 2025 pukul 14.17 WIB.

<sup>15</sup> M. Rizki Harahap, dkk, 2024, “Perbandingan Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Notaris Dalam Perspektif Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang Dan Pendanaan Terorisme”, *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, Vol.1, No.9, hal. 4581, <https://jicnusanantara.com/index.php/jiic/article/view/1324> diakses pada tanggal 26 Oktober 2025 pukul 15.39 WIB.

lemahnya koordinasi dengan PPATK, serta kekhawatiran terganggunya hubungan profesional dengan pengguna jasa apabila dilakukan pemeriksaan lebih mendalam terhadap sumber dana. Kondisi ini memperlihatkan bahwa penerapan PMPJ belum sepenuhnya efektif dan masih memerlukan kajian lebih lanjut dari aspek efektivitas maupun tingkat kesadaran hukum PPAT dalam praktiknya.<sup>16</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk mengangkatnya dalam tesis yang berjudul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang Melalui Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Pada Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Pekanbaru”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam upaya pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) dalam konsepsi kepastian hukum?
2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) melalui Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) pada transaksi jual beli tanah di Kota Pekanbaru?

---

<sup>16</sup> Anugrah, Dika & Royvaldo, *Op.cit.*, hal.178.

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

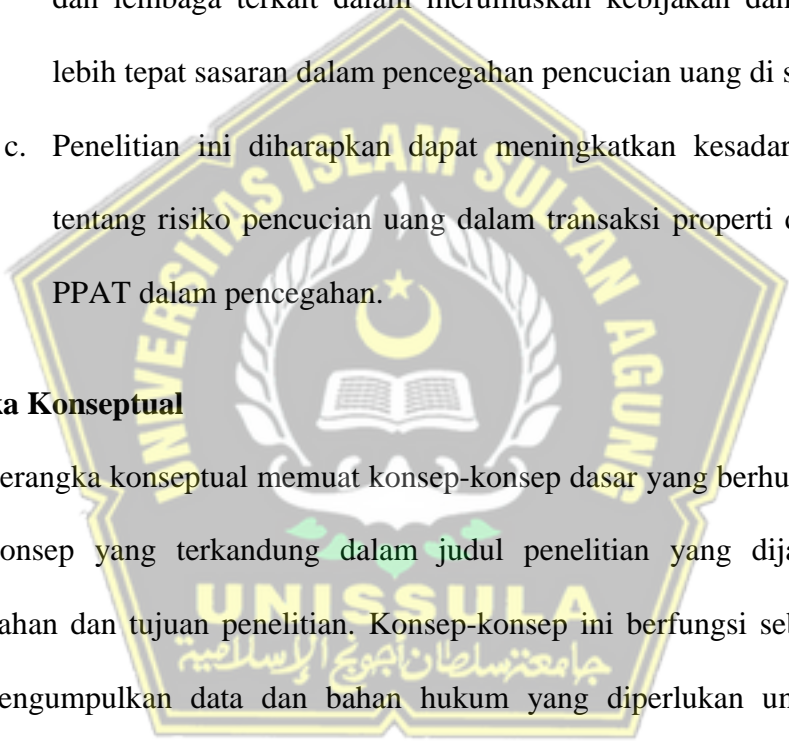
1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam upaya pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) dalam konsepsi kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) melalui Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) pada transaksi jual beli tanah di Kota Pekanbaru.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yakni:

1. Manfaat Teoritis.
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang peran PPAT sebagai garda terdepan dalam pencegahan pencucian uang, khususnya dalam transaksi jual beli tanah.
  - b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan yang berharga bagi pengembangan ilmu hukum dan kenotariatan di Indonesia.
2. Manfaat Praktis.



- 
- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang mendalam bagi PPAT dalam menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) dalam transaksi jual beli tanah, sehingga dapat menjalankan tugasnya dengan lebih efektif dan efisien.
  - b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah dan lembaga terkait dalam merumuskan kebijakan dan regulasi yang lebih tepat sasaran dalam pencegahan pencucian uang di sektor properti.
  - c. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat tentang risiko pencucian uang dalam transaksi properti dan pentingnya PPAT dalam pencegahan.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual memuat konsep-konsep dasar yang berhubungan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep ini berfungsi sebagai pedoman untuk mengumpulkan data dan bahan hukum yang diperlukan untuk menjawab permasalahan penelitian.<sup>17</sup> Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

##### **1. Peran**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), peran adalah sesuatu yang dimainkan atau dijalankan, merujuk pada aktivitas seseorang dengan

---

<sup>17</sup> Paulus Hadisoepipto, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang hal. 18.

kedudukan atau status sosial dalam organisasi. Secara terminologi, peran adalah seperangkat perilaku yang diharapkan dari individu yang memiliki kedudukan di dalam masyarakat. Dalam bahasa Inggris, peran disebut dengan *role* yang definisinya adalah *person's task or duty in undertaking* yang berarti tugas atau kewajiban seseorang dalam suatu usaha atau pekerjaan. Sementara, peran didefinisikan sebagai harapan perilaku, peranan lebih mengacu pada tindakan aktual yang dilakukan seseorang dalam suatu peristiwa.<sup>18</sup>

## 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam istilah bahasa Inggris disebut *Land Deed Official* dan dalam bahasa Belanda dikenal sebagai *Land Titles Registrar*, memiliki kedudukan serta peran yang sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah maupun dalam pembuatan berbagai akta pertanahan lainnya, baik di Indonesia maupun di luar negeri.<sup>19</sup>

Secara etimologis, istilah *Pejabat Umum* diambil dari bahasa Belanda, yakni *openbaar* yang berarti sesuatu yang bersifat pemerintahan, terbuka untuk umum dan berkaitan dengan kepentingan masyarakat, sedangkan *ambtenaar* berarti pejabat atau pihak yang berwenang. Maka, *pejabat umum*

---

<sup>18</sup> Torang Syamsir, 2014, Organisasi & manajemen (perilaku, struktur, budaya & perubahan organisasi), Alfabeta, Bandung, hal. 86

<sup>19</sup> H. Salim HS, 2016, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 85.

atau *openbaare akten* merupakan pejabat yang diberi kewenangan dan tugas untuk membuat akta otentik.<sup>20</sup>

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, serta akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.
- b. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta-akta tanah.
- c. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT berwenang untuk membuat akta tanah tertentu sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah.
- d. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT disebut sebagai pejabat publik yang diberi kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

---

<sup>20</sup> John Salindeho, 1993, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 53.

### 3. Pencegahan

Pencegahan didefinisikan sebagai tindakan proaktif yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok untuk secara aktif menghindari atau menangkal potensi dampak negatif, baik yang berisiko menimpa diri sendiri maupun orang lain. Pencegahan ini juga merupakan usaha antisipatif untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan terjadi.<sup>21</sup>

### 4. Tindak Pidana

Istilah tindak pidana berasal dari istilah yang dikenal dalam hukum pidana Belanda yaitu *Strafbaar feit*. *Strafbaar feit* terdiri dari tiga kata, yakni *straf*, *baar* dan *feit*. *Straf* diterjemahkan dengan pidana dan hukum. *Baar* diterjemahkan dapat atau boleh. *Feit* diterjemahkan tindak, peristiwa, pelanggaran dan perbuatan.<sup>22</sup> Menurut Moelyatno, tindak pidana adalah perbuatan terlarang yang diancam pidana. Perbuatan ini dianggap dapat menghambat tercapainya tatanan kehidupan bermasyarakat. Suatu perbuatan dapat disebut tindak pidana jika telah memenuhi dua unsur, yakni unsur formil (bertentangan dengan undang-undang) dan unsur materil (bertentangan dengan cita-cita masyarakat atau bisa disebut melawan hukum).<sup>23</sup>

### 5. Pencucian Uang

Istilah pencucian uang berasal dari bahasa Inggris, yakni “*money laundering*”. Apabila diuraikan maka akan menjadi dua kata, yaitu *money* dan

---

<sup>21</sup> Debora Danisa Kurniasih Perdana Sitanggang, “Preventif adalah: Arti, Upaya dan Contoh Tindakannya”, detikJabar, <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6240696/preventif-adalah-arti-upaya-dan-contoh-tindakannya> diakses tanggal 2 Mei 2025 pukul 13.40 WIB

<sup>22</sup> Adami Chazawi, 2007, *Pelajaran Hukum Pidana 1*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hal. 69.

<sup>23</sup> S. R. Sianturi. 2002, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapan*, Stora Grafika, Jakarta, hal.208.

*laundry*. Berdasarkan Kamus Lengkap Inggris-Indonesia, *money* adalah uang dan *laundry* adalah pencucian.<sup>24</sup> Menurut Welling, *money laundering* atau pencucian uang adalah proses menyembunyikan keberadaan, sumber ilegal, atau penggunaan pendapatan yang tidak sah, kemudian menyamarkan pendapatan tersebut agar terlihat legal. Menurut S. R Sjahdeini, pencucian uang adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh individu atau organisasi terhadap uang haram, yaitu uang hasil kejahatan dengan tujuan menyembunyikan atau menyamarkan asal-usulnya dari pemerintah atau otoritas penegak hukum. Proses ini dilakukan dengan berbagai cara, terutama dengan memasukkan uang tersebut ke dalam sistem keuangan agar kemudian dapat dikeluarkan sebagai uang yang sah.<sup>25</sup>

6. Prinsip Mengenal Pengguna Jasa

Prinsip mengenali pengguna jasa adalah prinsip yang diterapkan penyedia barang dan/atau jasa dalam rangka mengetahui profil, karakteristik, serta pola transaksi pengguna jasa. Bagi PPAT, prinsip mengenali pengguna jasa mencakup identifikasi, verifikasi, dan pemantauan transaksi pengguna jasa. Tujuannya adalah untuk mencegah penyalahgunaan jasa PPAT dalam pencucian uang dan pendanaan terorisme. Prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2022

---

<sup>24</sup> S. Wijowasito-Tito Wasito, 1980, Kamus Lengkap Inggris-Indonesia & Indonesia Inggris Dengan Ejaan Yang Disempurnakan, Malang: C.V Hasta, hal. 117

<sup>25</sup> Sutedi, Adrian. *Op.cit.* hal.13.



Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>26</sup>

7. Transaksi Jual-Beli Tanah

Dalam hukum perdata, jual beli diatur sebagai salah satu bentuk perjanjian perikatan yang tercantum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Khusus untuk jual beli tanah diatur pada Pasal 1457 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa jual beli sebagai sebuah persetujuan dimana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.<sup>27</sup>

**F. Kerangka Teori**

Menurut M.Solly Lubis, kerangka teori adalah kumpulan pemikiran atau gagasan yang dikemukakan oleh peneliti terkait suatu permasalahan. Gagasan ini berfungsi sebagai referensi teoritis bagi pembaca, yang bisa menyetujui atau menolak gagasan tersebut. Dengan demikian, kerangka teori ini menjadi masukan eksternal bagi pembaca.<sup>28</sup> Teori hukum, termasuk konsep dan asas-asasnya menjadi bagian penting dalam meneliti masalah hukum. Teori-teori ini dapat membantu kita dalam menganalisis dan menjelaskan makna hukum serta konsep-konsep yuridis yang

---

<sup>26</sup> Indra Prayitno, 2017, “Telaah Terhadap Pergeseran Kewenangan Notaris Setelah Terbitnya Peraturan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa bagi Notaris”, *Acta Diurnal*, Vol.1, No.1, hal.118,

<sup>27</sup> Made Erik Krismeina Legawantara, Desak Gde Dwi Arini, Luh Putu Suryani, 2020, “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol.1, No.1, hal 116, <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/download/2196/1594/9987>, diakses pada tanggal 27 April 2025 pukul 13.11 WIB.

<sup>28</sup> M. Solly Lubis, Suhaidi dan Faisal Akbar Nasution, 2015, “Strategi Pendisiplinan Kembali Untuk Menanggulangi Kesemrawutan dalam Kehidupan Nasional Dewasa Ini”, *USU Law Journal*, Vol.3, No.2, hal. 98, <https://www.neliti.com/id/publications/14267/strategi-pendisiplinan-kembali-untuk-menanggulangi-kesemrawutan-dalam-kehidupan>, diakses pada tanggal 28 April 2025 pukul 15.34 WIB.

relevan untuk menjawab masalah yang muncul dalam penelitian hukum. Oleh karena itu, kerangka teori berfungsi sebagai landasan berfikir yang menunjukkan pokok masalah yang akan diteliti.<sup>29</sup> Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

#### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah suatu keadaan yang pasti, ketentuan, atau ketetapan. Pada dasarnya, hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Kepastian hukum berperan sebagai pedoman perilaku dan keadilan memastikan pedoman tersebut mendukung tatanan yang pantas. Hukum hanya dapat berjalan dengan baik apabila bersifat adil dan dilaksanakan dengan kepastian. Dalam menjawab pertanyaan kepastian hukum harus dilakukan secara normatif, bukan dari sudut pandang sosiologis.<sup>30</sup>

Menurut Hans Kelsen, kepastian hukum merupakan konsekuensi dari keberadaan norma hukum yang tersusun secara hierarkis dan berlaku karena diturunkan dari norma yang lebih tinggi (*Stufenbau des Rechts*). Suatu norma dianggap memberikan kepastian apabila dirumuskan secara jelas, bersifat umum, serta dapat memprediksi tindakan apa yang diwajibkan atau dilarang. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan aturan tertulis, tetapi juga oleh konsistensi, hierarki, dan efektivitas pelaksanaan norma tersebut..<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 73.

<sup>30</sup>Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.59.

<sup>31</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal.158.

Tujuan hukum yang paling realistis adalah mencapai kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme cenderung mengedepankan kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis lebih mengutamakan kemanfaatan hukum. Ungkapan yang banyak dikenal, yakni “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang berarti bahwa hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan dapat menolongnya dalam situasi tersebut. Oleh karena itu, meskipun bukan satu-satunya tujuan, keadilan merupakan tujuan hukum yang paling mendasar dan substansial.<sup>32</sup>

Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum adalah bagian-bagian penting dalam hukum. Beliau menekankan pentingnya mempertimbangkan kedua aspek ini, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Dengan demikian, hukum positif harus sejalan dengan tujuan mencapai nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>33</sup>

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum memiliki dua aspek utama, yakni:

- a. Mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara;

---

<sup>32</sup> Rato, Dominikus. *Op.Cit.* hal.59.

<sup>33</sup> Firman Hidayat dan Akhmad Khisni, 2017, “Tinjauan Asas Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan Dalam Akta Perjanjian Kawin yang Dibuat Oleh Notaris”, *Jurnal Akta*, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula, Semarang, Vol.4 No.4, hal 597, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2502>, diakses pada tanggal 30 April 2025 pukul 11.32 WIB.

- b. Kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>34</sup>

Masalah kepastian hukum bukanlah hasil dari penerapan aturan secara otomatis, melainkan suatu hal yang kompleks dan sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor diluar hukum itu sendiri. Seperti yang diungkapkan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des rechts*)<sup>35</sup>

Konsep kepastian hukum berasal dari ajaran Yuridis Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum. Pandangan ini menganggap hukum sebagai sistem yang mandiri, yang hanya berisi seperangkat aturan. Oleh karena itu, tujuan utama hukum adalah menjamin kepastian, bukan keadilan atau kemanfaatan. Hal ini dapat terlihat dari sifat hukum yang menciptakan aturan-aturan bersifat umum, yang fokusnya semata-mata pada kepastian itu sendiri.<sup>36</sup>

## 2. Teori Kewenangan

Teori Kewenangan berasal dari terminologi asing, seperti *authority of theory* dalam bahasa Inggris, *theorie van gezag* dalam bahasa Belanda, dan *theorie der autorität* dalam bahasa Jerman. Menurut H.D. Stoud, sebagaimana dikutip oleh Ridwan HB, kewenangan dapat diartikan sebagai rangkaian aturan

---

<sup>34</sup> L.J van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT.RevikaAditama, Bandung, hal. 82.

<sup>35</sup> Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, hal. 135.

<sup>36</sup> Achman Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83.

hukum yang mengatur perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik dalam lingkup hukum publik.<sup>37</sup>

Teori kewenangan adalah teori yang berfokus pada analisis kekuasaan yang dimiliki oleh lembaga-lembaga pemerintah dalam melaksanakan tugasnya di bidang hukum publik dan privat.<sup>38</sup> Setiap tindakan pemerintah harus didasarkan pada wewenang hukum yang jelas. Pejabat atau Badan Tata Usaha negara tidak boleh bertindak tanpa dasar hukum. Oleh karena itu, kewenangan yang sah merupakan atribut yang berlaku pada setiap pejabat atau instansi.<sup>39</sup>

Menurut H.D van Wijk Williem Konijnenbelt, sumber kewenangan pemerintahan diperoleh melalui tiga cara, yakni atribusi, delegasi, dan mandat, yang seringkali dimaknai sebagai berikut:

- a. *Atributie: Toekening van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgan*, atau atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada pemerintahan.
- b. *Delegatie: Overdracht van een bevoegheid van het een bestuursorgan aan een ander*, atau delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lain

---

<sup>37</sup> H. Salim HS. dan Erlies Septiana Nurbani. 2014. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarts, hal. 183

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> Lutfi Efendi, 2004, *Pokok - Pokok Hukum Administrasi*, Bayu Media Publishing, Malang, hal. 77.



c. Mandat: *Een bestuursorgan laat zijn bevoegheid names huwes uitoefenen door een ander*, artinya mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kemenangan nya dijalankan oleh organ lain atas namanya.<sup>40</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, tindakan pemerintahan yang sah harus didasarkan pada kewenangan yang diberikan oleh hukum, yaitu atribusi, delegasi, atau mandat. Setiap tindakan pejabat harus berada dalam batas wewenangnya dan tidak boleh melampaui atau menyalahgunakan kewenangan. Hadjon menegaskan bahwa pejabat wajib mematuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik, termasuk asas legalitas dan kepastian hukum.<sup>41</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, kewenangan diperoleh melalui Atribusi, Delegasi, dan/atau Mandat.<sup>42</sup> Sebagaimana penjelasan yang tertuang dalam Pasal 1 Angka 22, 23 dan 24 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yakni:

---

<sup>40</sup> Ridwan, HR, 2016, "Pertanggungjawaban Publik Pemerintah dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara", *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol.10 No.22, hal. 27, <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/4770>, diakses pada tanggal 17 November 2025 pukul 15.54 WIB.

<sup>41</sup> Syafri Hariansah dan Rio Armanda Agustian, 2022, "Ambiguitas dan Inkonsistensi Kedudukan Serta Kewenangan Wakil Kepala Daerah Dalam Sistem Pemerintahan Daerah", *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, Vol.16 No.1, hal. 136, <https://journal.ubb.ac.id/index.php/progresif/article/view/2849> diakses pada tanggal 17 November 2025 pukul 16.31 WIB.

<sup>42</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 11.



- a. Atribusi adalah pemberian kewenangan kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945 atau undang-undang.
- b. Delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih tinggi kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.
- c. Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.<sup>43</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode ilmiah adalah instrumen yang digunakan untuk memperoleh dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Pendekatan ilmiah ini didasarkan pada karakteristik keilmuan yang rasional, empiris dan sistematis.<sup>44</sup> Adapun metode pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis atau empiris. Penelitian hukum sosiologis atau empiris adalah jenis penelitian yang berfokus pada data primer. Data tersebut diperoleh

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 22, 23 dan 24.

<sup>44</sup> Andrew Fernando Pakpahan, dkk, 2021, *Metodologi Penelitian Ilmiah*, Yayasan Kita Menulis, Medan, hal.49.

langsung dari masyarakat sebagai sumber utama melalui penelitian lapangan yang dapat dilakukan dengan cara pengamatan (observasi), wawancara atau penyebaran kuesioner.<sup>45</sup>

Penelitian hukum yang bersifat sosiologis atau empiris dapat dilakukan dengan meneliti efektivitas suatu undang-undang yang sudah berlaku atau mengidentifikasi suatu hukum.<sup>46</sup>

## **2. Metode Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif, yakni menekankan pada analisis proses berfikir secara deduktif dan induktif untuk mengkaji dinamika hubungan antara fenomena yang diamati, dengan berpedoman pada logika ilmiah. Tujuan utama dari penelitian kualitatif ini adalah untuk mengembangkan konsep sensitivitas pada masalah yang dihadapi dan juga menjelaskan realitas melalui penelusuran teori dari bawah (*grounded theory*). Dengan demikian, penelitian ini akan menghasilkan pemahaman yang mendalam mengenai fenomena yang dihadapi.<sup>47</sup>

## **3. Jenis dan Sumber Data**

### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan sehingga masih berupa data mentah.<sup>48</sup> Data primer dalam penelitian ini dihasilkan melalui wawancara.

---

<sup>45</sup> Jonaedi Efendi dan Jhonny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Prenadamedia, Jakarta, hal.149.

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> Imam Gunawan, 2016, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, Bumi Aksara, Jakarta, hal.80.

<sup>48</sup> Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, hal. 456.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelusuran data kepustakaan (*library research*) dan mencakup berbagai sumber seperti buku, jurnal hukum, pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus, dan ensiklopedia hukum.<sup>49</sup> Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dengan penjelasan sebagai berikut:

- 1) Bahan Hukum Primer, yang meliputi perundang-undangan yang relevan dengan penelitian yang dilakukan, seperti:
  - a) Undang-Undang Dasar 1945.
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bulgerijk Wetboek).
  - c) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penerapan Tindak Pidana Pencucian Uang.
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.
  - e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>49</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 141.

- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2022 Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang meliputi buku, jurnal, berita, artikel internet, serta publikasi hukum lainnya yang memiliki korelasi dengan masalah yang diteliti.<sup>50</sup>
- 3) Bahan Hukum Tersier, yakni bahan hukum yang memberikan penafsiran bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang meliputi kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.<sup>51</sup>

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Data adalah hal mutlak dalam setiap penelitian. Proses perolehan data ini dikenal sebagai pengumpulan data. Pengumpulan data dapat diartikan sebagai suatu proses mendapatkan data menggunakan teknik tertentu. Oleh karena itu, teknik pengumpulan data adalah langkah paling penting dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, peneliti tidak akan mampu memperoleh data yang memenuhi standar untuk ditetapkan. Dengan demikian, teknik

---

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> *Ibid.*, hal. 142.

pengumpulan data menentukan kualitas data, dan kualitas data yang akan menentukan kualitas hasil penelitian.<sup>52</sup>

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapatkan oleh peneliti secara langsung dari sumber aslinya. Data ini diperoleh melalui berbagai metode, seperti wawancara, observasi langsung, atau analisis dokumen tidak resmi yang kemudian diolah dan dianalisis oleh peneliti.<sup>53</sup>

b. Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder diperoleh melalui studi pustaka (*library research*). Studi pustaka pengumpulan dilakukan secara sistematis, diawali dengan identifikasi dan penelusuran berbagai sumber hukum positif, seperti buku, jurnal, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Jika sumber hukum sudah diperoleh selengkap mungkin, maka langkah selanjutnya adalah melakukan pengkajian serta menganalisis dampak dari pemberlakuan sumber hukum tadi.<sup>54</sup> Studi kepustakaan menjadi bagian yang penting dalam penelitian karena dapat memberikan informasi tentang Peran PPAT dalam Pencegahan Tindak Pidana

---

<sup>52</sup> Nur Solikin, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Penerbit Qiara Media, Pasuruan, hal.119.

<sup>53</sup> Zainuddin Ali, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 106.

<sup>54</sup> Mestika Zed, 2004, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hal.3.

Pencucian Uang melalui Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa pada Transaksi Jual Beli Tanah.

## **5. Metode Analisis Data**

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan penelitian lapangan dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif adalah metode yang mengelompokkan dan menyempurnakan data yang diperoleh berdasarkan teori, asas, dan kaidah hukum yang ditemukan dalam studi kepustakaan. Data tersebut kemudian dihubungkan dengan data lapangan untuk mendapatkan jawaban atas rumusan masalah penelitian.<sup>55</sup>

## **H. Sistematika Penelitian**

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

### **Bab I           Pendahuluan**

Pada bab ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penelitian.

### **Bab II           Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini berisikan tinjauan umum mengenai tinjauan umum tentang PPAT, tinjauan umum tentang Tindak Pidana Pencucian Uang, tinjauan umum tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa, tinjauan umum tentang Transaksi Jual Beli Tanah.

---

<sup>55</sup> Meray Hendrik Mezak, 2006, *Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum*, Akademia Pustaka, Jakarta, hal.86.



### Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Pada bab ini memuat hasil penelitian dan pembahasan mengenai rumusan masalah, yakni kedudukan PPAT dalam upaya pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) dalam konsepsi kepastian hukum dan peran PPAT dalam pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) melalui Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) pada transaksi jual beli tanah di Kota Pekanbaru.

### Bab IV Penutup

Pada bab ini memuat simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

##### **1. Definisi dan Landasan Hukum PPAT**

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang dikenal dengan PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki peran krusial dalam tatanan sosial dan kenegaraan Indonesia. Dikenal dalam bahasa Belanda sebagai *land titles registrar*, PPAT diberi tugas oleh negara untuk mengesahkan akta pemindahan hak atas tanah, menjadikan posisi mereka sentral dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan properti di Indonesia.<sup>56</sup> Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berbunyi :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”<sup>57</sup>

Keberadaan PPAT memiliki landasan hukum yang kuat, bersumber dari Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal ini menetapkan bahwa segala bentuk tindakan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik

---

<sup>56</sup> Ratih Mega Puspa Sari, dkk, 2018, “Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli”, *Jurnal Akta*, Vol.5 No.1, hal.241, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2553/1914> diakses pada tanggal 22 Oktober 2025 pukul 19.30 WIB

<sup>57</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

dan pengawasannya, seperti jual beli dan tukar menukar harus diatur oleh peraturan pemerintah. Meskipun UUPA tidak secara eksplisit merinci kedudukan PPAT, keberadaan pejabat yang berwenang membuat akta terkait perbuatan hukum telah diisyaratkan, sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan pelaksana UUPA, yaitu pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara itu, meskipun tidak didefinisikan secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan, istilah “pejabat umum” dipahami sebagai individu yang menerima penunjukan dari otoritas yang berwenang untuk menjalankan pelayanan publik dalam bidang atau kegiatan tertentu. Selanjutnya regulasi ini diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>58</sup>

Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria.<sup>59</sup> Keberadaan PPAT menjadi kunci dalam menjamin keabsahan hukum transaksi tanah dan mempermudah proses pendaftaran tanah di Kantor Pertahanan. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya peran PPAT dalam menjamin otentisitas dan legalitas setiap transaksi pertanahan yang terjadi. Pentingnya fungsi ini bahkan diakui dengan adanya penunjukan PPAT sementara di area terpencil yang kesulitan mengakses layanan PPAT. Dengan demikian, peran PPAT sangat krusial dalam menjaga ketertiban hukum dan memfasilitasi

---

<sup>58</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 486.

<sup>59</sup> Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.

setiap tahapan administrasi pertanahan.<sup>60</sup> Dalam hal ini PPAT tidak hanya sekedar membuat dokumen, tetapi juga melaksanakan pemeriksaan dan verifikasi menyeluruh terhadap semua informasi dan kelengkapan dokumen terkait guna memastikan transaksi tersebut sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>61</sup>

Kekuatan hukum PPAT semakin dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang tersebut secara eksplisit mengakui status PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang menerbitkan akta-akta tertentu yang mana berbunyi:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”<sup>62</sup>

Sifat otentik yang melekat pada akta PPAT ini, memberikannya kekuatan hukum yang sempurna. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan dapat langsung menerima kebenaran isi, tanggal, dan tanda tangan akta tanpa perlu verifikasi,

---

<sup>60</sup> Komang Febrinayanti Dantes, I Gusti Apsari Hadi, 2021, “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats) Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Ppat”, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 9 No. 3, hal. 909, <https://yaplegal.id/documents/view/kekuatan-hukum-akta-jual-beli-yang-dibuat-oleh-camat-dalam-kedudukannya-sebagai-pejabat-pembuat-akta-tanah-sementara-ppats-ditinjau-dari-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-2016-tentang-peraturan-jabatan-ppat>, diakses pada tanggal 22 Oktober pukul 20.31 WIB.

<sup>61</sup> Anggelina Permata Nadya, dkk, 2023, "Keabsahan Perjanjian Jual-Beli Tanah yang Dilakukan Dihadapan PPat Ditinjau dari Perspektif Hukum Perdata." *Proceeding Of Conference On Law dan Social Studies*, Vol, No, 1, hal 4, <https://prosiding.unipma.ac.id/index.php/COLaS/article/view/5152>, diakses pada tanggal 22 Oktober pukul 20.52 WIB.

<sup>62</sup> Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

kecuali terdapat bukti konkret adanya pemalsuan atau pelanggaran lain. Hal ini secara signifikan menjamin kepastian dan kekuatan hukum akta tanah yang diterbitkan.<sup>63</sup>

## 2. Tugas dan Kewenangan PPAT

Secara yuridis, tugas dan kewenangan PPAT didasarkan pada ketentuan yang termuat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai berikut:<sup>64</sup>

- 1) PPAT bertugas pokok 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.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);

---

<sup>63</sup> Selamat Lumban Gaol, 2020, “Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10 No.1, hal.110, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/407>, diakses pada tanggal 23 Oktober 2025 pukul 10.11 WIB.

<sup>64</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Tugas PPAT dalam rangka membantu pendaftaran tanah secara yuridis diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”<sup>65</sup>

Kewenangan PPAT dalam pembuatan akta otentik hanya mencakup pada perbuatan hukum yang berkaitan dengan benda-benda tidak bergerak, yaitu Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Wilayah kewenangan PPAT dibatasi oleh luasnya daerah kerja PPAT, yang umumnya setara dengan satu wilayah kerja Kantor Pertanahan, yakni satu kabupaten atau kota.

---

<sup>65</sup> Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



Sebaliknya, wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus disesuaikan dengan lingkup wilayah jabatan pemerintahan yang menjadi dasar penunjukannya. Sebagai contoh, seorang Camat atau Lurah yang merangkap sebagai PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta dalam batas wilayah administratif kecamatan atau kelurahan tempat ia menjabat.<sup>66</sup>

### 3. Kode Etik dan Sanksi bagi PPAT

Kode etik merupakan seperangkat kaidah moral yang ditetapkan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) melalui Kongres atau peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Aturan-aturan ini harus dipatuhi oleh seluruh anggota IPPAT dan setiap orang yang mengemban tugas PPAT, termasuk PPAT pengganti. Artinya, kode etik ini berfungsi sebagai pedoman perilaku profesional dan pribadi bagi setiap PPAT.<sup>67</sup> Kode etik PPAT ini memuat kewajiban dan larangan yang berfungsi menuntut PPAT untuk senantiasa bekerja dengan rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak memihak demi menjunjung tinggi martabat suatu profesi. Kode etik PPAT ini secara resmi disahkan melalui Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional


---

<sup>66</sup> Nurasa, A., & Mujiburohman, D. A., 2020. *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, STPN, Yogyakarta, hal. 12.

<sup>67</sup> Amelia Rokhana, 2024, “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Pelanggaran Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Studi Kasus Tanah Nirina Zubir)”, Vol.4 No.4, hal. 829, <https://dinastirev.org/JIHHP/article/view/2020/1255>, diakses pada tanggal 23 Oktober 2025 pukul 12.25 WIB.

(ATR/BPN) Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pembuat Akta Tanah.<sup>68</sup>

Menurut Pasal 3 Kode Etik PPAT, setiap PPAT dan PPAT pengganti diwajibkan untuk menjalankan sejumlah kewajiban. Kewajiban ini harus dipatuhi secara konsisten, baik ketika melaksanakan wewenang jabatannya maupun dalam kehidupan sehari-hari, yakni:<sup>69</sup>

- 
- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
  - b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
  - c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
  - d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
  - e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
  - f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
  - g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;

---

<sup>68</sup> Tri Andaru Wibowo, 2022, "Kepatuhan Ppat Kabupaten Malang Terhadap Kode Etik Oleh Majelis Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol.6 No.2, hal.921, <https://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/view/16443>, diakses pada tanggal 23 Oktober 2025 pukul 14.42 WIB.

<sup>69</sup> Pasal 3 Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
- j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n. Melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- o. Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahankesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:

- 1) Memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
  - 2) Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- p. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
- 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
  - 2) Isi Sumpah Jabatan;
  - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain
    - a) Membayar iuran,
    - b) Membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
    - c) Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
    - d) Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Selain mengatur hal-hal yang wajib dilakukan, kode etik PPAT secara tegas memuat serangkaian larangan yang membatasi ruang gerak PPAT agar tidak menyalahgunakan wewenang dan tetap menjunjung tinggi prinsip profesionalisme. Berdasarkan Pasal 4 Kode Etik PPAT, larangan-larangan yang harus dipatuhi PPAT dalam menjalankan tugas jabatan maupun kehidupan sehari-hari, sebagai berikut:

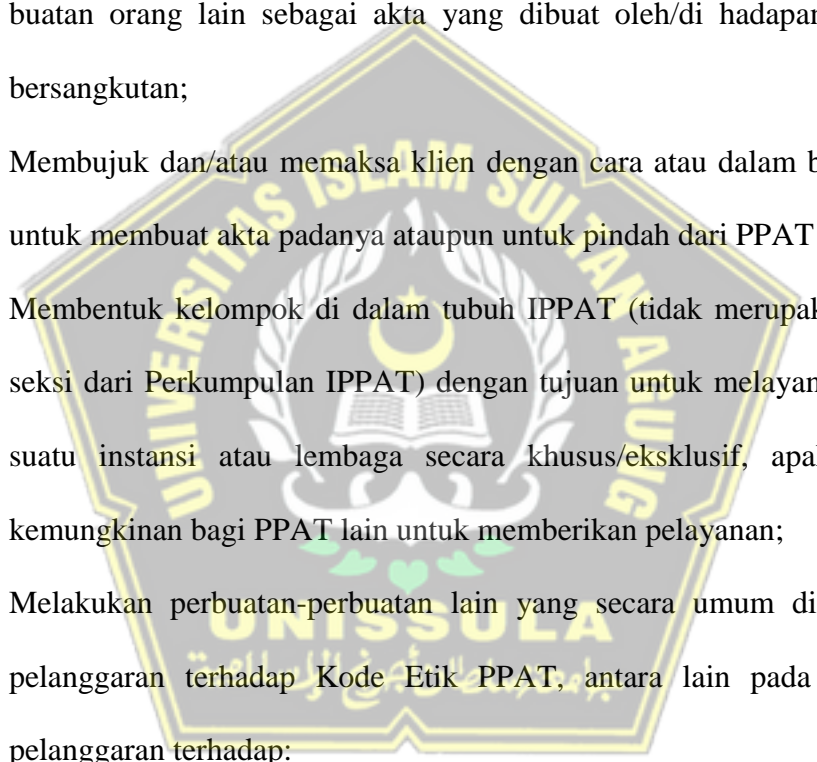
- a. Membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. Secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
- c. Mempergunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. Melakukan tindakan-tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan diri antara lain:
  - 1) Memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan;
  - 2) Uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;

- 3) Mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota perkumpulan IPPAT terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;
  - 4) Mengirim orang-orang selaku “salesman” ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
  - 5) Tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.
- e. Memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan;
  - f. Mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, baik langsung maupun tidak langsung, termasuk antara lain pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;
  - g. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
  - h. Mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu, termasuk antara lain pada penurunan tarif yang



jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan kepada PPAT tersebut;

- i. Menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan.
- j. Berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya dengan jalan apapun, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
- k. Menempatkan pegawai atau asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, di mana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut, untuk kemudian akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;
- l. Mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;

- 
- m. Menjelek-jelekkan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT dan/atau akta yang dibuat olehnya;
  - n. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
  - o. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;
  - p. Membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;
  - q. Membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk memberikan pelayanan;
  - r. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:
    - 1) Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
    - 2) Isi Sumpah Jabatan;
    - 3) Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.

Apabila melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Kode Etik PPAT, maka akan dikenakan sanksi yang dasarnya merujuk pada Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, sebagai berikut:<sup>70</sup>

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan per umpulan IPPAT;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU)**

### **1. Definisi dan Unsur-unsur TPPU**

Pencucian uang atau dikenal dengan istilah *money laundering* adalah sebuah upaya menyamarkan atau menyembunyikan aset yang berasal dari hasil kejahatan seperti korupsi, kejahatan narkotika, penyelundupan dan kejahatan lainnya agar tampak sah secara hukum dan dapat digunakan tanpa menimbulkan kecurigaan dari aparat penegak hukum.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> Pasal 6 ayat (1) Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>71</sup> Amalia Syauket, dkk, 2023, *Pelaku Pasif Tindak Pidana Pencucian Uang*, Literasi Nusantara Abadi, Malang, hal.18.

Menurut Adrian Sutedi, pencucian uang memiliki definisi sebagai berikut:<sup>72</sup>

"Secara umum pencucian merupakan metode untuk menyembunyikan, memindahkan, dan menggunakan hasil dari suatu tindak pidana, kegiatan organisasi kejahatan, kejahatan ekonomi, korupsi, perdagangan narkoba, dan kegiatan-kegiatan lainnya yang merupakan aktifitas kejahatan. Money laundering atau pencucian uang pada intinya melibatkan aset (pendapatan/kekayaan) yang disamarkan sehingga dapat dipergunakan tanpa terdeteksi bahwa aset tersebut berasal dari kegiatan yang ilegal. Melalui money laundering pendapatan atau kekayaan yang berasal dari kegiatan yang mealawan hukum diubah menjadi aset keuangan yang seolah-olah berasal dari sumber dari yang sah/legal."

Sejarah regulasi TPPU di Indonesia dimulai pada tahun 2002 dengan diterbitkannya undang-undang yang pertama. Kemudian regulasi ini direvisi pada tahun 2003 melalui Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2003 sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2002. Saat ini, landasan utama pencegahan dan pemberantasan TPPU diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Pencucian Uang di Indonesia hanya menyebutkan pengertian pencucian uang adalah segala perbuatan yang memenuhi unsur-unsur tindak pidana sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini.<sup>73</sup> Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Tindak Pidana

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, hal. 19.

<sup>73</sup> Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Pencucian Uang.

Pencucian Uang, harta kekayaan yang dapat menjadi objek pencucian uang berasal dari berbagai tindak pidana, antara lain korupsi, penyuapan, narkoba, psikotropika, penyelundupan tenaga kerja dan migran, tindak pidana di bidang perbankan, pasar modal, perasuransian, kepabeanan, cukai, perdagangan orang, perdagangan senjata gelap, terorisme, penculikan, pencurian, penggelapan, penipuan, pemalsuan uang, perjudian, prostitusi, serta tindak pidana di bidang perpajakan, kehutanan, lingkungan hidup, kelautan dan perikanan. Selain itu, termasuk pula setiap tindak pidana lain yang diancam dengan pidana penjara empat tahun atau lebih, baik yang dilakukan di dalam negeri maupun luar negeri sepanjang perbuatan tersebut juga merupakan tindak pidana menurut hukum Indonesia.<sup>74</sup>

Salah satu aspek yang mengalami perubahan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 adalah definisi baru dari tindak pidana pencucian uang. Hal ini tampak dari unsur-unsur tindakan pencucian uang, yakni:

a. Pelaku.

Istilah “setiap orang” tetap digunakan, meskipun Pasal 1 angka 9 menyebutkan bahwa “setiap orang adalah orang perseorangan atau korporasi.” Adapun Pasal 1 angka 10 menjelaskan bahwa korporasi merupakan “kumpulan orang dan/atau kekayaan yang terorganisasi, baik badan hukum maupun bukan badan hukum.” Berdasarkan ketentuan

---

<sup>74</sup> Pasal 2 Angka (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Pencucian Uang.

tersebut, undang-undang ini mengklasifikasikan pelaku TPPU dalam dua kelompok, yaitu pihak yang secara langsung melakukan transaksi keuangan dan pihak yang menerima hasil dari transaksi tersebut. Oleh karena itu, setiap individu atau entitas yang terbukti terlibat dalam aktivitas pencucian uang dapat dikenakan pertanggungjawaban hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Menggunakan alat atau transaksi keuangan untuk menyembunyikan sumber aset dan menyajikannya sebagai aset asli.

Penggunaan istilah “transaksi” dalam UU TPPU didefinisikan secara eksplisit sebagai tindakan hukum yang menciptakan kewajiban atau hubungan hukum (berdasarkan UU No.8 Tahun 2010) yang menunjukkan adanya dualisme hukum yang melekat dalam undang-undang tersebut. Hal ini menjadikan UU TPPU sebagai instrumen hukum yang khas karena memadukan unsur hukum perdata sebagai bagian yang krusial dalam identifikasi kejahatan pidana. Sedangkan yang dimaksud dengan transaksi keuangan adalah segala bentuk tindakan atau aktivitas yang melibatkan peredaran uang, seperti pertukaran, penempatan, penyeteroran, penarikan, transfer dan bentuk penyaluran dana lainnya (misalnya pembayaran, hibah dan simpanan). Namun, transaksi yang mengindikasikan TPPU dikategorikan sebagai transaksi keuangan



mencurigakan.<sup>75</sup> Menurut pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010, yang dimaksud transaksi keuangan mencurigakan, sebagai berikut:<sup>76</sup>

- 1) Transaksi Keuangan yang menyimpang dari profil, karakteristik, atau kebiasaan pola Transaksi dari Pengguna Jasa yang bersangkutan;
- 2) Transaksi Keuangan oleh Pengguna Jasa yang patut diduga dilakukan dengan tujuan untuk menghindari pelaporan Transaksi yang bersangkutan yang wajib dilakukan oleh Pihak Pelapor sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini;
- 3) Transaksi Keuangan yang dilakukan atau batal dilakukan dengan menggunakan Harta Kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana; atau
- 4) Transaksi Keuangan yang diminta oleh PPATK untuk dilaporkan oleh Pihak Pelapor karena melibatkan Harta Kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana.

c. Perbuatan Melawan Hukum

Istilah TPPU hanya dapat ditetapkan jika memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010. Unsur tersebut terpenuhi apabila

---

<sup>75</sup> M. Arief Amrullah, 2010, *Tindak Pidana Money Laundering*, Banyumedia Publishing, Malang, hal.12.

<sup>76</sup> Pasal 1 Angka (5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang.

pelaku mengelola dana yang diduga merupakan hasil kejahatan. Keberadaan hasil tindak pidana telah diatur secara spesifik dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 yang merupakan unsur penting yang harus dibuktikan dalam proses hukum selanjutnya. Ada atau tidaknya tindak pidana yang menghasilkan harta kekayaan menjadi dasar untuk menentukan apakah harta tersebut berasal dari hasil tindak pidana atau bukan.<sup>77</sup>

## 2. Tahapan dan Modus Operandi TPPU

Umumnya, proses pencucian uang dilakukan melalui beberapa tahapan yang berurutan, yang mana pada setiap tahapannya pelacakan dan penemuan dana ilegal semakin sulit dilakukan. Perkembangan TPPU kemudian melahirkan metode yang terdiri atas tiga tahapan utama, yaitu penempatan (*placement*), pelapisan (*layering*) dan dengan menggunakan harta kekayaan (*intergration*).<sup>78</sup> Proses pencucian uang menurut Sundari S.Arie, dapat direalisasikan melalui tiga tahapan utama yang berurutan, yakni:

### a. Placement Stage (Penempatan)

Tahap ini merupakan langkah awal dalam pencucian uang, di mana dana hasil kejahatan dimasukkan ke dalam sistem keuangan. Strategi utamanya dengan melibatkan pemecahan jumlah uang tunai yang besar menjadi transaksi-transaksi kecil yang tidak mencolok, yang kemudian

---

<sup>77</sup> Adrian Sutedi, 2010, Hukum Perbankan Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan, Sinar Grafika, Jakarta, hal.23.

<sup>78</sup> *Ibid.*, hal. 24.

menjadi deposit-deposit kecil yang sulit dideteksi atau digunakan untuk membeli instrumen keuangan (*sheques, money orders, etc*) yang akan ditagihkan dan disimpan direkening bank lain. Dalam tahapan ini, dana yang di hasilkan dari pencucian uang ada kalanya dipergunakan untuk membeli suatu properti atau aset lainnya, baik yang berlokasi di yurisdiksi domestik maupun diluar negeri.

b. Layering Stage (Pelapisan)

Tahap ini melibatkan serangkaian tindakan konversi atau penggerakan dana yang bertujuan untuk menjauhkan dari sumber dana yang ilegal. Modus operandi yang dilakukan dapat bervariasi, mulai dari menyalurkan dana dari pembelian dan penjualan instrumen keuangan, hingga cara yang sederhana dengan mengirimkan uang tersebut melalui “*electronic funds/wire transfer*” kepada sejumlah bank yang berada di belahan dunia lain. Selain itu, upaya untuk menyamarkan asal-usul uang hasil kejahatan sering kali dilakukan dengan cara menyebarkan hasil kejahatan ke dalam negara yang tidak mempunyai rezim *anti money laundering*. Dalam konteks ini, transfe dana melalui bank dapat disamarkan sebagai pembayaran pembelian barang atau jasa sehingga tindakan tersebut tampak sah.

c. Intergration Stage

Tahap ini melibatkan integrasi dana hasil kejahatan ke dalam sistem ekonomi yang sah. Misalnya, pelaku pencucian uang dapat menanamkan

dananya melalui pembelian properti, asset-aset yang mewah atau melalui penyertaan modal dalam kegiatan usaha yang berisiko.<sup>79</sup>

Menurut Munir Fuadi, terdapat delapan modus yang umum digunakan dalam melakukan pencucian uang, sebagai berikut:

1) Kerja Sama Penanaman Modal (*Joint Venture*)

Uang hasil kejahatan dibawa ke luar negeri dan kemudian dikembalikan ke dalam negeri lewat proyek penanaman modal asing dan keuntungannya di investasikan lagi ke berbagai proyek, sehingga dana tersebut tampak sebagai keuntungan sah yang telah dikenakan pajak.

2) Kredit melalui Bank Swiss

Uang hasil kejahatan dialihkan ke luar negeri dan disimpan di bank tertentu, lalu ditransfer ke bank di Swiss dalam bentuk deposito. Deposito inilah yang kemudian dijadikan agunan untuk memperoleh pinjaman dari bank di negara lain, lalu uang pinjaman ditanamkan kembali ke negara asal.

3) Transfer ke Luar Negeri

Uang hasil kejahatan ditransfer ke luar negeri melalui cabang bank asing dinegara asal. Setelah itu, dana tersebut dibawa kembali ke

---

<sup>79</sup> Yurizal, 2017, *Tindak Pidana Pencucian Uang di Indonesia*, Media Nusa Creative, Malang, hal. 10.

dalam negeri oleh pihak tertentu, seolah-olah dana tersebut berasal dari luar negeri.

4) Usaha Samaran di dalam Negeri

Pelaku mendirikan perusahaan fiktif di dalam negeri menggunakan uang hasil kejahatan. Perusahaan itu dijalankan tanpa memperhatikan untung dan rugi, namun secara administratif tampak seolah-olah menghasilkan uang yang sah.

5) Penyamaran melalui Kegiatan Perjudian

Uang hasil kejahatan dialihkan ke dalam bisnis perjudian, sehingga uang tersebut dianggap sebagai hasil kegiatan judi. Dalam kasus lain, pelaku membeli nomor undian berhadiah dengan nomor yang sudah diketahui menang, sehingga dana tersebut tampak sebagai hasil kemenangan undian.

6) Pemalsuan atau Rekayasa Dokumen

Uang hasil kejahatan tetap berada di dalam negeri, namun didukung oleh dokumen bisnis yang dipalsukan atau direkayasa (misalnya *double invoice* dalam ekspor –impor).

7) Pinjaman Luar Negeri

Uang hasil kejahatan dibawa ke luar negeri, kemudian dikembalikan ke dalam negeri dalam bentuk pinjaman luar negeri. Dengan demikian, dana tersebut tampak berasal dari fasilitas kredit atau bantuan keuangan resmi dari luar negeri.

### 8) Rekayasa Pinjaman Luar Negeri

Uang hasil kejahatan tetap berada di dalam negeri, namun dibuat seolah-olah berasal dari pinjaman luar negeri melalui rekayasa dokumen pendukung.<sup>80</sup>

### 3. Ancaman Sanksi Pidana TPPU

Menurut Black's Law Dictionary, istilah sanksi pidana atau sanction dapat diartikan sebagai hukuman atau mekanisme penegakan hukum yang diberikan untuk mendorong kepatuhan terhadap hukum, peraturan maupun ketentuan yang berlaku. Sementara itu, S. R. Sianturi mengemukakan bahwa sanksi pidana merupakan alat paksaan atau dorongan yang menjamin norma hukum dipatuhi oleh setiap orang, serta juga sering berfungsi sebagai konsekuensi hukum bagi individu yang melanggar norma tersebut.<sup>81</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang, ditetapkan berbagai ketentuan mengenai sanksi pidana terhadap pelaku pencucian uang, sebagai berikut:

1. Pasal 3: Pelaku pencucian uang dapat dijatuhi pidana penjara maksimal 20 tahun dan denda hingga Rp10 miliar.
2. Pasal 4: Pihak yang menyembunyikan atau menyamarkan asal-usul harta hasil tindak pidana dapat dikenai pidana penjara paling lama 20 tahun serta denda paling banyak Rp5 miliar.

---

<sup>80</sup> *Ibid.*, hal.11.

<sup>81</sup> *Ibid.*, hal 12.



3. Pasal 5: Seseorang yang menerima, menguasai, atau menggunakan harta hasil kejahatan dapat dikenai pidana penjara hingga 5 tahun dan denda maksimal Rp1 miliar, kecuali bagi pihak pelapor yang menjalankan kewajiban pelaporan sesuai undang-undang.
4. Pasal 6: Jika pencucian uang dilakukan oleh korporasi, pidana dapat dijatuhkan terhadap korporasi dan/atau pengendali korporasi, terutama bila tindakan tersebut diperintahkan, dilakukan untuk kepentingan, atau memberi manfaat bagi korporasi.
5. Pasal 7: Korporasi yang terbukti melakukan pencucian uang dapat dijatuhi denda maksimal Rp100 miliar, serta pidana tambahan seperti pembekuan usaha, pencabutan izin, pembubaran, perampasan aset, atau pengambilalihan oleh negara.
6. Pasal 8: Jika terpidana tidak mampu membayar denda, maka denda dapat diganti dengan pidana kurungan selama 1 tahun 4 bulan.
7. Pasal 9: Bila korporasi tidak mampu membayar denda, maka dilakukan perampasan aset korporasi atau pengendali, dan jika masih tidak mencukupi, dapat dijatuhkan kurungan pengganti terhadap pengendali korporasi.

8. Pasal 10: Setiap orang yang berpartisipasi, membantu, atau bersekongkol dalam pencucian uang, baik di dalam maupun luar negeri, dikenai pidana yang sama sebagaimana diatur dalam Pasal 3, 4, dan 5.<sup>82</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) Bagi PPAT**

Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) juga dikenal dengan berbagai istilah lain seperti Know Your Customer Principle (KYC), Know Your Agent (KYA), Customer Due Diligence (CDD) dan Enhanced Due Diligence (EDD), yang pada dasarnya memiliki makna serupa. PMPJ dipahami sebagai prinsip yang diterapkan oleh pihak pelapor untuk mengidentifikasi latar belakang dan identitas pengguna jasa. Implementasinya mencakup pemantauan terhadap seluruh aktivitas dan pola transaksi keuangan, serta menyampaikan laporan tersebut kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>83</sup>

Salah satu profesi yang termasuk dalam upaya pencegahan TPPU ialah PPAT. Sebagaimana yang tercantum pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang, sebagai berikut:<sup>84</sup>

“Profesi-profesi tertentu seperti Advokat, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akuntan, Akuntan Publik, dan Perencana Keuangan termasuk ke bagian Pihak

---

<sup>82</sup> Pasal 3-10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang.

<sup>83</sup> APU PPT, “Pentingnya Mengenali Pengguna Jasa bagi Pihak Pelapor”, Pusdiklat APUPPT, <https://ifii.ppatk.go.id/id/Web/Berita/detil/215/>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2025 pukul 11.46 WIB.

<sup>84</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

Pelapor yang wajib dan turut mencegah dan memberantas tindak pidana pencucian uang.”

Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) bagi PPAT lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan ini, mewajibkan PPAT untuk melakukan identifikasi, verifikasi dan pemantauan transaksi pengguna jasa guna mencegah dan memberantas pencucian uang.<sup>85</sup> Dalam Pasal 1 ayat 6 Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21 Tahun 2022 disebutkan bahwa pengguna jasa adalah setiap orang yang menggunakan jasa PPAT.<sup>86</sup>

Penerapan PMPJ bagi PPAT pada dasarnya bertujuan untuk memastikan bahwa transaksi pertanahan tidak digunakan sebagai sarana penyamaran aset, terutama karena sektor properti merupakan salah satu sektor yang paling rentan dalam praktik pencucian uang. PMPJ ini mewajibkan PPAT untuk mengenali identitas para pihak, memastikan kebenaran dokumen yang diajukan, memeriksa kewajaran transaksi, serta mendokumentasikan seluruh proses tersebut secara akurat. Kewajiban ini sejalan dengan kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab terhadap kebenaran formal akta dan turut memastikan bahwa proses peralihan hak

---

<sup>85</sup> Agraria Today, “Bentuk Sikap Profesional dan Bertanggung Jawab, Kementerian ATR/BPN Berikan Pembekalan Teknis kepada 53 Calon PPAT”, Majalah Agraria Today, <https://www.majalahagraria.today/berita-kementerian/kementerian-atr-bpn/87432/bentuk-sikap-profesional-dan-bertanggung-jawab-kementerian-atr-bpn-berikan-pembekalan-teknis-kepada-53-calon-ppat/>, diakses pada tanggal 24 Oktober 12.22 WIB.

<sup>86</sup> Pasal 1 Ayat 6 Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21 Tahun 2022 Tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

atas tanah tidak dipergunakan sebagai alat untuk menyembunyikan asal-usul dana. Dengan demikian, PMPJ tidak hanya berfungsi sebagai pemenuhan administratif, tetapi juga merupakan instrumen kehati-hatian agar PPAT dapat menjalankan tugasnya sesuai dengan prinsip legalitas dan kepastian hukum.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah**

##### **1. Konsep Dasar Jual Beli Tanah**

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), konsep jual beli yang dianut dalam hukum perdata memiliki sifat obligatoir, yakni perjanjian jual beli hanya menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli. Dengan kata lain, jual beli menurut ketentuan hukum perdata belum mengakibatkan peralihan hak milik. Hak milih baru beralih dengan dilakukan penyerahan atau *levering* dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>87</sup>

Konsep jual beli benda tidak bergerak, khususnya tanah dalam Pasal 1458 KUHPerdata telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harga belum dibayar. Namun, untuk peralihan hak masih dibutuhkan tindakan hukum tambahan berupa penyerahan (*levering*) yang tata caranya diatur oleh ketentuan yang lain. Dari uraian tersebut, jual beli tanah dalam hukum perdata terdiri atas dua bagian, yakni perjanjian jual beli dan penyerahan haknya. Meskipun perjanjian jual beli telah dibuat, namun penyerahan belum dilakukan, maka hak

---

<sup>87</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86.

atas tanah masih tetap berada pada penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat memiliki pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hal milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.<sup>88</sup>

Berdasarkan perspektif Hukum Adat, jual beli tanah merupakan proses pemindahan hak yang memiliki sifat terang dan tunai. Sifat terang berarti bahwa proses pemindahan hak harus dilaksanakan di hadapan kepala adat atau pejabat yang berwenang, dimana berfungsi sebagai jaminan atas ketertiban dan keabsahan perbuatan hukum, serta memastikan bahwa perbuatan tersebut diketahui oleh masyarakat. Sementara itu, sifat tunai mengacu pada penyerahan hak dan pembayaran harga tanah yang dilakukan secara bersamaan. Dengan demikian, transaksi dianggap sah meskipun dilakukan secara penuh maupun sebagian karena pembayaran tersebut tetap dipandang sebagai transaksi tunai. Apabila sisa pembayaran tersebut belum lunas, maka penjual tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Sisa pembayaran tersebut dialihkan menjadi persoalan hukum utang piutang.<sup>89</sup>

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli yang diatur dalam KUHPerdara, karena mekanisme jual beli tanah saat ini berlandaskan pada prinsip-prinsip hukum adat. Dalam pandangan Hukum Adat, jual beli adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang

---

<sup>88</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149.

<sup>89</sup> *Ibid.* hal 152.

bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Pada praktiknya, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang perannya bukan sekedar saksi, melainkan sebagai pejabat hukum yang memastikan bahwa transaksi tersebut sah dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.<sup>90</sup> Namun, dalam sistem Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## 2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Terdapat dua jenis persyaratan yang harus dipenuhi dalam perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah, yakni:<sup>91</sup>

### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

#### 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijual

a) Identitas penjual harus jelas dan yang berhal menjual tanah hanyalah pemegang sah hak atas tanah itu yang disebut dengan pemilik.

b) Jika penjual telah menikah, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual. Apabila salah satu tidak dapat hadir,

---

<sup>90</sup> Boedi Harsono, 1972, *Beralihnya Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Menurut Hukum Tanah Yang Baru*, Cinerama Hukum Di Indonesia, Jakarta, hal. 237.

<sup>91</sup> *Ibid.*, hal.239.



maka diperlukan surat pernyataan tertulis yang sah sebagai bukti persetujuan dari pihak yang berhalangan.

- c) Apabila jual beli dilakukan oleh pihak yang tidak berhak atas tanah, maka jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya secara hukum dianggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian, pembeli akan sangat dirugikan karena telah membayar harga tanah, sementara hak atas tanah tidak pernah beralih kepadanya. Meskipun penjual masih menguasai tanah tersebut, pihak yang berhak sewaktu-waktu dapat mengajukan tuntutan melalui pengadilan

- 2) Pembeli merupakan pihak yang memiliki kewenangan untuk memperoleh hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini ditentukan oleh dua aspek, yaitu subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum berkaitan dengan status hukum pihak pembeli, sedangkan objek hukum menyangkut jenis hak yang melekat pada tanah tersebut. Berdasarkan UUPA, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia serta badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Jika ketentuan ini dilanggar, maka perbuatan jual beli tersebut batal demi hukum dan tanah tersebut akan menjadi milik negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlaku, serta pembayaran yang telah diterima oleh penjual tidak dapat diminta kembali. Selain itu, tanah yang menjadi objek jual beli harus

bebas dari sengketa agar dapat diperjualbelikan. Berdasarkan UUPA, jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek pengalihan hak meliputi:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Apabila seluruh persyaratan materiil telah terpenuhi, tahap selanjutnya adalah melaksanakan perbuatan hukum jual beli atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam proses pelaksanaan jual beli yang diaktakan oleh PPAT, terdapat beberapa aspek krusial yang wajib diperhatikan, yaitu:

- 1) Pembuat Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT memerlukan kehadiran para pihak yang terlibat, yaitu penjual dan pembeli, atau kuasa mereka yang sah. Selain itu, proses tersebut harus disaksikan oleh dua orang saksi yang memenuhi syarat hukum sebagai saksi.
- 2) Akta jual beli diterbitkan dalam bentuk akta otentik sebanyak dua rangkap lembar asli, dimana lembar pertama disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, sedangkan lembar kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan sebagai dasar untuk proses pendaftaran tanah. Salinan akta dapat diberikan kepada para pihak yang terlibat.
- 3) Setelah akta ditandatangani, PPAT berkewajiban menyampaikan akta beserta dokumen pendukungnya kepada Kantor Pertanahan paling

lambat tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan. Selain itu, PPAT juga harus memberitahukan secara tertulis kepada para pihak bahwa akta tersebut telah disampaikan untuk keperluan pendaftaran.

#### **E. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang Dalam Perspektif Islam**

Hukum Islam merupakan seperangkat ketentuan yang bersumber dari Tuhan, yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia dengan landasan utama Al-Qur'an dan Hadits. Dalam kajian hukum Islam, pembahasan mengenai tindak kejahatan dikenal sebagai fiqh jinayah atau hukum pidana Islam. Fiqh jinayah merupakan ilmu yang membahas ketentuan hukum syara' mengenai perbuatan-perbuatan yang tergolong dilarang (*jarimah*) serta bentuk sanksi (*uqubah*) yang ditetapkan, berdasarkan dalil-dalil yang jelas dan rinci.<sup>92</sup> Hukum pidana merupakan hukum Publik, artinya hukum pidana berfungsi mengatur berbagai pelanggaran dan kejahatan terhadap kepentingan umum, baik yang berkaitan dengan fasilitas umum maupun kepentingan manusia sendiri.<sup>93</sup> Sedangkan jarimah ialah larangan-larangan syara' yang telah ditentukan oleh Allah yang pelanggarannya diancam dengan hukuman hudud maupun ta'zir sesuai ketentuan syariat.<sup>94</sup>

Menurut Ahmad Hanafi, suatu tindakan dinilai sebagai jarimah ketika tindakan tersebut mengganggu ketertiban sosial atau sistem kepercayaan masyarakat,

---

<sup>92</sup> Achmad Wardi Muslich, 2009, *Hukum Pidana Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.9.

<sup>93</sup> Andi Hamzah, 2008, *Asas-asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.5.

<sup>94</sup> Ahmad Hasan Hanafi, 1986, *Asas-asas Hukum Pidana Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, hal.1.

merugikan kehidupan anggota masyarakat, hartanya, kehormatannya, perasaannya, atau kepentingan lain yang wajib dijaga. Dengan demikian, dasar pelarangan suatu jarimah adalah upaya memelihara kepentingan masyarakat itu sendiri.

Suatu perbuatan hanya dapat dinilai sebagai pelanggaran atau tindak pidana apabila seluruh unsur jarimah terpenuhi. Menurut ‘Abdul Qadir Audah menjelaskan bahwa unsur-unsur umum jarimah meliputi:

- 1) Unsur formal (*rukun syar’i*): keberadaan ketentuan syara’ yang melarang tindakan tersebut serta menetapkan sanksi atasnya;
- 2) Unsur material (*rukun madi*): adanya tindakan yang mewujudkan jarimah, baik berupa perbuatan nyata (positif) maupun bentuk tidak melakukan suatu kewajiban (negatif);
- 3) Unsur moral (*rukun adabi*): pelaku harus merupakan *mukallaf*, yaitu individu yang secara hukum dapat dimintai pertanggungjawaban pidana.<sup>95</sup>

Larangan-larangan dalam syariat dapat berupa melakukan tindakan yang dilarang ataupun meninggalkan kewajiban yang diperintahkan. Dengan demikian, suatu perbuatan dikategorikan sebagai jarimah apabila bertentangan dengan ketentuan syara’. Berdasarkan tingkat beratnya hukuman, jarimah dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu:

---

<sup>95</sup> Ali Geno Berutu, 2019, “Tindak Pidana Kejahatan Pencucian Uang (Money Laundering) dalam Pandangan KUHP dan Hukum Pidana Islam”, *Journal of Sharia Economic Law*, Vol.2 No.1, [https://www.researchgate.net/publication/337655694\\_Tindak\\_Pidana\\_Kejahatan\\_Pencucian\\_Uang\\_Money\\_Laundering\\_dalam\\_Pandangan\\_KUHP\\_dan\\_Hukum\\_Pidana\\_Islam](https://www.researchgate.net/publication/337655694_Tindak_Pidana_Kejahatan_Pencucian_Uang_Money_Laundering_dalam_Pandangan_KUHP_dan_Hukum_Pidana_Islam), *Journal of Sharia Economic Law*, diakses pada tanggal 2 November 2025 pukul 17.12 WIB.

a. *Jarimah Hudud*

*Jarimah hudud* merupakan jenis jarimah yang pelanggarananya dikenai sanksi had, yaitu hukuman yang telah ditetapkan secara pasti oleh *syara'* dan dipandang sebagai hak Allah. Contohnya, perzinaan, *qadzaf* (menuduh zina), minum khamr (meminum minuman keras), pencurian, perampokan, pemberontakan, dan murtad. Adapun ciri-ciri *jarimah hudud* adalah sebagai berikut:

- 1) Hukumannya bersifat pasti dan terbatas, yaitu telah ditetapkan secara tegas oleh *syara'* tanpa adanya batas minimum maupun maksimum.
- 2) Hukumannya merupakan hak Allah sepenuhnya; dan apabila terdapat hak manusia, kedudukan hak Allah tetap lebih dominan karena bertujuan untuk menjaga kemaslahatan umum.<sup>96</sup>

b. *Jarimah Qishash* atau *Diyat*

*Jarimah qishash* atau *diyat* merupakan kategori jarimah yang dikenai sanksi *qishash* atau *diat*, yang keduanya telah ditetapkan oleh *syara'*. Perbedaannya dengan hukuman had terletak pada sifat haknya. *Had* merupakan hak Allah, sedangkan *qishash* dan *diat* merupakan hak manusia, yakni hak yang kemanfaatannya ditujukan kepada pihak tertentu. Dalam kaitannya dengan hukuman *qishash* dan *diat*, hak manusia berarti bahwa hukuman tersebut dapat dibatalkan atau dimaafkan oleh pihak korban atau keluarganya. Contohnya kasus pembunuhan, baik yang disengaja, semi sengaja, maupun yang terjadi karena

---

<sup>96</sup> Achmad Wardi Muslich, *Op.cit.*, hal.17.

kesalahan. Berdasarkan hal itu, ciri-ciri *jarimah qishash* dan *diat* dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Hukumannya bersifat tetap dan terbatas, karena syara' telah menetapkan secara pasti tanpa mengenal batas minimum maupun maksimum.
- 2) Hukumannya merupakan hak individu, sehingga korban atau keluarganya memiliki kewenangan untuk memberikan maaf kepada pelaku.<sup>97</sup>

c. *Jarimah Ta'zir*

*Jarimah ta'zir* merupakan jenis *jarimah* yang dikenai hukuman *ta'zir*. Secara bahasa, *ta'zir* berarti *ta'dib* atau memberi pelajaran, dan juga dipahami sebagai *ar-radd wa al-man'u*, yang berarti menolak dan mencegah. Dalam terminologi hukum Islam, *ta'zir* merujuk pada hukuman pendidikan yang dijatuhkan atas perbuatan dosa atau tindak pidana yang sanksinya tidak ditentukan secara spesifik oleh syara'.

Hukuman *ta'zir* pada dasarnya adalah sanksi yang tidak memiliki ketentuan spesifik dalam *syara'*, sehingga penetapan dan pelaksanaannya menjadi wewenang *Ulil Amri*. Artinya, pembuat undang-undang tidak menetapkan sanksi khusus untuk setiap *jarimah ta'zir*, melainkan hanya menentukan rentang jenis hukuman, mulai dari yang paling ringan hingga yang paling berat. Ciri-ciri *jarimah ta'zir*, yakni:

---

<sup>97</sup> *Ibid.*, hal.18.



- 1) Hukumannya tidak bersifat pasti ataupun terbatas, karena *syara'* tidak menetapkan bentuk hukuman tertentu, dan pengaturannya memungkinkan adanya batas minimum maupun maksimum.
- 2) Penetapan jenis dan kadar hukuman merupakan kewenangan penguasa.

Berbeda dengan jarimah *hudud* dan *qishash*, *jarimah ta'zir* tidak memiliki batasan jumlah tertentu. Hal ini disebabkan karena jarimah *ta'zir* mencakup seluruh bentuk maksiat yang tidak dikenai hukuman *had* maupun *qishash*, sehingga jumlahnya sangat banyak. Wewenang penetapan jarimah *ta'zir* dan hukumannya diserahkan kepada penguasa agar mereka mampu mengatur kehidupan masyarakat, melindungi kepentingannya, dan menangani situasi mendesak dengan tepat.<sup>98</sup>

Adapun pembagian jarimah *ta'zir*, sebagai berikut:

- 1) *Jarimah Hudud* atau *Qishash/Diyat* yang Mengandung Subhat: Merupakan perbuatan maksiat yang tidak memenuhi syarat penerapan hukuman *hudud* atau *qishash/diyat*. Contohnya antara lain percobaan pencurian, percobaan pembunuhan, pencurian dalam lingkup keluarga, serta pencurian aliran listrik.
- 2) Jarimah yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadis Tanpa Penetapan Sanksi Tertentu, seperti penghinaan, pemberian kesaksian palsu, kelalaian terhadap amanah, serta tindakan merendahkan agama. Meski

---

<sup>98</sup> *Ibid.*, hal.20.

disebutkan dalam nash, ketentuan sanksinya tidak dirumuskan secara jelas.

- 3) Jarimah yang Ditetapkan *Ulil Amri* untuk Kepentingan Publik: Penguasa dapat menetapkan jarimah tertentu demi kemaslahatan umum, selama selaras dengan prinsip-prinsip Islam. Contohnya adalah pelanggaran aturan lalu lintas yang dapat membahayakan masyarakat.<sup>99</sup>

Berdasarkan bentuk-bentuk jarimah yang diuraikan sebelumnya, tindak pidana pencucian uang dapat diklasifikasikan sebagai *jarimah ta'zir*, yaitu perbuatan maksiat, baik berupa meninggalkan kewajiban yang telah diperintahkan maupun melakukan tindakan yang diharamkan. Perbuatan semacam ini dapat dikenai hukuman *had* ataupun *ta'zir*.<sup>100</sup> Dalam hukum pidana Islam, larangan mengenai pencucian uang memang tidak disebutkan secara tegas. Namun, penerapan undang-undang tindak pidana pencucian uang pada masa kini diharapkan mampu memberantas praktik *money laundering* atau setidaknya menekan tingkat penyebarannya, mengingat kejahatan tersebut memiliki potensi besar untuk mengganggu stabilitas perekonomian negara.<sup>101</sup>

---

<sup>99</sup> Putri Nur Wisudawati, dkk, 2023, "Analisis Sanksi Tindak Pidana (Jarimah) Dalam Hukum Di Indonesia", Vol.1 No.1, hal.5,<https://ejournal.warunayama.org/index.php/tashdiq/article/view/1297>, diakses pada tanggal 3 November 2025 pukul 13.31 WIB.

<sup>100</sup> Ali Geno Baruto, *Op.cit*, hal.14.

<sup>101</sup> Ismail Marzuki, 2017, "Melumpuhkan Tindak Pidana Pencucian Uang Dengan Hukum Pidana Islam", *Wajah Hukum*, Vol.1 No.1, hal. 2, <https://wajahhukum.unbari.ac.id/index.php/wjhkm/article/view/12>, diakses pada tanggal 3 November 2025 pukul 14.44 WIB.

Tindak pidana pencucian uang digolongkan sebagai *jarimah ta'zir* karena penetapannya bergantung pada ijtihad, yakni memutus suatu perkara dengan akal karena belum ada ketentuan yang jelas dalam syariat. Dengan demikian, pencucian uang termasuk jarimah yang keberadaannya ditetapkan melalui *ijtihad* Ulil Amri atau pemerintah demi kemaslahatan umum. Dalam penetapannya, nilai-nilai ajaran Islam tetap dijadikan dasar pertimbangan untuk menentukan kemaslahatan tersebut. *Ta'zir* boleh dan wajib diterapkan sesuai dengan kebutuhan kemaslahatan umum. Dalam hal ini, terdapat suatu kaidah yang menegaskan bahwa penerapan *ta'zir* sangat bergantung pada tuntutan kemaslahatan yang hendak diwujudkan.<sup>102</sup>

Sumber ajaran Islam yang berkaitan dengan tindak pidana pencucian uang meliputi beberapa landasan utama, yaitu:

#### 1. Al-Qur'an

##### a. Surah Al-Baqarah (2:188)

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ۝ ١٨٨

Artinya :

“Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”<sup>103</sup>

Menurut Tafsir Tematik yang diterbitkan oleh Kementerian

Agama Republik Indonesia, kata *batil* memuat berbagai makna, seperti

---

<sup>102</sup> *Ibid.*, hal.4.

<sup>103</sup> Al-Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 6.

ketidakjujuran, perilaku serakah, kebohongan dalam transaksi ekonomi, tindakan curang, serta segala bentuk penyimpangan.<sup>104</sup>

b. Surah An-Nisa (4:29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ رَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>105</sup>

Kata *batil* diterjemahkan sebagai *mā laysa bi ḥaqqin*, yakni segala sesuatu yang tidak benar. Al-Syaukani dalam *Fath al-Qadīr* menjelaskan bahwa bentuk-bentuk *batil* sangat beragam. Dalam konteks Surah An-Nisā’ ayat 29, istilah *batil* merujuk pada praktik jual-beli yang dilakukan secara tidak sah.<sup>106</sup>

c. Surah Al-Anfal (8:27)

وَاللَّهُ يُرِيدُ أَنْ يَتُوبَ عَلَيْكُمْ ۚ وَيُرِيدُ الَّذِينَ يَتَّبِعُونَ الشَّهَوَاتِ أَنْ تَمِيلُوا مَيْلًا عَظِيمًا ٢٧

<sup>104</sup> Ilya Syafa’atun Ni’mah, “Pencucian dalam Sudut Pandang Al-Qur’an”, Banten NU, <https://banten.nu.or.id/opini/pencucian-uang-dalam-sudut-pandang-al-qur-an-bUMjP> diakses pada tanggal 3 November 2025 pukul 16.38 WIB.

<sup>105</sup> Al-Qur’an Surah An-Nisa Ayat 29

<sup>106</sup> Anisa Rizki Febriani, “Surat An Nisa Ayat 29: Larangan Mengambil Harta Orang Lain dan Bunuh Diri”, detikHikmah, <https://www.detik.com/hikmah/khazanah/d-6655892/surat-an-nisa-ayat-29-larangan-mengambil-harta-orang-lain-dan-bunuh-diri> diakses pada tanggal 3 November 2025 18.22 WIB.

Artinya:

“Allah hendak menerima tobatmu, sedangkan orang-orang yang mengikuti hawa nafsu menghendaki agar kamu berpaling sejauh-jauhnya (dari kebenaran).”<sup>107</sup>

Setiap hal yang berada dalam kepemilikan manusia dipandang sebagai amanah yang harus dijaga dan dikelola dengan baik. Sikap lalai terhadap amanat Allah dan Rasul-Nya umumnya muncul akibat kecintaan yang berlebihan terhadap harta. Padahal, harta merupakan titipan dan sekaligus ujian bagi manusia. Keterikatan yang berlebihan pada harta dapat mendorong seseorang mengabaikan perintah Allah dan Rasul-Nya karena rasa takut kehilangan atau sifat kikir.<sup>108</sup>

d. Surah Al-Maidah (5:8)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاَنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۖ اعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ ۝٨

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu penegak (kebenaran) karena Allah (dan) saksi-saksi (yang bertindak) dengan adil. Janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlakulah adil karena (adil) itu lebih dekat pada takwa. Bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah Maha Teliti terhadap apa yang kamu kerjakan”.<sup>109</sup>

---

<sup>107</sup> Al-Qur'an Surah Al-Anfal Ayat 27

<sup>108</sup> Muhamad Masrur, 2017, “Konsep Harta dalam Al-Qur'an dan Hadis”, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 15 No. 1, <https://e-journal.uingusdur.ac.id/jhi/article/view/7179> diakses pada tanggal 4 November 2025 pukul 09.15 WIB.

<sup>109</sup> Al-Qur'an Surah Al-Maidah Ayat 8

## 2. Hadits

### a. HR. Ath-Thabrani

"Daging yang tumbuh dari harta haram tidak akan masuk surga. Dan setiap daging yang tumbuh dari harta haram, maka neraka lebih utama dengannya". (H.R.Ath-Thabrani)<sup>110</sup>

### b. HR. Muslim

"Tidak diterima shalat tanpa bersuci, tidak pula sedekah dari ghulul (harta haram)" (HR. Muslim)<sup>111</sup>



---

<sup>110</sup> HR. Ath-Thabrani

<sup>111</sup> HR. Muslim



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Kedudukan PPAT dalam Upaya Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) dalam Konsepsi Kepastian Hukum

Saat ini, upaya pencucian uang telah dilakukan secara terencana dan terorganisir. Pencucian uang seringkali melibatkan profesional tertentu yang berperan sebagai "gatekeeper". Istilah *gatekeeper* sering digunakan untuk menggambarkan seorang profesional keuangan atau hukum dengan keahlian, pengetahuan, dan akses khusus ke sistem keuangan global yang jasanya digunakan untuk menyembunyikan aset milik klien mereka. Keahlian tersebut sering dimanfaatkan pelaku kejahatan untuk mengaburkan pemilik sebenarnya dari aset yang berasal dari tindak pidana.<sup>112</sup>

Pencucian uang merupakan tindak pidana terstruktur, yang sering dilakukan oleh orang perseorangan dengan tujuan menyamarkan asal usul dana hasil tindak pidana agar seolah-olah diperoleh dari kegiatan usaha yang legal. Upaya pencegahan pencucian uang diwujudkan melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010, yang mewajibkan pihak tertentu untuk melaporkan transaksi keuangan yang berindikasi mencurigakan. Menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang

---

<sup>112</sup> Fathia Laely Pramadanty, dkk, 2024, "Formulir Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Tugas Dan Wewenangnyanya", *Jurnal Internasional Pendidikan Islam, Penelitian dan Multikulturalisme*, Vol. 6 No. 1, hal.251, <https://doaj.org/article/5e6f34bc1506449bb0415aef11615687> diakses pada tanggal 8 November 2025 pukul 11.14 WIB.

Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang, transaksi keuangan mencurigakan meliputi:<sup>113</sup>

- 1) Transaksi Keuangan yang menyimpang dari profil, karakteristik, atau kebiasaan pola Transaksi dari Pengguna Jasa yang bersangkutan;
- 2) Transaksi Keuangan oleh Pengguna Jasa yang patut diduga dilakukan dengan tujuan untuk menghindari pelaporan Transaksi yang bersangkutan yang wajib dilakukan oleh Pihak Pelapor sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini;
- 3) Transaksi Keuangan yang dilakukan atau batal dilakukan dengan menggunakan Harta Kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana; atau
- 4) Transaksi Keuangan yang diminta oleh PPATK untuk dilaporkan oleh Pihak Pelapor karena melibatkan Harta Kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana.

Mandat tersebut kemudian diwujudkan oleh pemerintah melalui penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan TPPU. Berdasarkan peraturan tersebut, disebutkan bahwa Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) adalah tindak pidana yang dilakukan oleh pelaku dengan berusaha menyembunyikan atau menyamarkan asal usul harta kekayaan yang merupakan hasil tindak pidana dengan berbagai cara sehingga harta kekayaan hasil tindak pidana sulit dilacak oleh penegak hukum. Oleh karena itu,

---

<sup>113</sup> Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

tindak pidana pencucian uang tidak hanya mengancam stabilitas dan integritas sistem keuangan dan sistem perekonomian, tetapi juga dapat membahayakan kehidupan berbangsa dan bernegara.<sup>114</sup>

Pihak Pelapor adalah setiap orang yang menurut peraturan perundang-undangan wajib menyampaikan laporan kepada PPATK.<sup>115</sup> Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) merupakan lembaga sentral (*focal point*) dalam sistem pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang di Indonesia. PPATK merupakan *Financial Intelligence Unit* (FIU) yang memiliki tugas dan kewenangan untuk mencegah dan memberantas tindak pidana pencucian uang, mengawasi kepatuhan pihak pelapor, serta mengelola dan menganalisis laporan transaksi keuangan yang terindikasi berasal dari aktivitas pencucian uang.<sup>116</sup>

Pihak pelapor sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang adalah sebagai berikut:<sup>117</sup>

- 1) Pihak Pelapor meliputi:
  - a. Penyedia jasa keuangan:
    1. Bank;
    2. Perusahaan Pembiayaan;

---

<sup>114</sup> Ibid.

<sup>115</sup> Pasal 1 Angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

<sup>116</sup> Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK), Sambutan Kepala PPATK, <https://www.ppatk.go.id/home/menu/2/profile.html>, diakses pada 10 November 2025 pukul 16.17 WIB.

<sup>117</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang

3. Perusahaan Asuransi Dan Perusahaan Pialang Asuransi;
  4. Dana Pensiun Lembaga Keuangan;
  5. Perusahaan Efek;
  6. Manajer Investasi;
  7. Kustodian;
  8. Wali Amanat;
  9. Perposan Sebagai Penyedia Jasa Giro;
  10. Pedagang Valuta Asing;
  11. Penyelenggara Alat Pembayaran Menggunakan Kartu;
  12. Penyelenggara E-Money Dan/Atau E-Wallet;
  13. Koperasi Yang Melakukan Kegiatan Simpan Pinjam;
  14. Pegadaian;
  15. Perusahaan Yang Bergerak Di Bidang Perdagangan Berjangka Komoditi; Atau
  16. Penyelenggara Kegiatan Usaha Pengiriman Uang.
- b. Penyedia barang dan/atau jasa lain:
1. Perusahaan Properti/Agen Properti;
  2. Pedagang Kendaraan Bermotor;
  3. Pedagang Permata Dan Perhiasan/Logam Mulia;
  4. Pedagang Barang Seni Dan Antik; Atau
  5. Balai Lelang.

2) Pihak Pelapor penyedia jasa keuangan selain sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) huruf a mencakup juga:

- a. Perusahaan Modal Ventura;
- b. Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur;
- c. Lembaga Keuangan Mikro; Dan
- d. Lembaga Pembiayaan Ekspor.

Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang juga memasukkan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak pelapor, sebagaimana dalam Pasal 3 yang menyebutkan bahwa:<sup>118</sup>

Pihak Pelapor selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 mencakup juga:

- a. Advokat;
- b. Notaris;
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Akuntan;
- e. Akuntan Publik; Dan
- f. Perencana Keuangan.

Jika dilihat melalui kerangka kepastian hukum Gustav Radbruch, penunjukan PPAT sebagai pihak pelapor dapat dipandang sebagai bentuk penguatan kepastian hukum formil dalam sistem pencegahan TPPU. Regulasi tersebut memberikan kejelasan mengenai siapa yang berkewajiban melapor, transaksi apa yang berada

---

<sup>118</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang

dalam lingkup pengawasan, serta kepada siapa laporan harus disampaikan, sehingga para pihak dalam transaksi pertanahan dapat mengetahui dan memperkirakan konsekuensi hukum apabila melakukan transaksi yang menyimpang dari kewajiban.

Menurut Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang, pihak pelapor wajib melaporkan transaksi keuangan mencurigakan, meliputi:

1. Pembelian dan penjualan properti
2. Pengelolaan terhadap uang, efek, dan/atau produk jasa keuangan lainnya
3. Pengelolaan rekening giro, rekening tabungan, rekening deposito, dan/atau rekening efek
4. Pengoperasian dan pengelolaan perusahaan; dan/atau
5. Pendirian, pembelian, dan penjualan badan hukum.

Penempatan PPAT sebagai pihak pelapor bukan tanpa alasan. Dunia pertanahan merupakan salah satu sektor yang paling rentan dimanfaatkan dalam proses pencucian uang, terutama pada tahap *layering* dan *integration*. Transaksi jual beli tanah kerap digunakan untuk menyamarkan kepemilikan aset melalui penggunaan nama orang lain, manipulasi nilai transaksi, maupun penyamaran identitas pemilik manfaat (*beneficial owner*). Berbeda dengan sektor keuangan yang memiliki sistem pencatatan berlapis dan dapat ditelusuri secara digital, transaksi pertanahan lebih mengandalkan dokumen formal yang disusun di hadapan PPAT. Karena PPAT berhadapan langsung dengan para pihak pada saat terjadinya peristiwa



hukum, maka profesi ini memiliki posisi strategis dalam mendeteksi indikasi awal tindak pidana pencucian uang.

Ketentuan tersebut memperluas lingkup pengawasan terhadap transaksi keuangan mencurigakan tidak hanya pada lembaga keuangan, tetapi juga pada lembaga non-keuangan seperti PPAT. Menurut pernyataan resmi PPATK, PPAT memiliki potensi untuk dimanfaatkan pelaku TPPU dalam menyamarkan atau menyembunyikan asal usul dan kepemilikan aset hasil kejahatan, sehingga pengawasan terhadap profesi ini sangat penting.<sup>119</sup> Sebagaimana dikemukakan oleh Yunus Husein, bahwa beberapa profesi tertentu secara normatif diberi mandat menjalankan “peran semu perpanjangan tangan negara” dalam mendeteksi aktivitas keuangan yang mencurigakan, meskipun tidak memiliki kedudukan sebagai bagian dari aparat penegak hukum.<sup>120</sup>

Apabila dihubungkan dengan konsep kepastian hukum materiil, pengaturan tersebut baru menjamin kepastian pada tataran normatif, belum sepenuhnya pada tataran praktik. Hal ini tampak dari masih terbukanya celah penggunaan nominee, penyamaran *beneficial owner*, dan manipulasi nilai transaksi yang secara formal dapat dituangkan dalam akta, tetapi secara substansial berpotensi menyamarkan asal

---

<sup>119</sup> PPATK, “Siaran Pers Bersama Kementerian ATR/BPN dan PPATK: Sinergi Mencegah dan Memberantas TPPU dan TPPT”, Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan, [https://www.ppatk.go.id/siaran\\_pers/read/1075/siaran-pers-bersama-kementerian-atrbpn-dan-ppatk-sinergi-mencegah-dan-memberantas-tppu-dan-tppt.html](https://www.ppatk.go.id/siaran_pers/read/1075/siaran-pers-bersama-kementerian-atrbpn-dan-ppatk-sinergi-mencegah-dan-memberantas-tppu-dan-tppt.html), diakses pada tanggal 10 November 2025 pukul 21.33 WIB.

<sup>120</sup> Yunus Husein, 2018, *Anti Money Laundering: Teori dan Praktik*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 112

usul harta. Dengan kata lain, PPAT belum sepenuhnya dibekali instrumen untuk menjamin kepastian hukum materiil terkait asal-usul dana para pihak.

Status sebagai pejabat umum menuntut PPAT untuk menjaga standar etik dan integritas yang tinggi. Hal ini disebabkan akta yang diterbitkan bukan sekedar dokumen administratif, tetapi alat bukti sempurna yang berdampak pada perlindungan hak keperdataan masyarakat. Oleh karena itu, jabatan PPAT didasarkan pada kepercayaan publik, sikap netral dan tidak berpihak pada kepentingan tertentu. Integritas dalam jabatan PPAT tidak hanya dimaknai sebagai kepatuhan administratif, tetapi juga jaminan bahwa proses penyusunan akta tidak menjadi sarana untuk menyamarkan atau menggunakan hasil tindak pidana. Dalam konteks regulasi anti pencucian uang, posisi PPAT mengalami pergeseran peran dari *legal drafter* menjadi *gatekeeper* yang dituntut melakukan pemeriksaan terhadap kewajaran profil pengguna dan transaksi.<sup>121</sup>

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum tidak hanya melekat kewenangan, tetapi juga konsekuensi tanggung jawab jabatan yang bersumber sejak pengambilan sumpah jabatan. Menurut Raden Soegondo Notodisoerjo, pertanggungjawaban PPAT dapat muncul apabila penyimpangan atau ketidakbenaran justru bersumber dari tindakan PPAT itu sendiri, misalnya ketika PPAT secara sengaja mencantumkan

---

<sup>121</sup> Bayu Adi Wibowo dan Fitri Yani, 2025, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Transparan Dan Akuntabel”, Vol.19 No.4, hal. 1777.

harga transaksi yang lebih rendah dari kondisi sebenarnya dalam akta jual beli.<sup>122</sup>

Secara konseptual, terdapat empat tanggung jawab PPAT, yakni :

1. Tanggung jawab perdata atas kebenaran materiil akta, berkaitan dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*, Pasal 1365 KUHPerdata) apabila akta menimbulkan kerugian;
2. Tanggung jawab pidana, apabila pemalsuan atau kebohongan dilakukan secara sengaja hingga memenuhi unsur delik pidana;
3. Tanggung jawab administratif berdasarkan peraturan jabatan PPAT; dan
4. Tanggung jawab etik berdasarkan Kode Etik PPAT, yang menuntut netralitas dan larangan keberpihakan.<sup>123</sup>

Dalam konteks perdata, pertanggungjawaban timbul ketika PPAT melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kewajiban hukum, bertentangan dengan kesusilaan, atau melanggar asas kepatutan dalam menjalankan jabatan. Prinsip ini menegaskan bahwa PPAT memang bertanggung jawab pada kebenaran formal suatu akta, namun juga dapat dimintai pertanggungjawaban ketika tindakannya memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pihak lain.<sup>124</sup>

Perbuatan pidana pada dasarnya merupakan setiap perbuatan yang secara tegas dilarang Undang-Undang dan disertai ancaman sanksi pidana apabila larangan

---

<sup>122</sup> Raden Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 229.

<sup>123</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hal.16.

<sup>124</sup> Lidya Christina Wardhani, 2017, “Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan”, *Lex Renaissance*, Vol.2 No.1, hal.58 <https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/7992> diakses pada tanggal 9 November 2025 pukul 12.09 WIB.

tersebut dilanggar. Dalam konteks pelaksanaan jabatan PPAT, tindak pidana yang dimaksud bukan menilai PPAT sebagai individu semata, melainkan perbuatan yang dilakukan dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan negara untuk membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Oleh karena itu, delik yang dimaksud bukan merupakan delik jabatan umum yang melekat pada setiap subjek hukum secara personal, tetapi merupakan akibat dari tindakan yang dilakukan dalam ruang lingkup kewenangan jabatan PPAT.

Unsur-unsur perbuatan pidana antara lain:

1. Unsur Perbuatan (*Menseljk Handeling*)

Perbuatan pidana selalu bersumber dari tindakan manusia, baik yang dilakukan secara aktif (*commission*) maupun pasif (*omission*). Menurut Moeljatno, perbuatan pidana mencakup dua dimensi, yaitu tindakan itu sendiri dan akibat yang ditimbulkan dari tindakan tersebut. Dengan kata lain, suatu perbuatan baru dapat dianggap sebagai tindak pidana jika perbuatan itu tidak hanya terjadi, tetapi juga melahirkan konsekuensi yang dilarang atau merugikan. Moeljatno juga menegaskan perbedaan antara sikap positif, yaitu ketika seseorang melakukan sesuatu yang dilarang, dengan sikap negatif, yaitu ketika seseorang tidak melakukan sesuatu yang justru diwajibkan oleh hukum. Lebih lanjut, perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan pidana hanyalah perbuatan yang disadari secara fisik (sikap jasmani yang dilakukan secara sadar). Artinya, sesuatu yang terjadi di luar kehendak atau kesadaran pelaku tidak dapat

dimaknai sebagai perbuatan pidana dalam hukum pidana (*geen straf zonder schuld*).

## 2. Memenuhi Rumusan Undang-Undang (Syarat Formil)

Suatu perbuatan hanya dapat dikategorikan sebagai tindak pidana jika unsur-unsurnya secara eksplisit telah dirumuskan dalam aturan perundang-undangan. Hal ini merupakan perwujudan dari asas legalitas, yaitu *nullum delictum nulla poena sine praevia lege poenali* (tidak ada delik dan tidak ada pidana tanpa aturan yang mendahului). Dengan demikian, meskipun suatu perbuatan dinilai merugikan, tidak bermoral, atau bertentangan dengan kepatutan, perbuatan tersebut tidak dapat dipidana jika tidak terdapat norma hukum tertulis yang mengatur dan melarang perbuatan tersebut secara jelas. Dalam konteks PPAT, berarti tidak semua kesalahan dalam pembuatan akta otomatis menjadi tindak pidana, melainkan hanya ketika perbuatan tersebut memenuhi unsur delik yang telah dirumuskan dalam undang-undang, misalnya berkaitan dengan pemalsuan, penyalahgunaan jabatan, atau keterangan palsu dalam akta.

## 3. Bersifat Melawan Hukum (*Wederrechtelijkheid*)

Selain perbuatan dan unsur formil, suatu tindak pidana juga harus mengandung unsur melawan hukum, baik dalam bentuk melawan hukum secara formil (bertentangan dengan aturan tertulis) maupun melawan hukum secara materiil (bertentangan dengan nilai keadilan atau tujuan hukum itu sendiri). Unsur melawan hukum ini bersifat mutlak dalam kualifikasi tindak pidana, sebab

suatu perbuatan yang "memenuhi delik" belum tentu dapat dipidana jika ternyata tidak bertentangan dengan hukum dalam substansinya (contoh: tindakan dalam keadaan darurat, pembelaan terpaksa, atau dilindungi alasan pembenar). Dalam kaitannya dengan PPAT, unsur melawan hukum dapat tercermin misalnya ketika seorang PPAT secara sadar memasukkan keterangan yang tidak benar dalam akta, atau mengetahui adanya ketidaksesuaian fakta, tetapi tetap menuangkannya ke dalam akta otentik, sehingga akta tersebut berpotensi digunakan sebagai alat untuk menutupi perbuatan melawan hukum lain.<sup>125</sup>

Secara teoretik, keberadaan pejabat umum seperti PPAT dapat diposisikan sebagai instrumen negara dalam menciptakan *kepastian hukum formil* (*certainty by law*). Gustav Radbruch menegaskan bahwa hukum harus memberikan *kepastian*, *keadilan*, dan *kemanfaatan*, dan meskipun idealnya ketiganya berjalan beriringan, kepastian hukum sering kali menjadi titik tumpu utama dalam negara modern, sebab tanpa kepastian, norma tidak dapat dijalankan secara konsisten.<sup>126</sup> Dalam kerangka ini, PPAT menjalankan fungsi kepastian hukum melalui tiga pilar utama:<sup>127</sup>

- 1) Menjamin bahwa perbuatan hukum para pihak dirumuskan dalam bentuk akta yang sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan,
- 2) Menetapkan kepastian terkait tanggal, identitas para pihak, subjek, dan objek perbuatan hukum, serta

---

<sup>125</sup> Moeljatno, 2008, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.59.

<sup>126</sup> Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

<sup>127</sup> *Ibid.*, hal 25.



- 3) Menegaskan legitimasi negara dalam setiap peristiwa peralihan hak keperdataan.

Konsep kepastian hukum tersebut sejalan dengan pandangan Hans Kelsen yang memandang hukum sebagai suatu sistem norma yang tersusun secara hierarkis (*Stufenbau des Rechts*). Menurut Kelsen, suatu norma hanya dapat berlaku secara efektif apabila berada pada posisi yang tepat dalam jenjang norma, memiliki rumusan yang jelas, dan menyediakan pedoman tindakan yang dapat diprediksi oleh para subjek hukum.<sup>128</sup> Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan aturan tertulis, tetapi juga oleh kejelasan hubungan antara norma yang lebih tinggi dengan norma operasional di bawahnya. Apabila norma di tingkat bawah misalnya peraturan pelaksanaan tidak menyediakan instrumen atau petunjuk pelaksanaan yang memadai, maka norma tersebut tidak dapat berfungsi secara efektif, meskipun secara formil telah sah. Karena itu, kepastian hukum dalam konteks PPAT sebagai pihak pelapor hanya dapat terwujud apabila kewenangan, kewajiban, serta mekanisme pelaksanaannya dirumuskan secara tegas dan konsisten dalam struktur norma yang mengatur sistem pencegahan TPPU.

Penetapan PPAT sebagai pihak pelapor memperluas peran PPAT dari sekedar pembuat akta otentik menjadi bagian dari sistem pelaporan TPPU. Meski demikian, PPAT tidak diberi kewenangan untuk menelusuri atau menilai asal-usul dana, sehingga perannya bukan berada pada ranah penilaian unsur pidana, melainkan pada pemastian terpenuhinya kepatuhan administratif dalam proses peralihan hak. Peran

---

<sup>128</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*

PPAT dalam pencucian uang bersifat formal-preventif, yakni menyampaikan laporan berdasarkan hasil pemeriksaan administratif, bukan menilai atau membuktikan ada atau tidaknya unsur tindak pidana dalam suatu transaksi.<sup>129</sup>

Sektor pertanahan tidak dapat dipisahkan dari resiko pencucian uang. Persoalannya bukan sekadar ada pada aturan atau pengawasan, tetapi pada sifat transaksinya sendiri yang memberi ruang bagi praktik-praktik yang sulit dilacak. Berbeda dengan perbankan yang segala aktivitasnya tercatat, terstruktur dan mudah ditelusuri melalui sistem digital, transaksi jual beli tanah seringkali melalui modus penggunaan nama orang lain, penyamaran pemilik manfaat hingga manipulasi nilai transaksi. Dalam kondisi inilah peran PPAT menjadi sangat penting karena merupakan pihak yang berhadapan langsung dengan para subjek hukum pada saat peristiwa hukum terjadi.<sup>130</sup> Pencucian uang di sektor non-keuangan sering kali bersembunyi di balik proses administrasi. Seluruh dokumen tampak memenuhi syarat secara formal, namun asal usul serta aliran dananya justru luput dari pemeriksaan yang mendalam pada tahap awal.<sup>131</sup> Kondisi ini menunjukkan bahwa pengawasan pencegahan TPPU di sektor pertanahan tidak cukup hanya bersandar pada validitas

---

<sup>129</sup> Putri Indrawati Utama, dkk, 2024, "The Role of Notaries/Land Deed Officials in Combating Money Laundering Crimes with the Know Your Customer Principle", *International Journal of Educational Research & Social Sciences*, Vol. 5 No. 2, hal. 282, <https://ijersc.org/index.php/go/article/view/801/749> diakses pada tanggal 10 November 2024 pukul 14.14 WIB,

<sup>130</sup> Zhafira Aulia Rahmi, 2019, "Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaporkan Adanya Transaksi Keuangan Mencurigakan Terkait Tindak Pidana Pencucian Uang Oleh Klien", Vol.4 No.1, hal.201, <https://journal2.um.ac.id/index.php/jppk/article/view/10483/4725>, diakses pada tanggal 10 November 2022 pukul 22.01 WIB

<sup>131</sup> Devi & Moody Rizqy Syailendra, 2023, "Upaya Notaris dan PPAT terhadap Tindak Pidana Pencucian Uang atas Pembelian Tanah dan Properti", *Jurnal Multidisiplin*, Vol.2, No.10, hal. 3498, <https://jmi.rivierapublishing.id/index.php/rp/article/view/680> diakses pada tanggal 10 November 2025 pukul 22.45 WIB.

dokumen pertanahan, tetapi juga membutuhkan kewaspadaan terhadap pola transaksi dan profil para pihak.<sup>132</sup>

Berdasarkan Laporan Hasil Riset Tipologi PPATK Tahun 2019, setidaknya terdapat beberapa pola atau jenis perbuatan yang lazim digunakan pelaku untuk menyamarkan asal-usul dana. Pemahaman terhadap tipologi ini penting karena berhubungan langsung dengan potensi penyalahgunaan sektor pertanahan, sehingga relevan dengan kedudukan PPAT sebagai pihak pelapor. Adapun tipologi yang dimaksud adalah sebagai berikut:<sup>133</sup>

1. Pencucian uang yang difasilitasi dengan korupsi

Bentuk ini terjadi ketika praktik korupsi digunakan untuk melindungi atau mempermudah terjadinya pencucian uang, misalnya melalui pemberian suap kepada pejabat, penegak hukum, atau staf kepatuhan lembaga keuangan. Dukungan dari *politically exposed person* (PEP) membuat pelaku dapat menyamarkan hasil tindak pidana ke dalam kegiatan yang tampak legal.

2. Penukaran atau konversi mata uang

Pelaku memanfaatkan celah pengawasan dalam penukaran mata uang, termasuk pembelian cek perjalanan atau menukar uang dalam jumlah besar untuk mengaburkan asal dana sebelum digunakan dalam transaksi properti.

---

<sup>132</sup> *Ibid.*

<sup>133</sup> Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan, 2019, Laporan Hasil Riset Tipologi Tahun 2019: Tipologi Pencucian Uang Berdasarkan Putusan Pengadilan Atas Perkara Tindak Pidana Pencucian Uang Tahun 2018, PPATK, Jakarta, hal. 2-3.

3. Penyelundupan atau pembawaan uang tunai (cash couriers/currency smuggling)

Teknik ini dilakukan dengan memindahkan uang secara fisik ke wilayah lain untuk menghindari pencatatan dan kewajiban pelaporan, sehingga pergerakan dana tidak terdeteksi sistem keuangan formal.

4. Penggunaan transfer kawat (wire transfer) dan rekening luar negeri

Transfer dana secara elektronik ke berbagai yurisdiksi dilakukan untuk memutus jejak dana dan menghindari regulasi domestik, termasuk memanfaatkan rekening luar negeri yang memiliki tingkat kerahasiaan tinggi.

5. Trade-Based Money Laundering (TBML)

Melibatkan manipulasi dokumen perdagangan seperti invoice, kontrak, atau harga barang untuk mengaburkan nilai transaksi yang sesungguhnya. Teknik ini sering dipakai untuk memindahkan dana ke luar negeri secara terselubung.

6. Penggunaan bank atau badan usaha di luar negeri (offshore businesses)

Bank dan perusahaan offshore dimanfaatkan untuk menyembunyikan identitas beneficial owner dan memindahkan dana ke negara yang memiliki regulasi longgar atau tingkat transparansi rendah.

7. Penggunaan nominee, anggota keluarga, wali amanat, atau pihak ketiga

Teknik ini kerap ditemukan dalam sektor pertanahan, yaitu ketika aset dibeli menggunakan nama orang lain untuk menyamarkan pemilik manfaat

yang sesungguhnya. Pembelian tanah, bangunan, atau properti lainnya atas nama anak, istri, atau pihak ketiga termasuk dalam bentuk tipologi ini.

Selain hasil riset tahun 2019, Laporan Hasil Riset Tipologi PPA TK Tahun 2018 juga menunjukkan berbagai pola pencucian uang yang ditemukan dari putusan pengadilan sepanjang tahun 2017. Temuan ini memberikan gambaran konkret mengenai bagaimana pelaku memanfaatkan transaksi keuangan dan aset untuk menyamarkan hasil kejahatan. Adapun tipologi yang dimaksud antara lain sebagai berikut:<sup>134</sup>

1. Pembelian aset menggunakan mata uang asing secara tunai oleh pelaku tindak pidana untuk menyembunyikan atau menyamarkan asal-usul aset.
2. Pembelian aset dan barang mewah seperti mobil, tanah, bangunan, atau properti dengan menggunakan nama sendiri.
3. Transfer dana ke rekening lain, kemudian ditransfer kembali ke rekening asal (u-turn) untuk menghilangkan jejak aliran dana.
4. Renovasi atau perubahan bentuk aset menjadi usaha produktif seperti kos-kosan atau kantor, kemudian hasilnya digunakan untuk kepentingan pribadi.
5. Penggunaan uang hasil tindak pidana untuk membiayai tindak pidana lain yang bernilai ekonomis, seperti judi, dengan tujuan memperoleh keuntungan tambahan.
6. Pembawaan uang tunai ke luar negeri untuk kemudian ditukarkan di tempat penukaran valuta asing di negara lain.

---

<sup>134</sup> *Ibid.*, hal.4.

7. Penukaran dana hasil tindak pidana ke mata uang asing melalui mekanisme hawala banking.
8. Penggunaan rekening sendiri untuk bisnis pengiriman uang ilegal, yang kemudian ditarik tunai, ditukar mata uang asing, dibawa keluar negeri, atau diberikan kepada pihak lain.
9. Penarikan tunai dan transfer ke banyak rekening lain untuk menyalurkan hasil kejahatan seperti judi online.
10. Penggunaan banyak rekening atas nama sendiri di beberapa bank untuk menampung, mentransfer, dan memindahkan dana hasil tindak pidana.
11. Penyerahan uang tunai kepada pihak lain, yang kemudian ditransfer kembali kepada pelaku (u-turn) sebagai upaya mengelabui sumber dana.
12. Penggunaan hasil pencairan kredit dan jual beli sertifikat tanah curian untuk membayar hutang, menarik dana tunai, atau mentransfernya ke pihak lain yang membantu penipuan.
13. Penerimaan uang hasil tindak pidana di rekening atas nama sendiri, yang kemudian digunakan untuk transaksi lebih lanjut.

Pemahaman terhadap tipologi tersebut memberikan gambaran bahwa transaksi pertanahan merupakan salah satu sektor yang sangat rentan dimanfaatkan sebagai media penyamaran aset. Kondisi ini menjadi alasan mengapa kedudukan PPAT sangat signifikan, yaitu sebagai pejabat yang harus memastikan bahwa akta yang dibuat tidak dipakai sebagai alat untuk melakukan pencucian uang.



Kedudukan PPAT dalam upaya pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang tidak dapat dilepaskan dari peran dasarnya sebagai pejabat umum pembuat akta otentik yang menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. Penetapan PPAT sebagai pihak pelapor melalui PP Nomor 43 Tahun 2015 dan pembebanan kewajiban PMPJ melalui Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2022 pada hakikatnya menempatkan PPAT sebagai bagian dari instrumen negara untuk mencegah penyalahgunaan sektor pertanahan sebagai media pencucian uang. Namun, keterbatasan kewenangan PPAT yang hanya bersifat administratif, tanpa akses memadai untuk menelusuri asal-usul dana, menimbulkan tantangan tersendiri bagi terwujudnya kepastian hukum yang substantif dalam rezim pencegahan TPPU.

**B. Peran PPAT dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang melalui Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) pada Transaksi Jual Beli Tanah di Kota Pekanbaru**

Upaya penguatan fungsi PPAT dalam pencegahan TPPU semakin diperjelas melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ). Aturan ini membebankan kepada PPAT bukan hanya sekedar kewajiban administratif, melainkan juga mengemban kewajiban untuk melakukan identifikasi, verifikasi, serta penilaian kewajaran profil dan transaksi pengguna jasa sebelum akta diterbitkan. Konsep ini pada dasarnya selaras dengan prinsip *customer due diligence* dalam rezim anti pencucian uang, yang

ditujukan untuk mencegah penyalahgunaan sistem hukum sebagai instrumen penyimpanan maupun penyamaran aset ilegal.<sup>135</sup>

Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) menempatkan PPAT dalam posisi penting dalam upaya pencegahan TPPU karena terlibat langsung pada tahap awal transaksi pertanahan yang rentan disalahgunakan untuk menyamarkan aset ilegal. Namun, pelaksanaan PMPJ oleh PPAT tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan kewajiban administratif, tetapi juga berkaitan dengan batas tindakan yang sah dalam kapasitas PPAT sebagai pejabat publik. Dengan demikian, efektivitas peran PPAT dalam pencegahan TPPU tidak cukup diukur dari ada atau tidaknya kewajiban normatif, tetapi juga dari sejauh mana praktik tersebut dapat dijalankan dalam kerangka tugas jabatan yang dibenarkan oleh hukum.

Menurut H.D van Wijk Williem Konijnenbelt, sumber kewenangan pemerintahan diperoleh melalui tiga cara, yakni atribusi, delegasi, dan mandat, yang seringkali dimaknai sebagai berikut:

- a. *Atributie: Toekening van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgan*, atau atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada pemerintahan.

---

<sup>135</sup> Felix Lawira, 2024, "Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Oleh Ppat Dalam Rangka Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang", *Tanjungpura Acta Borneo Journal*, Vol.3 No.1, hal.64, <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/tabj/article/view/87034/75676603591> diakses pada tanggal 10 November 2025 pukul 23.59 WIB.

- b. *Delegatie: Overdracht van een bevoegheid van het een bestuursorgan aan een ander*, atau delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lain.
- c. *Mandat: Een bestuursorgan laat zijn bevoegheid names huwes uitoefenen door een ander*, artinya mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kemenangan nya dijalankan oleh organ lain atas namanya.<sup>136</sup>

Berdasarkan teori kewenangan, PPAT menjalankan kewenangan yang bersifat atribusi. Artinya, sumber kewenangan diperoleh dari undang-undang, bukan diperoleh dari pelimpahan institusi lain. Oleh karena itu, legitimasi PPAT dalam menjalankan tugasnya memiliki dasar legal yang langsung dari pembentukan undang-undang. PPAT menjalankan tugas dalam pelayanan publik melalui kewenangannya dalam menyusun akta otentik yang memiliki kekuatan hukum sempurna dalam administrasi pertanahan serta menjamin kepastian hukum. Fungsi tersebut selaras dengan asas legalitas, kepastian dan keterbukaan dalam sistem hukum nasional. Oleh karena itu, PPAT berperan strategis sebagai gate-keeper dalam peralihan hak atas tanah, sehingga ini menjadikannya pilar penting dalam menjaga ketertiban serta kepastian hak kepemilikan tanah.<sup>137</sup>

Konsepsi tersebut menegaskan bahwa kewenangan tidak dapat muncul atau dialihkan secara bebas, melainkan hanya oleh organ yang telah memperoleh dasar

---

<sup>136</sup> Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, hal.105.

<sup>137</sup> Hamidah Nur'Ainiyah, dkk, 2022, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pencegahan Mafia Tanah", *Kajian Hukum Notaris Sultan Agung*, Vol.4 No.3, hal.887, <https://www.proquest.com/openview/48b5507ffca5bcfeb1e9d2b46ec7e6d0/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y> diakses pada tanggal 9 November 2025 pukul 14.39 WIB.

kewenangan secara sah menurut hukum positif. . Dengan demikian, pembentukan kewenangan selalu bertumpu pada susunan norma yang bersifat hierarkis, berawal dari mandat konstitusional, kemudian dirinci melalui undang-undang hingga peraturan operasional yang mengikutinya.<sup>138</sup> Dengan demikian, kewenangan PPAT dalam menjalankan peran sebagai PMPJ untuk pencegahan TPPU tidak dapat dianggap ada dengan sendirinya, melainkan harus dirumuskan secara tegas melalui peraturan yang memberikan kewenangan secara atributif beserta batas-batasnya.

Kewenangan PPAT dalam pencegahan TPPU bersifat atributif, sebab jabatan PPAT merupakan jabatan umum yang kewenangannya diberikan secara langsung oleh negara melalui peraturan perundang-undangan, bukan melalui pelimpahan dari organ lain. Dengan begitu, pelaksanaan fungsi PMPJ oleh PPAT hanya dapat dijalankan dalam batas norma yang secara tegas telah ditentukan, baik dalam regulasi di bidang pertanahan maupun dalam rezim pencegahan TPPU.<sup>139</sup>

Menurut Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2022 ditetapkan bahwa “PPAT wajib menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa secara konsisten dan berkesinambungan berdasarkan Peraturan Menteri ini”, lalu mengenai Pasal 2 pada prinsip mengenali pengguna jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu paling sedikit memuat:<sup>140</sup>

- 1) Identifikasi pengguna jasa
- 2) Verifikasi pengguna jasa

---

<sup>138</sup> *Ibid.*

<sup>139</sup> Indroharto, 1993, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, Bandung: Citra Aditya Bakti.

<sup>140</sup> Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

### 3) Pemantauan transaksi pengguna jasa

Sebagaimana diatur dalam Pasal 3, penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa oleh PPAT mensyaratkan pemenuhan kewajiban sebagai berikut:<sup>141</sup>

- 1) Memiliki kebijakan dan prosedur untuk mengelola dan memitigasi risiko pencucian uang dan/ atau pendanaan terorisme yang diidentifikasi sesuai dengan penilaian risiko; dan
- 2) Melakukan penilaian risiko dan mengelompokkan Pengguna Jasa berdasarkan tingkat risiko terjadinya tindak pidana pencucian uang dan/ atau tindak pidana pendanaan terorisme.

Ketentuan Pasal 3 tersebut menegaskan bahwa PPAT memiliki kewajiban menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) yang mencakup identifikasi, verifikasi, serta pemantauan transaksi pengguna jasa selama proses pembuatan akta. Ketentuan ini menambah lingkup tanggung jawab PPAT di luar kewajiban jabatan yang telah ditetapkan dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewajiban menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa bagi PPAT diatur pada Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT dilakukan pada saat :<sup>142</sup>

- a. Melakukan hubungan usaha dengan Pengguna Jasa;
- b. Terdapat Transaksi Keuangan dengan mata uang rupiah dan atau mata uang asing yang nilainya paling sedikit atau setara dengan Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);

---

<sup>141</sup> Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

<sup>142</sup> Pasal 2 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

- c. Terdapat Transaksi Keuangan Mencurigakan yang terkait tindak pidana pencucian uang dan atau tindak pidana pendanaan terorisme; atau
- d. Pihak pelapor meragukan kebenaran informasi yang dilaporkan Pengguna Jasa.

Pada saat melakukan hubungan usaha dengan pengguna jasa, PPAT berkewajiban memahami profil, maksud, serta tujuan hubungan usaha, termasuk transaksi yang dilakukan oleh Pengguna Jasa maupun *Beneficial Owner* melalui proses identifikasi dan verifikasi. Selain itu, PPAT juga wajib melakukan penilaian dan pengelompokan pengguna jasa sesuai tingkat risiko terjadinya tindak pidana pencucian uang dan pendanaan terorisme, dengan mempertimbangkan profil, kegiatan usaha, negara asal, serta karakteristik produk.<sup>143</sup>

Pengelompokan pengguna jasa dapat diklasifikasikan ke dalam tingkat risiko yang berbeda, mulai dari risiko rendah hingga risiko tinggi terkait potensi keterlibatan dalam tindak pidana pencucian uang. Pemenuhan kewajiban PPAT atas Prinsip Mengenali Pengguna Jasa diawali dengan tahap identifikasi. Tahap ini dilaksanakan dengan mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan penghadap atau pihak yang menggunakan jasa PPAT.<sup>144</sup> Apabila ditemukan pengguna jasa memiliki tingkat resiko terjadinya tindak pidana seperti pencucian uang/ atau pendanaan terorisme

---

<sup>143</sup> Daniella Herera Yosifany Hutagalung, 2020, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dan Ppat Sebagai Pihak Pelapor Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang”, *Jatiswara*, Vol.35 No.1, hal.106, <https://jatiswara.unram.ac.id/index.php/js/article/view/225> diakses pada tanggal 13 November 2025 pukul 09.43 WIB.

<sup>144</sup> *Ibid.*



tergolong beresiko tinggi, maka PPAT wajib menerapkan identifikasi pengguna jasa lebih mendalam Pasal 16 ayat (6) meliputi:<sup>145</sup>

- a. Meminta tambahan informasi mengenai Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (Beneficial owner dan melakukan verifikasi yang didasarkan pada kebenaran informasi, kebenaran sumber informasi, dan jenis informasi yang terkait;
- b. Meminta tambahan informasi mengenai sumber dana, sumber kekayaan, tujuan Transaksi, dan tujuan hubungan usaha dengan pihak-pihak yang terkait Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (Beneficial owner dan melakukan verifikasi yang didasarkan pada kebenaran informasi, kebenaran sumber informasi, dan jenis informasi yang terkait; dan
- c. Pengawasan lebih lanjut atas hubungan usaha melalui peningkatan jumlah dan frekuensi pengawasan dan pemilihan pola Transaksi yang memerlukan penelaahan lebih lanjut.

Pada Pasal 16 ayat (2) dijelaskan juga bahwa PPAT harus memiliki sistem manajemen risiko untuk menentukan Pengguna Jasa atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) merupakan PEP (*Politically Exposed Person*) atau bukan.<sup>146</sup>

Selain kewajiban tersebut, PPAT juga dikenai larangan untuk membuka atau mempunyai rekening anonim maupun rekening yang menggunakan identitas fiktif,

---

<sup>145</sup> Pasal 16 Ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT .

<sup>146</sup> Pasal 16 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT .

termasuk rekening yang digunakan sebagai bukti adanya hubungan usaha antara PPAT dan Pengguna Jasa, sebagaimana diatur dalam (Pasal 4).

Identifikasi oleh PPAT dilakukan melalui kegiatan pengumpulan informasi mengenai Pengguna Jasa, yang mencakup individu, korporasi, serta bentuk perikatan lainnya (*legal arrangements*).

#### 1) Identifikasi Pengguna Jasa

Mengacu pada Pasal 9 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2022, PPAT wajib untuk melakukan identifikasi terhadap pengguna jasa:<sup>147</sup>

- a) Dalam pengumpulan informasi mengenai Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, PPAT wajib meneliti kebenaran formil Dokumen Pengguna Jasa.
- b) Dalam rangka meyakini kebenaran formil Dokumen Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPAT wajib bertemu dengan Pengguna Jasa secara dalam jaringan (daring) atau luar jaringan (luring).

Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Peraturan Menteri ATR/KBPN, untuk Pengguna Jasa perorangan, informasi yang disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) wajib didukung oleh dokumen pendukung yang relevan sebagai bagian dari proses identifikasi, meliputi:<sup>148</sup>

---

<sup>147</sup> Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

<sup>148</sup> Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

- a) Dokumen identitas Pengguna Jasa;
- b) Fotokopi kartu nomor pokok wajib pajak; dan
- c) Spesimen tanda tangan.

## 2) Verifikasi Pengguna Jasa

PPAT juga berkewajiban melakukan verifikasi atas informasi dan dokumen yang disampaikan oleh Pengguna Jasa. Dalam proses tersebut, PPAT dapat meminta keterangan tambahan untuk memastikan kebenaran formil dokumen; dan apabila terdapat keraguan, PPAT berhak meminta dokumen pendukung lainnya dari instansi berwenang. Verifikasi harus dilakukan sebelum hubungan usaha dibentuk. Namun, PPAT diperbolehkan memulai hubungan usaha atau melaksanakan transaksi sebelum verifikasi selesai sepanjang prosedur manajemen risiko telah diterapkan. Apabila hubungan usaha dimulai sebelum verifikasi tuntas, maka proses verifikasi wajib diselesaikan sesegera mungkin setelah hubungan usaha berjalan. Ketentuan ini dimaksudkan agar hubungan usaha tetap dapat berlangsung tanpa menghambat aktivitas normal, sekaligus memastikan bahwa risiko pencucian uang dan pendanaan terorisme tetap dapat dikelola secara efektif. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 19 yakni :<sup>149</sup>

---

<sup>149</sup> Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

- a) PPAT wajib melakukan verifikasi terhadap informasi dan Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 sampai dengan Pasal 16, kecuali Pasal 9.
  - b) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebelum melakukan hubungan usaha dengan Pengguna Jasa.
  - c) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pemeriksaan kebenaran formil atas objek dan subjek hak dalam pembuatan akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai properti.
  - d) PPAT dapat meminta keterangan kepada Pengguna Jasa untuk mengetahui kebenaran formil Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
  - e) Dalam hal terdapat keraguan atas kebenaran formil Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3), PPAT dapat meminta Dokumen pendukung lainnya dari pihak yang berwenang.
- 3) Pemantauan Transaksi Pengguna Jasa

Pemantauan terhadap transaksi pengguna jasa oleh PPAT wajib dilaksanakan dalam lingkup hubungan usaha yang menjadi bagian dari layanan PPAT. Pemantauan tersebut mencakup peninjauan atas metode pembayaran, baik tunai maupun non-tunai, pihak yang melakukan transaksi, nilai transaksi, serta dokumen pendukung apabila terjadi perubahan. Pemantauan ini merupakan bagian dari upaya PPAT memastikan kewajaran transaksi. Di samping itu, PPAT memiliki tanggung

jawab untuk mengelola pencatatan transaksi dan sistem informasi yang berisi data identifikasi, pemantauan, serta laporan transaksi pengguna jasa. Sistem pencatatan tersebut dapat berbentuk elektronik ataupun non-elektronik, dengan penyesuaian terhadap kondisi dan tingkat kompleksitas PPAT.

Sistem informasi yang tersedia harus memungkinkan PPAT menelusuri seluruh transaksi apabila diperlukan, baik untuk kebutuhan internal maupun untuk permintaan dari instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan atau pihak yang berwenang dalam proses penegakan hukum. Pemantauan transaksi pengguna jasa tercantum pada Pasal 20, sebagai berikut:<sup>150</sup>

- 1) PPAT wajib melakukan pemantauan terhadap kewajaran Transaksi Pengguna Jasa.
- 2) Pemantauan Transaksi Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan meneliti kesesuaian antara Transaksi Pengguna Jasa dengan profil Pengguna Jasa, jenis usaha Pengguna Jasa, tingkat risiko Pengguna Jasa, dan sumber dana.
- 3) PPAT melakukan upaya pemutakhiran data, informasi, dan/atau Dokumen pendukung melalui reviu terhadap profil dan Transaksi Pengguna Jasa dan mendokumentasikannya.

---

<sup>150</sup> Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

Apabila dikaitkan dengan konstruksi kewenangan menurut H.D. van Wijk Williem Konijnenbelt, kewajiban PMPJ yang dibebankan kepada PPAT melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2022 merupakan bentuk perluasan pelaksanaan kewenangan atribusi PPAT, bukan pembentukan kewenangan baru. Peraturan menteri tidak dapat menciptakan kewenangan di luar atribusi yang telah ditetapkan dalam undang-undang dan peraturan pemerintah, sehingga seluruh kewajiban PMPJ tetap harus dipahami sebagai bagian dari pelaksanaan kewenangan administratif PPAT di bidang pertanahan, bukan sebagai kewenangan investigatif sebagaimana dimiliki aparat penegak hukum. Dengan demikian, secara teoritis Permen ini menambah beban normatif, tetapi tidak mengubah hakikat kewenangan PPAT sebagai pejabat administratif.

Menurut Philipus M. Hadjon, efektivitas suatu peraturan tidak hanya bergantung pada rumusan normanya, tetapi juga pada tersedianya sarana, prasarana, dan perangkat pelaksana yang memadai. Tanpa dukungan lembaga dan mekanisme operasional yang memadai, ketentuan administratif sering kali tidak dapat diterapkan secara efektif.<sup>151</sup> Hal ini sejalan dengan pendapat Prajudi Atmosudirdjo yang menekankan bahwa pelaksanaan kewenangan publik memerlukan instrumen hukum dan administrasi yang konkret sebagai alat pelaksana (*instrumentarium*).<sup>152</sup>

---

<sup>151</sup> Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 45.

<sup>152</sup> Prajudi Atmosudirdjo, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 57.



Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2022, PPAT telah ditetapkan untuk melaksanakan serangkaian langkah administratif yang bersifat konkret sebagai bagian dari pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang. Langkah-langkah ini membentuk sistem pengamanan awal agar proses peralihan hak atas tanah tidak dimanfaatkan sebagai sarana penyamaran asal-usul dana.

Pertama, PPAT wajib melakukan pemeriksaan identitas dan kebenaran formil seluruh dokumen para pihak, termasuk KTP, NPWP, bukti hubungan hukum, dan informasi pendukung lainnya.<sup>153</sup> Kedua, PPAT harus memastikan kehadiran langsung atau pertemuan daring guna mencocokkan kesesuaian fisik, tanda tangan, dan data identitas pengguna jasa.<sup>154</sup> Ketiga, PPAT juga berkewajiban melakukan klarifikasi atas dasar hubungan hukum dan tujuan transaksi, sebagai bagian dari upaya memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan profil kewajaran para pihak.<sup>155</sup> Keempat, PPAT harus melakukan penilaian kewajaran nilai transaksi, antara lain dengan membandingkan harga yang disepakati dengan NJOP atau harga pasar.<sup>156</sup>

Kelima, dalam hal terdapat keraguan terhadap sumber dana atau ditemukan indikasi risiko tinggi, PPAT dapat meminta dokumen tambahan, termasuk surat

---

<sup>153</sup> Pasal 6-10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

<sup>154</sup> Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

<sup>155</sup> Pasal 2 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

<sup>156</sup> Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

pernyataan mengenai asal-usul dana sebagai langkah mitigasi risiko.<sup>157</sup> Keenam, seluruh proses identifikasi, verifikasi, dan pemantauan tersebut harus didukung dengan pendokumentasian lengkap sebelum pengajuan balik nama ke kantor pertanahan, sebagaimana diatur dalam kewajiban pemantauan dan penatausahaan data PMPJ.<sup>158</sup> Keenam tindakan tersebut merupakan kewajiban administratif yang secara normatif harus dilakukan PPAT sebagai bagian dari pencegahan TPPU. Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa implementasinya tidak selalu berjalan sesuai norma.

Praktik PMPJ oleh PPAT di Kota Pekanbaru masih menemui berbagai hambatan. Menurut Pupung Mulyantini, S.H., selaku Notaris/PPAT di Kota Pekanbaru, implementasi PMPJ oleh PPAT masih menghadapi berbagai kendala. Ia menegaskan bahwa meskipun PPAT memiliki kewajiban normatif untuk menerapkan PMPJ, penerapannya pada praktik tidak selalu berjalan lancar. Hal ini terjadi karena jabatan PPAT pada dasarnya berfokus pada pelayanan pembuatan akta otentik dan bukan pada fungsi investigatif seperti aparat penegak hukum. Dalam praktik, permintaan klarifikasi atau dokumen tambahan sering menimbulkan keberatan dari pengguna jasa karena dianggap mengganggu privasi atau menimbulkan kesan kecurigaan. Untuk menghindari situasi seperti itu, PPAT memilih meminta para pihak

---

<sup>157</sup> Pasal 16 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

<sup>158</sup> Pasal 20 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

membuat surat pernyataan tertulis yang menyatakan bahwa transaksi tidak berkaitan dengan tindak pidana pencucian uang.<sup>159</sup>

Pernyataan lebih lanjut menegaskan bahwa pendalaman terhadap aspek-aspek transaksi secara substantif hampir tidak pernah dilakukan, karena PPAT memang tidak memiliki kewenangan maupun instrumen untuk menilai asal-usul dana atau menelusuri aliran finansial pengguna jasa. Upaya klarifikasi yang lebih jauh justru berisiko menimbulkan ketegangan dalam hubungan layanan, mengingat sebagian pengguna jasa dapat memandang pertanyaan semacam itu sebagai bentuk kecurigaan atau ketidakpercayaan. Akibatnya, penerapan PMPJ di tingkat PPAT cenderung bersifat minimalis dan terbatas pada tahapan administratif saja.

Keterbatasan PPAT dalam menerapkan PMPJ dapat dipahami dari sudut pandang kewenangan publik. Dalam doktrin hukum administrasi, setiap kewenangan yang diberikan melalui atribusi harus disertai instrumen pelaksanaan yang memadai agar dapat dijalankan secara efektif. Pada kasus PPAT, ketentuan PMPJ memang memberikan kewajiban hukum, namun belum dilengkapi perangkat pendukung seperti sistem pelaporan, fasilitas verifikasi, maupun bimbingan teknis. Hal ini selaras dengan pendapat Philipus M. Hadjon yang menegaskan bahwa kewenangan tanpa sarana pelaksanaan merupakan kewenangan yang tidak efektif. Akibatnya, implementasi PMPJ oleh PPAT lebih banyak bersifat formal karena perangkat

---

<sup>159</sup> Wawancara dengan Pupung Mulyantini, S.H. (Notaris dan PPAT di Kota Pekanbaru), 08 Maret 2025.

pendukungnya belum difasilitasi oleh Kementerian ATR/BPN sebagai lembaga pembina.<sup>160</sup>

Keterbatasan normatif dan kelembagaan tersebut berimplikasi pada rendahnya kemampuan PPAT untuk mendeteksi indikasi TPPU dalam praktik. Dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT umumnya tidak menemukan tanda langsung adanya transaksi yang terkait dengan pencucian uang. Hal ini disebabkan ruang lingkup PPAT hanya pada pembuatan akta serta pengurusan administrasi balik nama di kantor pertanahan, bukan pada penelusuran asal-usul dana. Dugaan pencucian uang melalui aset pertanahan biasanya baru muncul setelah aset tersebut berpindah tangan beberapa kali dalam jangka waktu panjang. Dengan demikian, PPAT sebenarnya tidak berada pada posisi strategis untuk menelusuri motif atau sumber dana secara mendalam, melainkan sebatas memastikan bahwa dokumen dan data para pihak telah lengkap serta memenuhi ketentuan administratif.<sup>161</sup>

Apabila dibandingkan dengan praktik di beberapa negara lain, posisi pejabat yang berperan dalam autentifikasi transaksi pertanahan umumnya memang dibatasi pada fungsi formal verification, bukan pada fungsi investigatif. Contohnya, pada sistem *Land Registrar* di Inggris maupun *Notaire* di Prancis, pejabat akta hanya memeriksa legalitas serta kebenaran dokumen tanpa menilai asal-usul dana para pihak. Upaya pencegahan pencucian uang di negara-negara tersebut justru dilakukan oleh lembaga keuangan melalui kewajiban pelaporan *Suspicious Transaction Report*

---

<sup>160</sup> Philipus M. Hadjon, *Op.cit.*, hal. 27.

<sup>161</sup> Wawancara dengan Pupung Mulyantini, S.H. (Notaris dan PPAT di Kota Pekanbaru), 08 Maret 2025

(STR) kepada Financial Intelligence Unit (FIU). Dengan demikian, pengaturan di Indonesia yang mewajibkan PPAT menerapkan PMPJ dapat dilihat sebagai perluasan kewenangan administratif dan menjadikan PPAT sebagai garda terdepan kepatuhan. Namun, perluasan kewenangan ini belum sepenuhnya didukung oleh perangkat hukum dan teknis yang memadai sehingga implementasinya masih jauh dari optimal.<sup>162</sup>

Kondisi tersebut memberikan gambaran kontras dengan pengaturan di Indonesia, yang menempatkan PPAT sebagai pihak yang wajib menerapkan PMPJ. Menurut Pupung Mulyantini, S.H., belum ada instruksi ataupun sosialisasi yang jelas dari Kementerian ATR/BPN maupun PPATK mengenai pelaksanaan PMPJ. Bahkan masih terdapat anggapan bahwa PMPJ hanya relevan bagi notaris karena telah lebih dulu masuk dalam sistem pelaporan Kementerian Hukum dan HAM melalui formulir Customer Due Diligence (CDD).<sup>163</sup>

Ketentuan pemantauan transaksi dalam Pasal 20 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2022 sebenarnya telah menyediakan pedoman normatif yang cukup jelas mengenai prosedur pembaruan data pengguna jasa. Namun, keberadaan aturan tersebut tidak selalu menjamin efektivitas penerapannya. Dalam praktiknya, kemampuan PPAT untuk menjalankan kewajiban pemantauan transaksi sangat bergantung pada sistem informasi yang tersedia, dukungan teknis, serta tingkat pemahaman terhadap substansi pengawasan yang diamanatkan oleh peraturan.

---

<sup>162</sup> Putri Indrawati, dkk, *Op.cit.*, hal.5.

<sup>163</sup> Wawancara dengan Pupung Mulyantini, S.H. (Notaris dan PPAT di Kota Pekanbaru), 08 Maret 2025

Meskipun PPAT diwajibkan melakukan *ongoing monitoring*, realitas di lapangan menunjukkan bahwa banyak PPAT belum memiliki sistem yang mendukung pelaksanaan pemantauan secara berkesinambungan.

Menurut penulis, PPAT membutuhkan dukungan kewenangan dan sarana yang lebih memadai agar peran pencegahan TPPU dapat dijalankan dengan lebih efektif. PPAT memang telah ditetapkan sebagai pihak pelapor dalam ketentuan perundang-undangan, tetapi fasilitas teknis yang tersedia belum sejalan dengan tanggung jawab yang harus dipenuhi. Akses terhadap sistem verifikasi data yang terintegrasi, pedoman teknis yang lebih operasional, serta adanya pembinaan yang berkesinambungan diperlukan agar penerapan PMPJ dapat berlangsung secara konsisten. Selain itu, perlindungan hukum juga penting untuk diperkuat, terutama ketika PPAT harus menolak atau menunda transaksi yang dianggap tidak wajar. Dengan dukungan tersebut, PPAT akan lebih mampu menjalankan fungsi pengamanan awal sehingga transaksi pertanahan tidak dimanfaatkan sebagai sarana penyamaran dana hasil kejahatan.

Secara keseluruhan, temuan di Kota Pekanbaru menunjukkan bahwa penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) oleh PPAT masih menghadapi berbagai hambatan yang bersifat struktural maupun praktis. Meskipun regulasi telah menetapkan kewajiban identifikasi, verifikasi, dan pemantauan transaksi secara jelas, implementasinya di tingkat PPAT masih sangat terbatas. Keterbatasan kewenangan, minimnya instrumen pendukung, tidak adanya sosialisasi yang memadai, serta sensitivitas hubungan pelayanan dengan pengguna jasa menyebabkan PMPJ lebih



banyak dijalankan dalam bentuk pemenuhan administratif, bukan sebagai langkah substantif dalam mendeteksi risiko tindak pidana pencucian uang. Kondisi ini menunjukkan bahwa dalam praktiknya, peran PPAT dalam pencegahan TPPU masih belum dapat terlaksana sebagaimana yang diharapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.



### C. CONTOH AKTA JUAL BELI TANAH

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
FIRNA CHINTYA SARI, S.H., M.Kn.**

**DAERAH KERJA KOTA PEKANBARU**

Sk. Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor : 321/Kep-18.4/X/2010 Tanggal : 04 April 2010

Jalan Sukakarya Nomor 30A Kel. Sialang Munggu Kec.Tampan

Kota Pekanbaru Provinsi Riau

Telepon 081285179710

---



#### AKTA JUAL BELI

**Nomor : 12/2025.**

-Pada hari ini Kamis, tanggal tigapuluh satu bulan Juli tahun duaribu duapuluh lima (31-07-2025).

hadir dihadapan saya, **FIRNA CHINTYA SARI, Sarjana Hukum, Magister**

**Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 04 April 2010 Nomor -----

321/KEP-18.4/X/2010 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Pekanbaru dan berkantor di Jalan Sukakarya Nomor 30.A Kelurahan Sialang Munggu, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, dengan

dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini

:-----

**I. Nyonya DIAN MAYA SARI**, lahir di Dumai, pada tanggal lima Januari seribu sembilanratus delapanpuluh lima (05-01-1985), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Sakti, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 1471011705670005, -----

- Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yang turut hadir dan menandatangani Akta ini, yaitu **Tuan TAUFIKURRAHMAN**, Pegawai Negeri Sipil, lahir di Kabupaten Bima, pada tanggal tujuhbelas Agustus seribu sembilanratus delapanpuluh empat (17-08-1984), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan istrinya tersebut diatas, pemegang pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 1471011132836003. -----

- Selaku Penjual, selanjutnya disebut sebagai -----  
-----**“PIHAK PERTAMA”**. -----

**II. Tuan CHANDRA ARIESTA**, lahir di Dumai, pada tanggal tujubelas Maret seribu sembilanratus delapanpuluh tiga (17-03- 1983), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Harapan Raya No. 73, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 011, Kelurahan Tangkerang Utara, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1471032207630008.

- Selaku Pembeli, selanjutnya disebut sebagai:-----

-----“**PIHAK KEDUA**”. -----

- Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.-----

- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak

Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Milik Nomor 01434/Pekanbaru atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan

dalam Surat Ukur tertanggal 19/09/2015, Nomor 244/2015, terdaftar atas nama

**DIAN MAYA SARI** dengan Luas Hasil Ukur 108 M<sup>2</sup> (seratus delapan meter

persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05.07.08.14.07127, dan

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)

Nomor Objek Pajak (NOP) 14.71.056.022.074-2826.0, -----

terletak di ; -----

-Provinsi : Riau;-----

-Kabupaten/Kota : Pekanbaru;-----

-Kecamatan : Tampan;-----

-Kelurahan/Desa : Sialang Munggu;-----

-Keadaan tanah : Pekarangan kosong ; -----

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Obyek Jual Beli”.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 185.000.000,- -----

(seratus delapan puluh lima juta Rupiah).-----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

-----Pasal 1-----

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

-----Pasal 2-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

-----Pasal 3-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

-----Pasal 4-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para

pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----Pasal 5-----

Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua adalah satu-satunya yang berhak melakukan jual beli ini dan tidak ada orang lain yang mempunyai hak, hak bersama atau hak terlebih dahulu atas objek jual beli dan dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan apapun juga mengenai hal-hal tersebut.-----

-----Pasal 6-----

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

-----Pasal 7-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri di Pekanbaru.--

-----Pasal 8-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----



1. Tuan **PUTRI FITRIANTI R**, lahir di Kota Pekanbaru, pada tanggal 05 Januari 1995, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Jalan Bengkulu Nomor 4, Rukun Tetangga 022, Rukun Warga 004, Kelurahan Tangkerang Utara, Kecamatan Bukit Raya, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 1471012309850012. -----  
- Untuk saat ini berada di Kota Pekanbaru.-----
2. Nyonya **RIKA NOVRIANI**, lahir di Sorkam, pada tanggal 27 November 1990, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Jalan Kapling Nomor 15, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Sidumulyo Timur, Kecamatan Marpoyan Damai, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 1471055403760018. -----  
- Untuk saat ini berada di Kota Pekanbaru.-----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

**DIAN MAYA SARI**

**CHANDRA ARIESTA**

Persetujuan Suaminya

**TAUFIKURRAHMAN**



Saksi

Saksi

**PUTRI FITRIANTI**

**RIKA NOVRIANI**

Pejabat Pembuat Akta Tanah,

**FIRNA CHINTYA SARI, S.H., M.Kn.**

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penjelasan atas hasil penelitian dan analisis sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat dirumuskan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. PPAT memiliki kedudukan penting sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. Melalui PP Nomor 43 Tahun 2015, PPAT juga ditetapkan sebagai pihak pelapor dalam pencegahan TPPU. Secara normatif, posisi ini menempatkan PPAT sebagai bagian dari sistem pengawasan negara, khususnya karena sektor pertanahan rentan dimanfaatkan dalam proses pencucian uang. Namun, kewenangan PPAT tetap bersifat administratif dan tidak mencakup penelusuran asal-usul dana, sehingga fungsi PPAT dalam pencegahan TPPU lebih bersifat formal dan belum mampu menjangkau aspek substantif dari tindak pidana tersebut.
2. Penerapan PMPJ oleh PPAT di Kota Pekanbaru pada dasarnya sudah memiliki dasar hukum yang jelas, yaitu identifikasi, verifikasi, dan pemantauan transaksi pengguna jasa. Namun dalam praktik, pelaksanaannya masih menghadapi banyak hambatan. PPAT umumnya hanya melakukan pemeriksaan administratif dan meminta surat pernyataan dari para pihak, tanpa dapat melakukan pendalaman terhadap profil maupun aliran dana.

Keterbatasan kewenangan, tidak adanya instrumen pendukung, minimnya sosialisasi, serta kekhawatiran mengganggu hubungan pelayanan membuat PMPJ belum berjalan optimal. Akibatnya, peran PPAT dalam pencegahan TPPU lebih bersifat formal daripada substantif.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya pemerintah segera menyediakan pedoman PMPJ yang lebih jelas, disertai sistem pendukung untuk memudahkan proses identifikasi dan verifikasi dokumen. Pemerintah juga perlu mulai menyelenggarakan sosialisasi dan pelatihan khusus bagi PPAT, serta memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi PPAT yang melapor dengan itikad baik.
2. Sebaiknya PPAT memperkuat kehati-hatian dalam setiap transaksi melalui dokumentasi yang lebih lengkap dan prosedur identifikasi yang lebih tertata. PPAT juga seharusnya menggunakan formulir identifikasi dan surat pernyataan yang seragam, sehingga penerapan PMPJ tetap berjalan meskipun belum ada pelatihan resmi dari pemerintah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Surah Al-Anfal

Surah Al-Baqarah

Surah Al-Maidah

Surah An-Nisa

### B. Buku

Achmad, Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung.

A, Nurasa, & Mujiburohman, D. A., 2020. *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, Yogyakarta: STPN.

Ali, Zainuddin, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Amrullah, M. Arief, 2010, *Tindak Pidana Money Laundering*, Malang: Banyumedia Publishing.

Anshori, Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press.

Apeldoorn, L.J van, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT.Revika Aditama.

Atmosudirdjo, Prajudi, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Chazawi, Adami, 2007, *Pelajaran Hukum Pidana I*, Jakarta: PT. Raja Grafindo.

Efendi, Jonaedi dan Jhonny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Jakarta: Prenadamedia..

Efendi, Lutfi, 2004, *Pokok - Pokok Hukum Administrasi*, Malang: Bayu Media Publishing..

Gunawan, Imam, 2018, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, Jakarta: Bumi Aksara.

- Hamzah, Andi, 2008, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, 1972, *Beralihnya Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Menurut Hukum Tanah Yang Baru*, Jakarta: Cinerama Hukum Indonesia..
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Hadisoepipto, Paulus, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Semarang: UNDIP.
- Hadjon, Philipus M, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Hanafi, Hasan Hanafi, 1986, *Asas-asas Hukum Pidana Islam*, Jakarta: Bulan Bintang.
- HR, Ridwan, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers.
- HS, Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Husein, Yunus, 2018, *Anti Money Laundering: Teori dan Praktik*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Indroharto. 1993, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Isharyanto, 2016, *Teori Hukum: Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik*, Yogyakarta: W.R..
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2006, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mezak, Meray Hendrik, 2006, *Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum*, Jakarta: Akademia Pustaka.



- Mukti, Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Moeljatno, 2008, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Muslich, Achmad Wardi, 2009, *Hukum Pidana Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Notodisoerjo Raden Soegondo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Pakpahan, Andrew Fernando, dkk, 2021, *Metodologi Penelitian Ilmiah*, Medan: Yayasan Kita Menulis.
- Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan, 2019, Laporan Hasil Riset Tipologi Tahun 2019: Tipologi Pencucian Uang Berdasarkan Putusan Pengadilan Atas Perkara Tindak Pidana Pencucian Uang Tahun 2018, Jakarta: PPATK.
- Rahardjo, Satjipto, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: UKI Press.
- Rahardjo, Satjipto, 2006, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo.
- Salindeho, John, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Siantur, S.R, 2002, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapan*, Jakarta: Storia Grafika.
- Soimin, Soedharyo, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika,.
- Solikin, Nur, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Pasuruan: Penerbit Qiara Media.
- Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- Sulihandari, Hartanti dan Nisya Rifani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta: Dunia Cerdas.

Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Perbankan Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafik.

Sutedi, Adrian, 2010, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, Adrian, 2008, *Tindak Pidana Pencucian Uang*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Syamsir, Torang, 2014, *Organisasi & Manajemen (perilaku, struktur, budaya & perubahan organisasi)*, Bandung: Alfabeta.

Syauket, Amalia, dkk, 2023, *Pelaku Pasif Tindak Pidana Pencucian Uang*, Malang: Literasi Nusantara Abadi.

Wijowasito, S dan Tito Wasito, 1980, *Kamus Lengkap Inggris-Indonesia & Indonesia Inggris Dengan Ejaan Yang Disempurnakan*, Malang: C.V Hasta.

Yurizal, 2017, *Tindak Pidana Pencucian Uang di Indonesia*, Malang: Media Nusa Creative.

Zed, Mestika, 2004, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia..

### **C. Jurnal**

Anugrah, Dika & Royvaldo, 2024, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Notaris Dan PPAT Dalam Penerapan PMPJ Sebagai Upaya Pencegahan Transaksi Keuangan Mencurigakan”, *Jurnal Surya Kencana Dua*, Vol.11, No.2.

Berutu, Ali Geno, 2019, “Tindak Pidana Kejahatan Pencucian Uang (Money Laundering) dalam Pandangan KUHP dan Hukum Pidana Islam”, *Journal of Sharia Economic Law*, Vol.2 No.1.

Febrianti, Cinta, dkk, 2024, “Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Tidak Melakukan Pengecekan Kesesuaian Data Fisik dan Yuridis dalam Pembuatan Akta Jual Beli jurnal”, *Manggala Journal*, Vol.1, No.9.

Cumbrandika, Chitto, dkk, 2024, “Pencucian Uang dalam Era Globalisasi Tantangan dan Penanganannya di Indonesia”, *Jurnal Humaniorum*, Vol.2, No.1.

Dantes, Komang Febrinayanti & I Gusti Apsari Hadi, 2021, “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats) Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah

- Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Ppat”, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 9 No. 3.
- Doly, Denico, 2011, “Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Tanah”, *Negara Hukum*, Vol.2, No.2.
- Devi dan Moody Rizqy Syailendra, 2023, “Upaya Notaris dan PPAT terhadap Tindak Pidana Pencucian Uang atas Pembelian Tanah dan Properti”, *Jurnal Multidisiplin*, Vol.2, No.10
- Gaol, Selamat Lumban, 2020, “Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10 No.1.
- Harahap, M.Rizki, dkk, 2024, “Perbandingan Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Notaris Dalam Perspektif Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang Dan Pendanaan Terorisme”, *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, Vol.1, No.9.
- Hidayat, Firman & Akhmad Khisni, 2017, “Tinjauan Asas Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan Dalam Akta Perjanjian Kawin yang Dibuat Oleh Notaris”, *Jurnal Akta*, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula, Semarang, Vol.4 No.4.
- HR, Ridwan 2016, “Pertanggungjawaban Publik Pemerintah dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara”, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol.10 No.22.
- Hutagalung, Daniella Herera Yosifany, 2020, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dan Ppat Sebagai Pihak Pelapor Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang”, *Jatiswara*, Vol.35 No.1.
- Ilham, Ridho, dkk, 2020, “Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Oleh Notaris dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang”, *Jurnal Swara Justisia*, Vol.3, No.4.
- Kismawardani, Kartika, dkk, 2023, “Relevansi Notaris sebagai Pihak Pelapor dalam Upaya Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang”, *Jurnal Notarius*, Vol.16, No.3.
- Lawira, Felix, 2024, “Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Oleh Ppat Dalam Rangka Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang”, *Tanjungpura Acta Borneo Journal*, Vol.3 No.1.

- Legawantara, Made Erik Krismeina, dkk, 2020, “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol.1, No.1.
- Lubis, M. Solly, dkk, 2015, “Strategi Pendisiplinan Kembali Untuk Menanggulangi Kesemrawutan dalam Kehidupan Nasional Dewasa Ini”, *USU Law Journal*, Vol.3, No.2.
- Marzuki, Ismail, 2017, “Melumpuhkan Tindak Pidana Pencucian Uang Dengan Hukum Pidana Islam”, *Wajah Hukum*, Vol.1 No.1.
- Masrur, Muhamad., 2017, “Konsep Harta dalam Al-Qur’an dan Hadis”, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 15 No. 1.
- Nadya, Anggelina Permata, dkk, 2023, "Keabsahan Perjanjian Jual-Beli Tanah yang Dilakukan Dihadapan PPat Ditinjau dari Perspektif Hukum Perdata." *Proceeding Of Conference On Law dan Social Studies*, Vol, No, 1.
- Naufaldy, Muhammad Bintang dan Gandjar Laksmana Bonaparta, 2023, “Peran Notaris sebagai Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang”, *Jurnal UNES Law Review*, Vol.6, No.2.
- Nur’ Ainiyah, Hamidah, dkk, 2022, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pencegahan Mafia Tanah”, *Kajian Hukum Notaris Sultan Agung*, Vol.4 No.3.
- Pramadanty, Fathia Laely, dkk, 2024, “Formulir Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Tugas Dan Wewenangnya”, *Jurnal Internasional Pendidikan Islam, Penelitian dan Multikulturalisme*, Vol. 6 No. 1.
- Prayitno, Indra, 2017, “Telaah Terhadap Pergeseran Kewenangan Notaris Setelah Terbitnya Peraturan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa bagi Notaris”, *Acta Diurnal*, Vol.1, No.1.
- Puanandini, Dewi Asri, dkk, 2023, “Efektivitas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang”, *Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, Vol. 2, No.2.
- Rahayu, Adi, 2019, “Pengaturan Kewenangan Pembuatan Akta Pertanahan Antara Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Recital Review*, Vol.1 No.1.

- Rahmi, Zhafira Aulia, 2019, “Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaporkan Adanya Transaksi Keuangan Mencurigakan Terkait Tindak Pidana Pencucian Uang Oleh Klien”, Vol.4 No.1.
- Riyaldi, Made, Bambang Winarno dan Abdul Rachmad Budiono, 2014, “Urgensi Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pihak Pelapor atas Transaksi Keuangan Mencurigakan Terkait Tindak Pidana Pencucian Uang, *Jurnal Brawijaya*.
- Rokhana, Amelia, 2024, “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Pelanggaran Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Studi Kasus Tanah Nirina Zubir)”, Vol.4 No.4.
- Sari, Erwina Junita, 2022, “Implementasi Hukum Hak Ingkar Notaris Terhadap Kerahasiaan Isi Akta Notaris”, *Officium Notarium*, Vol.2, No.1.
- Sari, Ratih Mega Puspa, dkk, 2018, “Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli”, *Jurnal Akta*, Vol.5 No.1.
- Utama, Putri Indrawati, dkk, 2024, “The Role of Notaries/Land Deed Officials in Combating Money Laundering Crimes with the Know Your Customer Principle”, *International Journal of Educational Research & Social Sciences*, Vol. 5 No. 2.
- Wahyuningsih, Sri Endah dan Rismanto, 2015, “Kebijakan Penegakan Hukum Pidana Terhadap Penanggulangan Money Laundering Dalam Rangka Pembaharuan Hukum Pidana di Indonesia”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.11, No.1.
- Wardhani, Lidya Christina, 2017, “Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan”, *Lex Renaissance*, Vol.2 No.1.
- Wibowo, Bayu Adi & Fitri Yani, 2025, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Transparan Dan Akuntabel”, Vol.19 No.4.
- Wibowo, Tri Andaru, 2022, “Kepatuhan Ppat Kabupaten Malang Terhadap Kode Etik Oleh Majelis Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol.6 No.2.
- Wisudawati, Nur, dkk, 2023, “Analisis Sanksi Tindak Pidana (Jarimah) Dalam Hukum Di Indonesia”, Vol.1 No.1.



Yusuf, Edi, 2024, “Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaporkan Transaksi Mencurigakan Ke Pusat Pelaporan Dan Analisis Transaksi Keuangan”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 12 No. 3.

#### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip mengenali Pengguna Jasa bagi PPAT

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### **E. Internet**

“Bentuk Sikap Profesional dan Bertanggung Jawab, Kementerian ATR/BPN Berikan Pembekalan Teknis kepada 53 Calon PPAT”, *Majalah Agraria Today*, <https://www.majalahagraria.today/berita-kementerian/kementerian-atr-bpn/87432/bentuk-sikap-profesional-dan-bertanggung-jawab-kementerian-atr-bpn-berikan-pembekalan-teknis-kepada-53-calon-ppat/>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2025.

Candra, Defri. “Wanita Ini Tipu-tipu Jual Beli Tanah Kaveling di Pekanbaru, Korban Rugi Rp200 Juta, Riau Online,



<https://www.riauonline.co.id/riau/read/2025/10/13/wanita-ini-tipu-tipu-jual-beli-tanah-kaveling-di-pekanbaru-korban-rugi-rp-200-juta> diakses tanggal 25 Oktober 2025.

Febriani, Anisa Rizki. “Surat An Nisa Ayat 29: Larangan Mengambil Harta Orang Lain dan Bunuh Diri”, detikHikmah, <https://www.detik.com/hikmah/khazanah/d-6655892/surat-an-nisa-ayat-29-larangan-mengambil-harta-orang-lain-dan-bunuh-diri> diakses pada tanggal 3 November 2025

Ni'mah, Ilya Syafa'atun. “Pencucian dalam Sudut Pandang Al-Qur'an”, Banten NU, <https://banten.nu.or.id/opini/pencucian-uang-dalam-sudut-pandang-al-qur-an-bUMjP> diakses pada tanggal 3 November 2025

“Pentingnya Mengenali Pengguna Jasa bagi Pihak Pelapor”, Pusdiklat APUPPT, <https://ifii.ppatk.go.id/id/Web/Berita/detil/215/>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2025

Putra,Rahmadi Dwi. “Usai dimiskinkan Gembong Narkoba Mag Gadih segera disidang Kasus TPPU”, Riau Online, <https://www.riauonline.co.id/kota-pekanbaru/read/2025/10/26/usai-dimiskinkan-gembong-narkoba-mak-gadih-segera-disidang-kasus-tppu> diakses tanggal 25 Oktober 2025

Roshali, Riyan Rizki. “Aset Zarof Ricar di Pekanbaru disita, total Rp35 Miliar”, Sindo News, <https://nasional.sindonews.com/read/1621913/13/aset-zarof-ricar-di-pekanbaru-disita-total-rp35-miliar-1758197345> diakses tanggal 25 Oktober 2025.

“Sambutan Kepala PPATK”, Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK), <https://www.ppatk.go.id/home/menu/2/profile.html>, diakses pada 10 November 2025.

“Siaran Pers Bersama Kementerian ATR/BPN dan PPATK: Sinergi Mencegah dan Memberantas TPPU dan TPPT”, Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan, [https://www.ppatk.go.id/siaran\\_pers/read/1075/siaran-pers-bersama-kementerian-atrbpn-dan-ppatk-sinergi-mencegah-dan-memberantas-tppu-dan-tppt.html](https://www.ppatk.go.id/siaran_pers/read/1075/siaran-pers-bersama-kementerian-atrbpn-dan-ppatk-sinergi-mencegah-dan-memberantas-tppu-dan-tppt.html), diakses pada tanggal 10 November 2025.

Sitanggang, Debora Danisa Kurniasih Perdana , “Preventif adalah: Arti, Upaya dan Contoh Tindakannya”, detikJabar, <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6240696/preventif-adalah-arti-upaya-dan-contoh-tindakannya> diakses tanggal 2 Mei 2025.

”Tren Modus dan Skema Pencucian Uang Terbaru: Strategi Identifikasi, Mitigasi, dan Penegakan Hukum”, OJK Institute, <https://institute.ojk.go.id/ojk-institute/id/capacitybuilding/upcoming/4962/tren-modus-dan-skema-pencucian-uang-terbaru-strategi-identifikasi-mitigasi-dan-penegakan-hukum> diakses tanggal 25 Oktober 2025

#### **F. Wawancara**

Notaris & PPAT Pupung Mulyantini, S.H

