

TESIS

**PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENCEGAHAN TINDAK
PIDANA PENCUCIAN UANG**

***(APPLICATION OF THE PRICIPLE OF RECOGNIZING SERVICE
USERS BY LAND DEED OFFICIALS IN PREVENTING MONEY
LAUNDERING)***



Oleh :

**INDRAWATI PRATIWI NATSIR
NIM B022182035**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENCEGAHAN TINDAK
PIDANA PENCUCIAN UANG**

***(APPLICATION OF THE PRICIPLE OF RECOGNIZING SERVICE
USERS BY LAND DEED OFFICIALS IN PREVENTING MONEY
LAUNDERING)***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

INDRAWATI PRATIWI NATSIR
NIM B022182035

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

TESIS

**PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA
PENCUCIAN UANG**

Disusun dan diajukan oleh

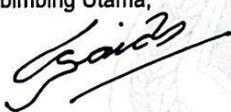
**INDRAWATI PRATIWI NATSIR
NIM B022182035**

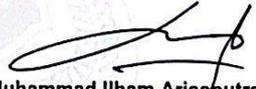
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam
rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas
Hukum Universitas Hasanuddin. Pada tanggal 26 Desember 2022 dan
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,


**Prof. Dr. H. M. Said Karim, S.H.,
M.H., M.Si., CLA.**
NIP. 19620711 198073 1 001


Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, SH.,M.Kn
NIP. 19840818 201012 1 005

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,


Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641231 199002 2 001



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., MH.MAP
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Indrawati Pratiwi Natsir

Nim : B022182035

Program Studi : Magister Kenotariatan

Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa penulisan Tesis yang berjudul "PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENCEGAHAN TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG", adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 16 Januari 2023

Yang Menyatakan



INDRAWATI PRATIWI NATSIR

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alaamiin puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala rahmat dan nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tak lupa pula Shalawat serta salam terhatur kepada Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam yang menjadi suri tauladan dalam perjuangan menegakkan kebenaran dan kejujuran di muka bumi ini. Selesaiannya tesis ini tidak terlepas dari doa dan dukungan dari orang tua Penulis yang tercinta Bapak H. M. Natsir Ibrahim S.E dan Ibu Hj. Rosmiati S.E, M.M, dan seluruh keluarga penulis yang selama ini banyak memberikan dukungan yang sangat bermanfaat dalam menyemangati penulis. Oleh karenanya ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya dengan berharap mereka tetap membimbing saya untuk menapaki kehidupan yang mendatang.

Dalam penelitian tesis ini, penulis menyadari terdapat kekurangan, untuk itu besar harapan semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penelitian tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari para pembimbing, dosen-dosen serta berbagai pihak. Untuk itu melalui tulisan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof.Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, MSc, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.

2. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, MA , selaku Rektor Universitas Hasanuddin periode 2018-2022, beserta jajarannya.
3. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
4. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin periode 2018-2022, beserta jajarannya.
5. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Dr. Nurfaidah Said, S.H.,M.H., M.Si, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin periode 2017-2021.
7. Prof. Dr. Muhammad Said Karim, S.H.,M.Hum dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H.,M.Kn, selaku pembimbing yang senantiasa secara tulus dan ikhlas bersedia meluangkan waktunya untuk memeriksa serta memberikan arahan, masukan, dan saran guna membantu penulis menyelesaikan tesis ini dengan sebaik-baiknya.
8. Dr. Syamsuddin Mochtar, S.H.,M.H, Dr. Asis, S.H.,M.H, dan Dr. Nurfaidah Said, S.H.,M.H., M.Si, selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
9. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu

pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.

10. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

11. Teman–teman Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

12. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat disebutkan satupersatu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai jariah. Aamiin Yaa Rabbal’alaamiin. Jazakumullah Khairan.

Makassar, 26 Desember 2022

INDRAWATI PRATIWI NATSIR

ABSTRACT

INDRAWATI PRATIWI NATSIR. Application of the Principle of Recognizing Service Users by Land Deed Officials in Preventing Money Laundering Crimes, Supervised by Said Karim and Ilham Arisaputra.

This study aims to analyze the effectiveness of the Application of the Principle of Recognizing Service Users by Land Deed Officials in Makassar City and to analyze the form of supervision by the Board of Trustees and Supervisors of Land Deed Making Officers regarding the role of Land Deed Making Officials as reporting parties in alleged money laundering crimes.

This research is an empirical research. With the research location in Makassar City. Sources of data in this study are primary data and secondary data. Primary data is data obtained through interviews with the chairman of the association of officials making land deeds and representatives of the head of the regional land office of the province of South Sulawesi as well as a questionnaire addressed to the Officials for Making Land Deeds for the City of Makassar and the Council of Trustees and Supervisors for Officials for Making Land Deeds for the City of Makassar. Secondary data are legal documents or books related to this research obtained from literature studies. The research technique was carried out by means of field studies and literature studies. The data obtained in the form of both primary data and secondary data were analyzed qualitatively and then presented descriptively.

The results of this study indicate that 1. The application of the principle of recognizing service users by PPATs in Makassar City has been effectively carried out by PPATs in Makassar City as an effort to prevent and eradicate money laundering through land rights transfer transactions by service users, although until now there is not a PPAT in Makassar City who finds and reports suspicious financial transactions that are suspected of being a form of money laundering. 2. Currently the guidance and supervision of the PPAT Advisory and Supervisory Board in Makassar City regarding the PPAT's obligation to apply the principle of recognizing service users in the context of preventing and eradicating money laundering crimes has been carried out effectively because currently the PPAT in Makassar City has implemented the principle of recognizing users services effectively.

Keywords: PPAT, Know Your Customer Principle, Money Laundering Crime

ABSTRAK

INDRAWATI PRATIWI NATSIR. Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang, Dibimbing oleh Said Karim dan Ilham Arisaputra.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektifitas Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Makassar dan menganalisis bentuk pengawasan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak pelapor dalam dugaan tindak pidana pencucian uang.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris. Dengan lokasi penelitian di Kota Makassar. Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh melalui wawancara dengan ketua ikatan pejabat pembuat akta tanah dan perwakilan kepala kantor pertanahan wilayah provinsi Sulawesi Selatan serta kuisisioner yang ditujukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Makassar dan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Makassar. Data sekunder merupakan dokumen atau buku-buku hukum yang terkait dengan penelitian ini yang diperoleh dari studi kepustakaan. Teknik penelitian dilakukan dengan cara studi lapangan dan studi kepustakaan. Data yang diperoleh baik berupa data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1. Penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT di Kota Makassar telah efektif dilakukan oleh PPAT di Kota Makassar sebagai upaya untuk mencegah dan memberantas tindak pidana pencucian uang melalui transaksi peralihan hak atas tanah oleh pengguna jasanya, meskipun sampai saat ini belum ada PPAT di Kota Makassar yang menemukan dan melaporkan adanya transaksi keuangan mencurigakan yang diduga sebagai bentuk tindak pidana pencucian uang. 2. Saat ini pembinaan dan pengawasan dari Majelis Pembina dan Pengawas PPAT di Kota Makassar terkait kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa dalam rangka pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang telah dilakukan dengan efektif karena saat ini PPAT di Kota Makassar telah menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa dengan efektif.

Kata Kunci: PPAT, Prinsip Mengenali Nasabah, Tindak Pidana Pencucian Uang

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
ABSTRACT	viii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Originalitas Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang PPAT	14
1. Pengertian PPAT	14
2. Tugas dan Kewenangan PPAT	16
3. Hak dan Kewajiban PPAT	18
4. Akta PPAT	20
B. Prinsip Mengenali Pengguna Jasa	21
C. Majelis Pengawas PPAT	34
D. Tindak Pidana Pencucian Uang	39
E. Landasan Teori	45
1. Teori Efektivitas	45

2. Teri Pengawasan	48
F. Kerangka Pikir	49
Bagan Kerangka Pikir	51
G. Definisi Operasional	52
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Tipe Penelitian	54
B. Lokasi Penelitian	54
C. Populasi dan Sampel	55
D. Sumber Data Penelitian	56
E. Teknik Pengumpulan Data	56
F. Teknik Analisis Data	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	58
A. Efektivitas Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Oleh PPAT Dalam Upaya Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.....	58
B. Pengawasan Majelis Pembina Dan Pengawas PPAT Terkait Peran PPAT Sebagai Pihak Pelapor Dalam Dugaan Tindak Pidana Pencucian Uang.....	86
BAB V PENUTUP	100
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	102

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Tanggapan Responden Mengenai Ditanyakan Atau Tidak Profil Pengguna Jasa	66
Tabel 2. Tanggapan Responden Mengenai Ditanyakan Atau Tidak Bisnis Pengguna Jasa.....	67
Tabel 3. Tanggapan Responden Mengenai Ditanyakan Atau Tidak Kewarganegaraan/negara asal pengguna Jasa.....	68
TABEL 4 Tanggapan Responden Mengenai Ditanyakan Atau Tidak Produk/Jasa PPAT.....	69
TABEL 5 Tanggapan Responden Mengenai Ditanyakan Atau Tidaknya Identitas Penghadap Oleh PPAT	71
TABEL 6 Informasi Yang Ditanyakan Kepada Pengguna Jasa Terkait Identitas Penghadap	72
TABEL 7 Informasi Tambahan Yang Ditanyakan Kepada Pengguna Jasa Yang Berisiko Tinggi Melakukan Tindak Pidana Pencucian Uang	75
TABEL 8 Tanggapan Responden Tentang Verifikasi Pengguna Jasa	77
TABEL 9 Dokumen Pendukung Identitas Diri Pengguna Jasa	79
TABEL 10 Tanggapan Responden Mengenai Ditanyakan Atau Tidak Jumlah atau Nominal Transaksi.....	81
TABEL 11 Tanggapan Responden Mengenai Ditanyakan Atau Tidak Tanggal Pembayaran Transaksi	82
TABEL 12 Tanggapan Responden Mengenai Ditanyakan Atau Tidak Tata Cara Pembayaran Transaksi	83
TABEL 13 Tanggapan Responden Mengenai Pelaporan Transaksi Kepada PPATK.....	84
TABEL 14 Tanggapan Responden Mengenai Penemuan Transaksi Yang Diindikasikan Sebagai Tindak Pidana Pencucian Uang	86

TABEL 15 Tanggapan Responden Mengenai Pernah Atau Tidaknya Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dikemudian Hari Terbukti Transaksi Tersebut Merupakan Tindak Pidana Pencucian Uang	87
TABEL 16 Tanggapan Responden Mengenai Bisa Atau Tidaknya PPAT Dituntut Melanggar Kerahasiaan Isi Akta Apabila Melaporkan Kepada PPATK Pengguna Jasanya Yang Diduga Melakukan Tindak Pidana Pencucian Uang	88
TABEL 17 Tanggapan Responden Mengenai Kepemilikan Akun GO-AML	101

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Bahasa Inggris pencucian uang dikenal dengan istilah *money laundering*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *het witwassen van geld*.¹ Ada berbagai rumusan yang bertalian dengan makna pencucian uang, pada dasarnya perumusan itu menyangkut suatu proses pencucian uang yang diperoleh dari kejahatan dan dicuci melalui suatu lembaga keuangan (bank) atau penyedia jasa keuangan, sehingga pada akhirnya uang yang haram itu mendapatkan suatu penampilan sebagai uang yang sah atau halal.²

Indonesia merupakan salah satu negara yang cukup terbuka menjadi sasaran pemutihan uang, karena di Indonesia terdapat faktor-faktor potensial sebagai daya tarik bagi pelaku *money laundering*. Faktor tersebut antara lain ialah gabungan antara kelemahan sistem sosial dan celah-celah hukum dalam sistem keuangan antara lain sistem devisa bebas dan jaringan perbankan yang telah meluas ke luar negeri. Melihat besarnya dampak yang ditimbulkannya terhadap stabilitas perekonomian negara, maka

¹ Rodliyah. et.al. 2017. *Hukum Pidana Khusus Unsur dan Sanksi Pidananya*. Depok: Rajawali Pers. Hal. 291.

² Fransiska Novita Eleanora.2011. *Tindak Pidana Pencucian Uang*. Jurnal Hukum Vol XXVI, No. 2, Agustus 2011. Fakultas Hukum Universitas MPU Tantular Jakarta.Hal.640

sejumlah negara telah menetapkan aturan yang cukup ketat guna mengungkap *money laundering*.³

Praktik pencucian uang dinyatakan sebagai tindak pidana karena pengaruhnya pada sistem keuangan dan ekonomi diyakini berdampak negatif terhadap efektifitas penggunaan sumber daya dan dana. Dengan adanya praktik pencucian uang, maka sumber daya dan dana banyak digunakan untuk kegiatan yang tidak sah dan dapat merugikan masyarakat. Penetapan pencucian uang sebagai tindak pidana akan lebih memudahkan bagi aparat penegak hukum untuk menyita hasil tindak pidana yang kadangkala sulit disita, misalnya aset yang susah dilacak atau sudah dipindah tangankan kepada pihak ketiga.⁴

Sebagai salah satu negara yang rentan dengan tindak pidana pencucian uang Indonesia telah menetapkan beberapa regulasi untuk dapat mencegah dan memberantas tindak pidana pencucian uang. Pencucian uang/*money laundering* bukan kejahatan tunggal tetapi merupakan suatu kejahatan ganda. Pencucian uang merupakan kejahatan *follow up crime* atau kejahatan lanjutan atas kejahatan utama (*core crime*).⁵

³ *Financial Action Task Force On Money Laundering, Report On Money: Laundering Typologies*. 1999-2003. Tanggal 3 Februari 2000. Hal. 2 sebagaimana Dikutip Ayumiati. 2012. *Tindak Pidana Pencucian Uang (Money Laundering) Dan Strategi Pemberantasan*. Jurnal Legitimasi, Vol.1 No. 2, Januari-Juni 2012. Fakultas Hukum dan Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Hal.76.

⁴ Qonitah Annur Aziza, Ferina Yola Damayanti. Et.al.2022. *Kewajiban Notaris Dalam Melaksanakan Peraturan Menteri Hukum dan Ham tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris*. Jurnal Of Notarial Law, Notaire 5 (2). Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Hal. 297-312.

⁵ Ayumiati. 2012. *Tindak Pidana Pencucian Uang (Money Laundering) Dan Strategi Pemberantasan*. Legitimasi, Vol.1 No. 2, Januari-Juni 2012. . Fakultas Hukum dan Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Hal.82.

Ada beberapa hasil tindak pidana yang biasanya akan disamarkan asal-usulnya oleh pelaku tindak pidana dengan melakukan tindakan pencucian uang. Pasal 2 Undang-undang Nomor 8 tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (selanjutnya disingkat UU Pencegahan dan pemberantasan TPPU) mengatur bahwa:

Hasil tindak pidana adalah Harta Kekayaan yang diperoleh dari tindak pidana:

- a. korupsi;
- b. penyuapan;
- c. narkoba;
- d. psikotropika;
- e. penyelundupan tenaga kerja;
- f. penyelundupan imigran;
- g. di bidang perbankan;
- h. di bidang pasar modal;
- i. di bidang perasuransian;
- j. kepabeanan;
- k. cukai;
- l. perdagangan orang;
- m. perdagangan senjata gelap;
- n. terorisme;
- o. penculikan;
- p. pencurian;
- q. penggelapan;
- r. penipuan;
- s. pemalsuan uang;
- t. perjudian;
- u. prostitusi;
- v. di bidang perpajakan;
- w. di bidang kehutanan;
- x. di bidang lingkungan hidup;
- y. di bidang kelautan dan perikanan; atau
- z. tindak pidana lain yang diancam dengan pidana penjara 4 (empat) tahun atau lebih,

Tujuan utama seseorang ataupun suatu kelompok melakukan tindak pidana pencucian uang ialah agar asal usul uang/hasil kekayaan tersebut

tidak dapat diketahui atau tidak dapat dilacak oleh aparat penegak hukum.⁶ Saat ini kegiatan *money laundering* telah digolongkan sebagai suatu tindak pidana, bahkan karena modus operandinya yang umumnya bersifat lintas negara (*cross boarder*), maka *money laundering* telah dianggap sebagai tindak pidana internasional (*international crime*).⁷

Dalam perkembangannya, tindak pidana pencucian uang semakin kompleks, melintasi batas-batas yurisdiksi, dan menggunakan modus yang semakin variatif dengan memanfaatkan lembaga di luar sistem keuangan, bahkan telah sampai merambah ke berbagai sektor.⁸ Salah satu modus pencucian uang yang saat ini marak dilakukan oleh pelaku tindak pidana pencucian uang ialah pembelian aset-aset berupa benda tidak bergerak seperti tanah ataupun rumah. Salah satu contohnya ialah kasus yang menjerat Heru Hidayat yang merupakan Komisaris Utama PT Trada Alam Minera. Heru Hidayat terbukti telah melakukan tindak pidana pencucian uang dalam kasus korupsi pengelolaan keuangan dan dana investasi pada PT Asuransi Jiwasraya.

Di dalam Putusan Nomor 30/Pid.Sus/Tpk/2020/PN Jkt.Pst Heru Hidayat terbukti telah melakukan tindak pidana pencucian uang dengan membelanjakan harta kekayaan yang diketahuinya dari hasil tindak pidana korupsi menggunakan nama pihak lain dengan maksud menyembunyikan

⁶ Hariman Satria. *Op.Cit.* Hal. 79.

⁷ Adrian Sutedi. 2006. *Hukum Perbankan Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan*. Jakarta : Sinar Grafika. Hal. 149.

⁸ Penjelasan Umum Atas UU Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

atau menyamarkan asal usul harta kekayaan. Heru Hidayat menggunakan nama pihak lain yaitu PT Inti Kapuas Internasional, untuk membeli aset berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan HGB Nomor 2039 luas 23.270 m² terletak di Desa Sungai Ambangah Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya) atas nama PT. Inti Kapuas Internasional dan 1 (satu) bidang tanah/tanah dan bangunan HGB Nomor 2040 luas 9.378 m² terletak di Desa Sungai Ambangah Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Pontianak (sekarang Kabupaten Kubu Raya) atas nama PT. Inti Kapuas Internasional.

Perbuatan tindak pidana pencucian uang melalui cara membelanjakan hasil tindak pidana untuk membeli aset berupa benda tidak bergerak seperti tanah ataupun rumah tidak lepas dari peran seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) yang membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan kasus di atas tersebut maka dapat dikatakan bahwa PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dengan tidak menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa sehingga terjadi tindak pidana pencucian uang yang dilakukan oleh pengguna jasanya.

Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015

Tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (selanjutnya disingkat PP tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan dan Pemberantasan TPPU) mengatur bahwa salah satu pihak pelapor dalam upaya pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang adalah PPAT.

Sebagai pihak pelapor dalam upaya pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang, PPAT diwajibkan untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa dalam menjalankan jabatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang. Kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa juga diatur lebih khusus dalam Peraturan Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan Nomor 11 Tahun 2017 tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Oleh PPAT (selanjutnya disingkat Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT). Dalam menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa, PPAT wajib melaporkan segala bentuk transaksi yang dianggap sebagai transaksi keuangan mencurigakan yang dilakukan oleh pengguna jasanya kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (selanjutnya disingkat PPATK).

Di Kota Makassar pada dasarnya belum ada kasus yang sampai di pengadilan berkaitan dengan Tindak Pidana Pencucian Uang yang melibatkan PPAT di dalamnya. Hal ini menunjukkan adanya asumsi bahwa

PPAT di Kota Makassar sangat berhati-hati terhadap kliennya. Namun demikian penulis perlu untuk mengkaji mengenai penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT sehingga dapat dijustifikasi penggunaan prinsip tersebut oleh PPAT di kota makassar. Untuk mengukur keefektifan dari penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT di Kota Makassar maka penulis mengacu pada 3 (tiga) indikator sebagaimana yang di atur di dalam Pasal 18 ayat (5) UU Pencegahan dan pemberantasan TPPU.

Adapun indikator pertama untuk mengukur keefektifan penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT ialah identifikasi pengguna jasa, yang artinya penulis akan melihat apakah PPAT di Kota Makassar dalam menjalankan tugasnya telah melakukan identifikasi kepada pengguna jasanya atau tidak. Kemudian indikator yang kedua ialah verifikasi pengguna jasa, yang artinya penulis akan melihat apakah PPAT di Kota Makassar telah melakukan verifikasi atau pemeriksaan kebenaran dari identitas pengguna jasanya atau tidak. Indikator yang terakhir ialah pemantauan transaksi pengguna jasa, yang artinya penulis akan melihat apakah PPAT di Kota Makassar telah melakukan pemantauan terhadap transaksi yang dilakukan oleh pengguna jasanya atau tidak. Ketiga indikator di atas akan menentukan sejauh mana efektifitas dari penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT di Kota Makassar.

PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya diawasi dan dibina oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT (untuk selanjutnya disingkat

MPP PPAT). Sebagai lembaga yang bertugas mengawasi dan melakukan pembinaan kepada PPAT menurut penulis MPP PPAT juga mempunyai peran yang penting terhadap keefektifan penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT. Sebagaimana dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat Permen tentang MPP PPAT) diatur bahwa “Pengawasan MPP PPAT terhadap PPAT dapat berupa pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT.” Maka dari itu penulis dalam hal ini juga akan melihat bagaimana peran dan bentuk pengawasan yang diberikan oleh MPP PPAT terkait dengan kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasanya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ialah:

1. Bagaimanakah efektivitas penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT dalam upaya pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang?
2. Bagaimanakah pengawasan MPP PPAT terkait peran PPAT sebagai pihak pelapor dalam dugaan tindak pidana pencucian uang?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengkaji dan menganalisis efektivitas penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT dalam upaya pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang.
2. Mengkaji dan menganalisis pengawasan MPP PPAT terkait peran PPAT sebagai pihak pelapor dalam dugaan tindak pidana pencucian uang.

D. Manfaat Penelitian

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat atau Kegunaan Teoritis
 - a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan dibidang hukum, khususnya di bidang Hukum Kenotariatan mengenai penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT sebagai upaya pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang.
 - b. Sebagai referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan penerapan prinsip mengenal pengguna jasa oleh PPAT.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada Pemerintah maupun para PPAT dan MPP PPAT terkait penerapan prinsip mengenal pengguna jasa oleh PPAT sebagai pihak pelapor dalam dugaan tindak pidana pencucian uang.

E. Originalitas Penelitian

Sebagai pembanding dari penelitian yang peneliti lakukan, dapat diajukan 2 (dua) judul yang berkaitan, yang diperoleh dengan cara pencarian melalui internet, yaitu:

1. **Risa Kristiyana** dari Program Studi Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, tahun 2017 dengan judul tesis “Prinsip Mengenal Pengguna Jasa Bagi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pihak Pelapor Dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang”. Adapun isu hukum yang dibahas dalam tesis ini ialah mengenai urgensi penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh Notaris dan PPAT serta bentuk implementasi dari penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh Notaris dan PPAT. Kesimpulan dari penelitian ini ialah prinsip mengenali pengguna jasa bagi Notaris dan PPAT penting untuk segera diterapkan karena sudah banyak Notaris dan PPAT terjerat kasus turut serta dalam tindak pidana Pencucian Uang. Kesimpulan kedua ialah implementasi prinsip mengenali pengguna jasa bagi Notaris dan PPAT dalam rangka mencegah terjadinya tindak pidana pencucian uang adalah dengan menggunakan surat pernyataan yang menyatakan bahwa dana atau uang yang digunakan untuk transaksi adalah dana yang sah, yang bukan berasal dari hasil tindak pidana pencucian uang. Tesis ini berbeda dengan yang penulis kaji karena penelitian ini tidak melihat bagaimana efektifitas dari penerapan prinsip mengenali pengguna

jasa oleh PPAT. Penelitian di atas fokus pada urgensi dari penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh Notaris dan PPAT. Selain itu penelitian di atas juga tidak membahas peran dari MPP PPAT terhadap kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa.

2. **Daniella Herera Yosifany Hutagalung** dari Fakultas Hukum Universitas Briwijaya. 2020. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris dan PPAT Sebagai Pihak Pelapor Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang. Penelitian ini menganalisis rasio legis ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor Dalam Dugaan Tindak Pidana Pencucian Uang terkait pelaporan indikasi tindak pidana pencucian uang yang berhubungan dengan rahasia jabatan Notaris. Kedua, ratio legis Pasal 16 ayat (1) huruf F Undang-Undang Jabatan Notaris terkait kewajiban Notaris/PPAT merahasiakan akta dengan pengecualian. Ketiga, perlindungan hukum terhadap Notaris/PPAT sebagai pihak pelapor yang mengindikasikan adanya tindak pidana pencucian uang. Adapun hasil penelitian dari penelitian ini adalah rasio legis pengaturan Notaris dan PPAT tidak disertai dengan ketentuan perlindungan hukum sebagai pihak pelapor dalam tindak pidana pencucian uang dirasa dirasa kurang tepat, karena demi menjamin perlindungan hukum bagi pihak pelapor maka diperlukan kepastian hukum demi menjaga keamanan dan kelancaran ketika menyampaikan pelaporan, pun

juga demikian dengan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Permenkumham Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan prinsip mengenali pengguna jasa bagi Notaris, bahwa sesungguhnya Notaris tidak berkewajiban untuk menggali kebenaran materiil kepada para pengguna jasa, namun yang berwenang untuk hal tersebut adalah hakim di pengadilan. Upaya perlindungan hukum bagi Notaris oleh Majelis Kehormatan Notaris berupa pengawasan dan pemberian sanksi serta sebagai garda depan Notaris ketika berurusan dengan pihak berwenang baik kepolisian maupun kejaksaan, Notaris tidak dapat sewenang-wenang dipanggil oleh penyidik karena penyidik harus melalui beberapa tahapan untuk menghadirkan Notaris sebagai saksi untuk dimintai keterangan, adapun prosedur yang wajib dilakukan oleh pihak berwenang dengan cara mengirimkan surat permohonan pemanggilan Notaris kepada Majelis Kehormatan Notaris. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang penulis teliti sebab penelitian ini berfokus kepada perlindungan Notaris/PPAT selaku pihak pelapor di dalam dugaan tindak pidana pencucian uang yang dikaitkan dengan kewajiban Notaris/PPAT untuk merahasiakan isi akta. Penelitian ini tidak melihat sejauh mana efektivitas penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT. Penelitian ini juga tidak mengkaji mengenai peran dari MPP PPAT dalam memberikan pengawasan

dan pembinaan terkait kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa sebagaimana yang penulis akan teliti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. Pengertian PPAT

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta (untuk selanjutnya disingkat PP tentang Peraturan Jabatan PPAT tahun 2016) memberikan definisi bahwa “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.” Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP tentang Pendaftaran Tanah) mengatur bahwa “PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

Pejabat umum ialah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁹ Menurut Habib Adjie pejabat umum merupakan pejabat yang diberikan tugas untuk membuat akta otentik yang melayani

⁹ Boedi Harsono.2003.*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta:Djambatan. Hal. 486.

kepentingan publik.¹⁰ Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PP tentang Peraturan Jabatan PPAT tahun 1998) mengatur bahwa “PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.”

Seseorang yang diangkat menjadi PPAT tidak semata-mata untuk kepentingan yang bersangkutan, melainkan juga untuk kepentingan pemerintah, sebagaimana tugas seorang PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah.¹¹ Penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum dan pemberian jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan khususnya bagi pemegang Hak Atas Tanah.¹²

Apabila di suatu daerah belum terdapat cukup PPAT untuk membantu Kantor Pertanahan dalam kegiatan pendaftaran, maka Menteri dapat mengangkat PPAT sementara dan PPAT Khusus untuk melaksanakan tugas PPAT. Pasal 1 angka 2 PP tentang Peraturan Jabatan PPAT Tahun

¹⁰ Habib Adjie. 2009. *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: CV. Mandar Maju. Hal.16.

¹¹ Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso I). Hal.125.

¹² Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola. Hal. 28.

2016 memberikan definisi bahwa “PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.”

Definisi PPAT Khusus dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 PP tentang Peraturan Jabatan PPAT tahun 2016 yang menentukan bahwa “PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.” Pasal 12 ayat (1) PP tentang Peraturan Jabatan PPAT tahun 2016 mengatur bahwa “daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.” Pasal 12 ayat (2) PP tentang Peraturan Jabatan PPAT tahun 2016 menyatakan bahwa daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

2. Tugas dan Kewenangan PPAT

Pasal 2 ayat (1) PP tentang Peraturan Jabatan PPAT Tahun 1998 mengatur bahwa:

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

PPAT mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah¹³, sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat 2 PP tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa “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.” Kata “dibantu” dalam ketentuan Pasal 6 ayat 2 PP tentang Pendaftaran Tanah tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.¹⁴

Selain mempunyai tugas pokok, PPAT juga mempunyai kewenangan. Kewenangan PPAT adalah membuat akta terkait pertanahan. Menurut Sudikno Mertokusumo¹⁵ “akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.” Akta yang dibuat oleh PPAT adalah mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah

¹³Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada media Group. (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso II). Hal.316.

¹⁴ Urip Santoso II. *Loc.Cit.*.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. Hal 120.

susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.¹⁶ Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diiliki.¹⁷

Pasal 2 ayat (2) PP tentang Peraturan Jabatan PPAT tahun 2016 mengatur bahwa:

Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT adalah:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 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.

3. Hak dan Kewajiban PPAT

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT mempunyai beberapa hak yang diberikan oleh Undang-undang. Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa:

PPAT mempunyai hak:

- a) cuti;
- b) memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta
- c) memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan;
- d) memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

¹⁶ Urip Santoso I. *Loc.cit.*

¹⁷ Urip Santoso.2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso III). Hal.84.

Pasal 32 ayat (1) PP tentang Peraturan Jabatan PPAT tahun 2016 menentukan bahwa “uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.”

Ketentuan mengenai kewajiban PPAT dapat dilihat dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur bahwa:

PPAT mempunyai kewajiban:

- a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya;
- d. menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 - 1) PPAT yang berhenti menjabat karena diberhentikan dengan hormat dan PPAT yang berhenti menjabat karena diberhentikan dengan tidak hormat kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;

- g. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

4. Akta PPAT

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT membuat akta. Istilah atau kata akta dalam Bahasa Belanda disebut *acta* dan dalam Bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Menurut Sudikno Mertokusumo dikutip oleh Urip Santoso¹⁸ “akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak tau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.” Menurut Salim¹⁹ fungsi dari suatu Akta PPAT adalah sebagai bukti bahwa telah dilaksanakan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang merupakan dasar untuk melakukan pendaftaran atas perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, selain itu akta PPAT merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.

¹⁸ Urip Santoso I. *Loc.Cit*

¹⁹ Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. Hal.75.

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) PP tentang Peraturan Jabatan PPAT tahun 1998 yang menentukan bahwa :

“untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata) mengatur bahwa yang dimaksud dengan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang sesuai bentuk yang ditentukan undang-undang. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik dan mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik hukum privat maupun hukum publik. Akta otentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh.²⁰

B. Prinsip Mengenali Pengguna Jasa

Pasal 1 angka 12 UU Pencegahan dan pemberantasan TPPU memberikan definisi bahwa “Pengguna Jasa adalah pihak yang menggunakan jasa Pihak Pelapor.” Pasal 1 angka 3 PP tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan dan Pemberantasan TPPU memberikan definisi bahwa “pihak pelapor adalah setiap orang yang menurut peraturan

²⁰ Arlene Agustina.et.al. 2018. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)*. Jurnal Hukum Adigama Vol I, Nomor 2 Tahun 2018. Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Hal. 3.

perundang-undangan yang mengatur mengenai pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang wajib menyampaikan laporan kepada PPATK.”

Pasal 2 ayat (1) PP tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan dan Pemberantasan TPPU mengatur bahwa:

Pihak Pelapor dalam pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang meliputi:

- 1) penyedia jasa keuangan:
 - 1) bank;
 - 2) perusahaan pembiayaan;
 - 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.
- 2) 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.

Pasal 2 ayat (2) PP tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan dan Pemberantasan TPPU mengatur bahwa:

Pihak pelapor penyedia jasa keuangan mencakup juga:

- a) perusahaan modal ventura;
- b) perusahaan pembiayaan infrastruktur;
- c) lembaga keuangan mikro; dan
- d) lembaga pembiayaan ekspor,

- e) penyelenggara layanan pinjam meminjam uang berbasis teknologi informasi;
- f) penyelenggara layanan urun dana melalui penawaran saham berbasis teknologi informasi; dan
- g) penyelenggara layanan Transaksi Keuangan berbasis teknologi informasi.”

Pasal 3 PP tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan dan Pemberantasan TPPU mengatur bahwa:

Pihak pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang juga mencakup:

- a. advokat;
- b. notaris
- c. pejabat pembuat akta tanah;
- d. akuntan;
- e. akuntan publik; dan
- f. perencana keuangan.

Pasal 18 ayat (3) UU Pencegahan dan pemberantasan TPPU mengatur bahwa:

Kewajiban menerapkan prinsip mengenali Pengguna Jasa oleh pihak pelapor dilakukan pada saat:

- 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 Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- c. terdapat Transaksi Keuangan Mencurigakan yang terkait tindak pidana Pencucian Uang dan tindak pidana pendanaan terorisme; atau
- d. Pihak Pelapor meragukan kebenaran informasi yang dilaporkan Pengguna Jasa.

Pasal 1 angka 8 PP tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan dan Pemberantasan TPPU mengatur bahwa:²¹

Transaksi Keuangan Mencurigakan adalah:

²¹ Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

- a. Transaksi Keuangan yang menyimpang dari profil, karakteristik, atau kebiasaan pola Transaksi dari Pengguna Jasa yang bersangkutan;
- b. 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 peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang;
- c. Transaksi Keuangan yang dilakukan atau batal dilakukan dengan menggunakan Harta Kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana; atau
- d. Transaksi Keuangan yang diminta oleh PPATK untuk dilaporkan oleh Pihak Pelapor karena melibatkan Harta Kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana.

Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang menentukan bahwa salah satu pihak pelapor dalam dugaan tindak pidana pencucian uang ialah PPAT. Sebagai pihak pelapor dalam dugaan tindak pidana pencucian uang PPAT wajib menerapkan prinsip mengenali nasabah. Kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip mengenali nasabah dituangkan dalam Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT.

Pasal 2 ayat (3) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa: “penerapan prinsip mengenali pengguna jasa bagi PPAT dalam memberikan jasa berupa mempersiapkan dan melakukan transaksi untuk kepentingan atau untuk dan atas nama pengguna jasa, mengenai pembelian dan penjualan properti.” Pasal 2 Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa:

- Prinsip Mengenali Pengguna Jasa oleh PPAT paling sedikit memuat:
- a) identifikasi Pengguna Jasa;
 - b) verifikasi Pengguna Jasa; dan
 - c) pemantauan Transaksi Pengguna Jasa

Pasal 6 ayat (1) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa PPAT melakukan identifikasi pengguna jasa melalui pengumpulan informasi Pengguna Jasa. Pasal 6 ayat (2) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa “pengumpulan informasi pengguna jasa dilakukan terhadap pengguna jasa orang perseorangan, korporasi dan perikatan lainnya (*legal arrangements*).”

Pasal 7 ayat (1) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa:

Pengumpulan informasi mengenai pengguna jasa orang perseorangan memuat :

- a. Identitas penghadap:
 1. Nama lengkap;
 2. Nomor Identitas Kependudukan, Surat Izin Mengemudi atau Paspor;
 3. Tempat dan tanggal lahir;
 4. Kewarganegaraan;
 5. Alamat tempat tinggal yang tercantum dalam kartu identitas;
 6. Alamat tempat tinggal terkini termasuk nomor telepon bila ada; dan
 7. Alamat di negara asal dalam hal penghadap merupakan warga negara asing;
- b. Pekerjaan;
- c. Sumber dana;
- d. Hubungan usaha atau tujuan transaksi yang akan dilakukan pengguna jasa dengan PPAT;
- e. Nomor Pokok Wajib Pajak; dan
- f. Informasi lain untuk mengetahui profil pengguna jasa lebih dalam, termasuk informasi yang diperintahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Sedangkan apabila penghadap/pengguna jasanya merupakan perusahaan/korporasi maka berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf a Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT diatur bahwa:

PPAT wajib mengumpulkan informasi yang memuat:

- a. Identitas korporasi
 1. Nama Korporasi;
 2. Nomor surat keputusan pengesahan Korporasi dalam hal telah berbadan hukum;
 3. Bentuk Korporasi;
 4. Bidang usaha;
 5. Nomor izin usaha dari instansi berwenang; dan
 6. Alamat Korporasi dan nomor telepon;
- b. Sumber dana;
- c. Hubungan usaha atau tujuan transaksi yang akan dilakukan pengguna jasa dengan PPAT;
- d. Informasi pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama korporasi;
- e. Informasi pemilik manfaat (*beneficial owner*) atas korporasi;
- f. Nomor pokok wajib pajak; dan
- g. Informasi lain untuk mengetahui profil pengguna jasa lebih dalam, termasuk informasi yang diperintahkan oleh ketentuan dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait.

Pasal 7 ayat (2) huruf a Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa:

Pengumpulan informasi mengenai pengguna jasa Perikatan lainnya (*legal arrangement*) memuat:

1. identitas Pengguna Jasa yang memuat:
 - a. nama;
 - b. nomor izin atau izin usaha dari instansi berwenang (jika ada);
 - c. alamat kedudukan;
2. sumber dana;
3. hubungan usaha atau tujuan Transaksi yang akan dilakukan Pengguna Jasa dengan PPAT;
4. informasi Pemilik Manfaat (*beneficial owner*) atas perikatan lainnya (*legal arrangement*);

5. Nomor Pokok Wajib Pajak;
6. jenis perikatan lainnya (*legal arrangement*);
7. Informasi pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama perikatan lainnya; dan
8. informasi lain untuk mengetahui profil Pengguna Jasa lebih dalam, termasuk informasi yang diperintahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4 ayat (1)) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali

Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa:

Dalam menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa PPAT wajib:

- a. memiliki kebijakan dan prosedur untuk mengelola dan memitigasi risiko pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme yang diidentifikasi sesuai dengan penilaian risiko; dan
- b. melakukan penilaian risiko dan mengelompokkan pengguna jasa berdasarkan tingkat risiko terjadinya tindak pidana pencucian uang dan tindak pidana pendanaan terorisme.

Pengelompokan pengguna jasa berdasarkan tingkat resiko sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf b Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT dilakukan berdasarkan analisis terhadap profil, bisnis, negara dan produk. Pasal 16 ayat (1) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa:

PPAT dapat menerapkan prosedur permintaan informasi dan dokumen secara lebih sederhana terhadap Pengguna Jasa yang tergolong berisiko rendah melakukan tindak pidana pencucian uang. Informasi dan dokumen yang perlu diminta oleh PPAT kepada Pengguna Jasa yang tergolong berisiko rendah ialah:

- 1) bagi Pengguna Jasa orang perseorangan:
 1. nama;
 2. tempat dan tanggal lahir;
 3. nomor dokumen identitas kependudukan, surat izin mengemudi, atau paspor; dan
 4. alamat;
- 2) bagi Pengguna Jasa Korporasi:
 1. nama Korporasi;
 2. alamat Korporasi; dan
 3. Dokumen identitas pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama .

- 3) Bagi Pengguna Jasa perikatan lain (*legal arrangement*):
 1. Jenis perikatan lainnya (*legal arrangement*);
 2. alamat pihak yang melakukan pengelolaan harta kekayaan; dan
 3. dokumen identitas pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama pemilik harta kekayaan.

Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (1) Peraturan

PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT diatur bahwa:

Bagi pengguna jasa yang berisiko tinggi melakukan tindak pidana pencucian uang harus dilakukan identifikasi lebih mendalam. Dalam hal Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) tergolong berisiko tinggi PPAT wajib melakukan identifikasi lebih mendalam, meliputi:

- 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 :
 1. sumber dana;
 2. sumber kekayaan;
 3. tujuan transaksi; dan
 4. 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.

Pasal 11 Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna

Jasa PPAT mengatur bahwa:

Untuk pengguna jasa orang perseorangan, informasi mengenai identitas penghadap wajib didukung dengan:

- 1) Dokumen identitas pengguna jasa;
- 2) fotokopi kartu nomor pokok wajib pajak; dan
- 3) spesimen tandatangan.

Pasal 12 ayat (1) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali

Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa:

- 1) Untuk Pengguna Jasa Korporasi, informasi mengenai identitas pengguna jasa wajib didukung dengan dokumen identitas Korporasi untuk:
 - a) Pengguna Jasa Korporasi yang tergolong usaha mikro dan usaha kecil ditambah dengan:
 - (1) spesimen tanda tangan dan fotokopi surat kuasa kepada pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Korporasi dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT;
 - (2) fotokopi kartu nomor pokok wajib pajak;
 - (3) Surat Izin Tempat Usaha (SITU) atau Dokumen lain yang dipersyaratkan oleh instansi yang berwenang; dan
 - (4) Dokumen identitas pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Korporasi dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT;
 - b) Pengguna Jasa yayasan disertai Dokumen pendukung berupa:
 - (1) Izin bidang kegiatan yayasan;
 - (2) SK pengesahan badan hukum yayasan;
 - (3) Nomor pokok wajib pajak;
 - (4) deskripsi kegiatan yayasan;
 - (5) struktur dan nama pengurus yayasan; dan
 - (6) Dokumen identitas anggota pengurus yang berwenang mewakili yayasan untuk melakukan hubungan usaha dengan PPAT;
 - c) Pengguna Jasa perkumpulan yang berbadan hukum disertai Dokumen pendukung berupa:
 - (1) bukti pengesahan pada instansi yang berwenang;
 - (2) nama penyelenggara; dan
 - (3) pihak yang berwenang mewakili perkumpulan dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT;
- 4) Pengguna Jasa Korporasi yang tidak tergolong usaha mikro dan usaha kecil wajib disertai Dokumen
 - (1) spesimen tanda tangan dan fotokopi surat kuasa kepada pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Korporasi dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT;
 - (2) fotokopi kartu nomor pokok wajib pajak;
 - (3) Surat Izin Tempat Usaha (SITU) atau Dokumen lain yang dipersyaratkan oleh instansi yang berwenang;
 - (4) laporan keuangan atau deskripsi kegiatan usaha Korporasi;

- (5) struktur manajemen Korporasi;
 - (6) struktur kepemilikan Korporasi; dan
 - (7) Dokumen identitas pihak yang mewakili Korporasi untuk hubungan usaha dengan PPAT.
- 2) Untuk Pengguna Jasa Korporasi berupa Penyedia Jasa Keuangan, Dokumen yang disampaikan berupa:
- a) akte pendirian / anggaran dasar Penyedia Jasa Keuangan;
 - b) izin usaha dari instansi yang berwenang; dan
 - c) spesimen tanda tangan dan kuasa kepada pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Bank dalam melakukan hubungan usaha dengan Penyedia Jasa Keuangan.

Pasal 13 Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna

Jasa PPAT mengatur bahwa:

PPAT wajib meminta Dokumen pendukung informasi untuk Pengguna Jasa berupa perikatan lainnya (*legal arrangement*) paling sedikit sebagai berikut:

- a) bukti pendirian dan pendaftaran pada instansi yang berwenang;
- b) spesimen tanda tangan dan fotokopi surat kuasa kepada pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama perikatan lainnya (*legal arrangement*) dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT;
- c) Dokumen identitas pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama perikatan lainnya; dan
- d) Dokumen identitas pihak yang berwenang mewakili perikatan lainnya (*legal arrangement*) dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT.

Dalam menjalankan jabatannya PPAT wajib mengetahui bahwa Pengguna Jasa yang melakukan Transaksi dengan PPAT bertindak untuk diri sendiri, untuk dan atas nama pihak lain, atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) atas Transaksi yang dilakukan oleh Pengguna Jasa. Pasal 15 ayat (2) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa:

Dalam hal Transaksi dilakukan untuk kepentingan pihak lain atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*), Pengguna Jasa wajib memberikan informasi paling sedikit mencakup:

- a) bagi pihak lain atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) orang perseorangan:
 - 1) identitas pihak lain atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) orang perseorangan yang memuat:
 - a. nama lengkap;
 - b. nomor identitas kependudukan, surat izin mengemudi, atau paspor;
 - c. tempat dan tanggal lahir;
 - d. kewarganegaraan;
 - e. alamat tempat tinggal yang tercantum dalam kartu identitas; dan
 - f. alamat tempat tinggal terkini termasuk nomor telepon bila ada;
 - 2) alamat di negara asal dalam hal warga negara asing;
 - 3) pekerjaan;
 - 4) sumber dana;
 - 5) hubungan usaha atau tujuan Transaksi yang akan dilakukan Pengguna Jasa dengan PPAT;
 - 6) nomor pokok wajib pajak; dan
 - 7) informasi lain untuk mengetahui profil Pengguna Jasa lebih dalam, termasuk informasi yang diperintahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait;
- b) bagi pihak lain atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) Korporasi:
 - 1) identitas pihak lain atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) Korporasi yang memuat:
 - a. nama Korporasi;
 - b. nomor surat keputusan pengesahan Korporasi dalam hal telah berbadan hukum;
 - c. bentuk Korporasi;
 - d. bidang usaha;
 - e. nomor izin usaha dari instansi berwenang; dan
 - f. alamat Korporasi dan nomor telepon;
 - 2) sumber dana;
 - 3) hubungan usaha atau tujuan Transaksi yang akan dilakukan Pengguna Jasa dengan PPAT;
 - 4) informasi pihak-pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Korporasi;
 - 5) Informasi Pemilik Manfaat (*Beneficial Ownery*) atas Korporasi;
 - 6) nomor pokok wajib pajak; dan
 - 7) Informasi lain untuk mengetahui profil Pengguna Jasa lebih dalam, termasuk informasi yang diperintahkan

- oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait;
- c) bagi pihak lain atau *Beneficial Owner* perikatan lainnya (*legal arrangements*):
- 1) identitas pihak lain atau *Beneficial Owner* perikatan lainnya (*legal arrangements*) yang memuat:
 - a. nama;
 - b. nomor izin atau izin usaha dari instansi berwenang (jika ada); dan
 - c. alamat kedudukan;
 - 2) sumber dana;
 - 3) hubungan usaha atau tujuan Transaksi yang akan dilakukan Pengguna Jasa dengan PPAT;
 - 4) informasi pihak-pihak yang tercantum dalam perikatan lainnya (*legal arrangement*);
 - 5) nomor pokok wajib pajak;
 - 6) jenis perikatan lainnya (*legal arrangement*);
 - 7) informasi pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama perikatan lainnya; dan
 - 8) informasi lain untuk mengetahui profil Pengguna Jasa lebih dalam, termasuk informasi yang diperintahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19 Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa PPAT wajib melakukan verifikasi terhadap informasi yang diberikan pengguna jasa melalui pemeriksaan kebenaran formal atas obyek dan subyek hak dalam pembuatan akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai properti. Selain itu PPAT dapat meminta keterangan kepada Pengguna Jasa untuk mengetahui kebenaran formil dokumen tersebut. Dalam hal terdapat keraguan atas kebenaran formil dokumen PPAT dapat meminta Dokumen pendukung lainnya dari pihak yang berwenang. Pasal 21 Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa selain melakukan identifikasi pengguna jasa dan verifikasi pengguna jasa PPAT

juga wajib untuk melakukan pemantauan kewajaran Transaksi Pengguna Jasa.

Pasal 25 ayat (1) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa:

PPAT dapat menggunakan hasil penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa yang telah dilakukan oleh pihak ketiga yang memiliki kebijakan dan prosedur Prinsip Mengenali Pengguna Jasa serta tunduk pada pengawasan dari otoritas berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Pasal 25 ayat (2) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa “dalam hal PPAT menggunakan hasil prinsip mengenali Pengguna Jasa yang telah dilakukan oleh pihak ketiga, tanggung jawab prinsip mengenali Pengguna Jasa tetap berada pada PPAT tersebut.” Pasal 25 ayat (3) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa:

Dalam menggunakan hasil prinsip mengenali Pengguna Jasa pihak ketiga, PPAT wajib memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a) PPAT wajib sesegera mungkin mendapatkan informasi yang diperlukan terkait dengan prosedur prinsip mengenali Pengguna Jasa;
- b) PPAT wajib mengambil langkah yang memadai untuk memastikan bahwa pihak ketiga bersedia memenuhi permintaan informasi dan salinan dokumen pendukung segera apabila dibutuhkan oleh PPAT dalam rangka penerapan prinsip mengenali Pengguna Jasa;
- c) PPAT wajib memiliki kerja sama dengan pihak ketiga dalam bentuk kesepakatan tertulis; dan
- d) PPAT wajib memastikan bahwa pihak ketiga tidak berkedudukan di negara berisiko tinggi.

Pasal 25 ayat (4) Peraturan PPATK tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa PPAT mengatur bahwa:

Dalam hal pihak ketiga berkedudukan di negara berisiko tinggi maka pihak ketiga tersebut wajib memenuhi kriteria:

- a) telah menerapkan prinsip mengenali Pengguna Jasa, secara efektif sesuai dengan standar atau konvensi internasional di bidang pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang dan pendanaan terorisme; dan
- b) diawasi oleh otoritas yang berwenang.

C. Majelis Pengawas PPAT

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT mengatur bahwa “pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, yaitu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.” Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan mengatur bahwa “Pembinaan dan pengawasan PPAT di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan.” Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan mengatur bahwa “Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional juga dilakukan terhadap PPAT Sementara, PPAT Pengganti dan PPAT khusus.”

Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT mengatur bahwa:

Pembinaan kepada PPAT oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan dapat berupa:

- a. penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
- b. pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke-PPAT-an;
- c. menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan Kode Etik.

Sedangkan Pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan ditentukan dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT yang menentukan bahwa:

Pembinaan PPAT oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan, dapat berupa:

- a. penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan;
- c. pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik; dan/atau
- d. pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai Kode Etik.

Selain melakukan pembinaan kepada PPAT, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan

Pengawasan PPAT diatur bahwa “Kepala Kantor Pertanahan atau petugas yang ditunjuk juga melakukan pemeriksaan atas akta yang dibuat oleh PPAT pada saat pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak.” Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT mengatur bahwa “Pengawasan terhadap PPAT dapat berupa pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT.”

Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT mengatur bahwa “Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan untuk memastikan PPAT melaksanakan kewajiban dan jabatan PPAT-nya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT mengatur bahwa:

Pengawasan terhadap Pelaksanaan jabatan dapat berupa:

- a. tempat kedudukan kantor PPAT;
- b. stempel jabatan PPAT;
- c. papan nama, dan kop surat PPAT;
- d. penggunaan formulir akta, pembuatan akta dan penyampaian akta;
- e. penyampaian laporan bulanan akta;
- f. pembuatan daftar akta PPAT;
- g. penjilidan akta, warkah pendukung akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta; dan

- h. pelaksanaan jabatan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 10 ayat (1) Permen tentang MPP PPAT mengatur bahwa “Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT tersebut dilakukan dengan cara pemeriksaan ke kantor PPAT ataupun cara pengawasan lainnya.” Pasal 10 ayat (5) Permen tentang MPP PPAT mengatur bahwa “Pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara lain dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan yang dilaksanakan secara berkala dan Kepala Kantor Pertanahan, yang dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.” Pasal 10 ayat (2) Permen tentang MPP PPAT mengatur bahwa “Dalam melakukan pemeriksaan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan dan Kepala Kantor Pertanahan dapat dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya.”

Apabila pemeriksaan ke kantor PPAT dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT maka dilaksanakan dengan ketentuan telah mendapatkan penugasan dari Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan dilakukan paling sedikit 2 (dua) orang. Pasal 10 ayat (7) Permen tentang MPP PPAT mengatur bahwa “Jika pada saat pemeriksaan terdapat temuan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, maka akan ditindak lanjuti dengan pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.” Pasal 12 ayat (1) Permen tentang MPP PPAT mengatur bahwa:

Pengawasan berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT

dilaksanakan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.

Pasal 12 ayat (2) Permen tentang MPP PPAT mengatur bahwa:

Pelanggaran yang dilakukan PPAT dapat berupa:

- a. pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- b. tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- c. melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. melanggar Kode Etik.

Pasal 1 angka 11 Permen tentang MPP PPAT memberikan definisi bahwa “Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT”. Pasal 15 ayat (2) Permen tentang MPP PPAT mengatur bahwa “Majelis Pembina dan Pengawas PPAT bertugas untuk membantu Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT.” Pasal 15 ayat (4) Permen tentang MPP PPAT mengatur bahwa “Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terdiri atas Majelis Pembina dan Pengawas Pusat (untuk selanjutnya disebut MPPP), Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah (untuk selanjutnya disebut MPPW) serta Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (untuk selanjutnya disebut MPPD).”

D. Tindak Pidana Pencucian Uang

Menurut Teguh Prasetyo:²²

Tindak pidana adalah perbuatan yang oleh aturan hukum dilarang dan diancam dengan pidana, di mana pengertian perbuatan disini selain perbuatan yang bersifat aktif (melakukan sesuatu yang sebenarnya dilarang oleh hukum) juga perbuatan yang bersifat pasif (tidak berbuat yang sebenarnya diharuskan oleh hukum).

Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa:²³

Pencucian uang atau *money laundering* adalah rangkaian kegiatan yang merupakan proses yang dilakukan oleh seseorang atau organisasi terhadap uang haram, yaitu uang dari tindak pidana, dengan maksud menyembunyikan, menyamarkan asal usul uang tersebut dari pemerintah ataupun otoritas yang berwenang melakukan penindakan terhadap tindak pidana dengan cara antara lain dan terutama memasukkan uang tersebut dalam sistem keuangan (*financial system*). Sehingga uang tersebut kemudian dapat dikeluarkan dengan sistem keuangan tersebut sebagai uang yang halal.

Moeljatno menyatakan bahwa tindak pidana adalah suatu perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan yang disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi yang melanggar larangan tersebut.²⁴ Istilah pencucian uang (*money laundering*) telah dikenal sejak tahun 1930 di Amerika Serikat. Pada saat itu kejahatan ini dilakukan oleh organisasi kejahatan "mafia" melalui pembelian perusahaan-perusahaan pencucian pakaian (*laundry*) yang kemudian digunakan oleh organisasi tersebut sebagai tempat pemutihan uang yang dihasilkan dari bisnis ilegal

²² Teguh Prasetyo. 2013. *Hukum Pidana*. Jakarta:PT. RajaGrafindo. Hal. 50.

²³ Sutan Remy Sjahdeini.2004. *Seluk Beluk Tindak Pidana Pencucuan Uang dan Pembiayaan Terorisme*. Jakarta:PT.Pustaka Utama Grafiti.Hal.5.

²⁴ Moeljatno.2000. *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: Rineka Cipta. Hal. 54.

seperti perjudian, pelacuran, dan perdagangan minuman keras.²⁵ Kegiatan *money laundering* secara universal saat ini telah digolongkan sebagai suatu tindak pidana, bahkan karena modus operandinya yang umumnya bersifat lintas negara (*cross boarder*), maka *money laundering* telah dianggap sebagai tindak pidana internasional (*international crime*).²⁶

Menurut Halif:²⁷

Tindak pidana pencucian uang merupakan proses menyembunyian atau penyamaran harta kekayaan yang dihasilkan dari tindak pidana asal, seperti tindak pidana korupsi, tindak pidana perdagangan narkoba atau tindak pidana perdagangan orang, baik melalui sistem keuangan maupun melalui sistem non- keuangan, sehingga harta kekayaan tersebut seolah-olah menjadi sah.

Pasal 1 angka 1 UU Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang memberikan definisi bahwa “Pencucian Uang adalah segala perbuatan yang memenuhi unsur-unsur tindak pidana sesuai dalam ketentuan UU Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.” Tujuan dari tindak pidana pencucian uang ialah untuk menyembunyikan harta kekayaan yang diperoleh dari hasil tindak pidana, menghindari penyelidikan investigasi dan/atau tuntutan hukum dan meningkatkan keuntungan serta agar harta kekayaan hasil kejahatan dapat dinikmati pelaku tanpa diganggu dengan upaya penegakan

²⁵ Yunus Husein. 2007. *Bunga Rampai Anti Pencucian Uang*. Bandung: Books Terrace&Library. Hal.4

²⁶ Adrian Sutedi. *Loc. Cit.*

²⁷ Halif. 2017. *Pembuktian Tindak Pidana Pencucian Uang Tanpa Dakwaan Tindak Pidana Asal Kajian Putusan Nomor 57/Pid.Sus/2014/Pn.Slr.* Jurnal Yudisial Vol. 10 No. 2 Agustus 2017. Hal.174.

hukum.²⁸ Tindak pidana pencucian juga dilakukan dengan tujuan menghasilkan keuntungan, baik bagi individu maupun untuk kelompok, diperkirakan hasil dari kegiatan pencucian uang diseluruh dunia dalam perhitungan kasar telah berjumlah satu triliun dollar setiap tahun.²⁹

Jeffrey Robinson, dalam bukunya *The laundryman*, Simon dan Schuster sebagaimana dikutip oleh Aziz Syamsuddin menyatakan bahwa pada umumnya tindak pidana pencucian uang dilakukan dengan melalui 3 (tiga) tahap, yaitu:³⁰

a. Penempatan Uang (*Placement*)

Upaya menempatkan dana tunai yang dihasilkan dari suatu kegiatan pidana dalam bentuk yang lebih mudah untuk dipindahkan dan tidak dicurigai untuk selanjutnya diproses ke dalam sistem keuangan, terutama sistem perbankan, sehingga jejak seputar asal-usul dana tersebut dapat dihilangkan.

b. Pelapisan uang (*Layering*)

Jumlah dana yang sangat besar dan ditempatkan pada suatu bank tentu akan menarik perhatian dan menimbulkan kecurigaan pihak otoritas moneter negara bersangkutan akan asal-usulnya. Karena, itu, pelaku melakukan pelapisan (*layering*) atau yang juga disebut *heavy soaping* melalui beberapa tahap transaksi keuangan untuk memutuskan/memisahkan hubungan antara dana yang tersimpan di bank dan tindak pidana yang menjadi sumber dana tersebut. Tujuannya, untuk menyembunyikan atau menyamarkan asal-usul dana.

Metode pelapisan uang yang paling umum digunakan adalah dengan mengirimkan dana ke negara yang menjadi "surga: bagi dunia perbankan seperti Cayman Island, Panama Bahama, Netherland Antilles. Pada saat dana tersebut keluar dari negeri tempat tindak pidana, didukung kuatnya tingkat

²⁸PPATK E-Learning. Pengertian dan Tujuan Pencucian Uang. <https://elearning.ppatk.go.id/course/view.php?id=52§ion=1>. Diakses pada tanggal 20 Mei 2021 Pukul 10.00 WITA.

²⁹ M. Arief Amrullah.2020. *Tindak Pidana Pencucian Uang Dalam Prespektif Kejahatan Terorganisasi Pencegahan dan Pemberantasannya*. Jakarta: Prenadamedia Group.

³⁰ Aziz Syamsuddin. 2011. *Tindak Pidana Khusus*. Jakarta : Sinar Grafika. Hal.19-21.

kerahasiaan bank, asal dari dana sulit dilacak. Untuk menambah kompleksitas, dana sebelumnya dialihkan kepada perusahaan fiktif atau dengan dalih utang ataupun pinjaman.

c. Penyatuan Uang (*Intefration/Repatriayion/Spin Dry*)

Penyatuan uang melibatkan pemindahan sejumlah dana yang telah melewati proses pelapisan yang teliti dan kemudian disatukan dengan dana yang berasal dari kegiatan legal ke dalam arus perputaran dana global yang begitu besar.

Tindak pidana pencucian uang merupakan proses menyembunyikan atau penyamaran harta kekayaan yang dihasilkan dari tindak pidana asal. Tindak pidana asal merupakan tindak pidana yang menjadi sumber asal dari *dirty money* atau hasil tindak pidana (*criminal proceeds*).³¹

UU Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang mengklasifikasikan beberapa perbuatan yang dapat dijerat sebagai tindak pidana pencucian uang, yaitu:

1. Setiap Orang yang menempatkan, mentransfer, mengalihkan, membelanjakan, membayarkan, menghibahkan, menitipkan, membawa ke luar negeri, mengubah bentuk, menukarkan dengan mata uang atau surat berharga atau perbuatan lain atas Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana.³²
2. Setiap Orang yang menyembunyikan atau menyamarkan asal usul, sumber, lokasi, peruntukan, pengalihan hak-hak, atau kepemilikan yang sebenarnya atas Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana.³³
3. Setiap Orang yang menerima atau menguasai penempatan, pentransferan, pembayaran, hibah, sumbangan, penitipan, penukaran, atau menggunakan Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana.³⁴

³¹ Ferna Lukmia Sutra.2020. *Tindak Pidana Perdagangan Satwa Liar Dilindungi yang Berimplikasi Tindak Pidana Pencucian Uang*. Media Iuris Vol. 3 No. 3, Oktober 2020. Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Hal.326.

³² Pasal 3 UU Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

³³ Pasal 4 UU Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

³⁴ Pasal 5 UU Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

Pasal 1 angka 3 UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU memberikan definisi bahwa “Transaksi adalah seluruh kegiatan yang menimbulkan hak dan/atau kewajiban atau menyebabkan timbulnya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih.” Pasal 1 angka 4 UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU memberikan definisi bahwa:

Transaksi Keuangan adalah Transaksi untuk melakukan atau menerima penempatan, penyeteroran, penarikan, pemindahbukuan, pentransferan, pembayaran, hibah, sumbangan, penitipan, dan/atau penukaran atas sejumlah uang atau tindakan dan/atau kegiatan lain yang berhubungan dengan uang.

Pasal 1 angka 11 UU Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang menentukan bahwa “Pihak Pelapor adalah Setiap Orang yang menurut Undang-Undang Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang wajib menyampaikan laporan kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan yang selanjutnya disingkat PPATK.” Pasal 1 angka 2 UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU mengatur bahwa “PPATK adalah Lembaga independen yang dibentuk dalam rangka mencegah dan memberantas tindak pidana Pencucian Uang.” Tugas PPATK berhubungan dengan kegiatan penyidikan, apabila ada petunjuk atas dugaan atau indikasi terjadinya tindak pidana pencucian uang maka PPATK akan menyerahkan hasil pemeriksaan kepada penyidik untuk dilakukan penyidikan.³⁵

³⁵ Moh. Askin. 2020. *Penerapan Hukum dan Strategi Pemberantasan Korupsi*. Jakarta. Prenadamedia Group. Hal.182.

Pasal 69 UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU mengatur bahwa “ Untuk dapat dilakukan penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan terhadap tindak pidana Pencucian Uang tidak wajib dibuktikan terlebih dahulu tindak pidana asalnya.” Mengacu pada ketentuan Pasal 69 UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU maka untuk memeriksa perkara pencucian uang, penyidik, penuntut umum dan hakim tidak perlu atau tidak wajib untuk membuktikan tindak pidana asalnya terlebih dahulu.³⁶

Pasal 70 ayat (1) UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU mengatur bahwa “Penyidik, penuntut umum, atau hakim berwenang memerintahkan Pihak Pelapor untuk melakukan penundaan transaksi terhadap harta kekayaan yang diketahui atau patut diduga merupakan hasil tindak pidana.” Pasal 70 ayat (2) UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU mengatur bahwa “Perintah penyidik, penuntut umum, atau hakim untuk meminta adanya penundaan transaksi kepada pihak pelapor harus dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan secara jelas mengenai”

- a. nama dan jabatan yang meminta penundaan transaksi;
- b. identitas setiap orang yang transaksinya akan dilakukan penundaan;
- c. alasan penundaan transaksi; dan
- d. tempat harta kekayaan berada.”

Pasal 72 ayat (1) UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU mengatur bahwa:

Untuk kepentingan pemeriksaan dalam perkara tindak pidana Pencucian Uang, penyidik, penuntut umum, atau hakim berwenang

³⁶ Marwan Mas. 2014. *Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia. Hal.170.

meminta Pihak Pelapor untuk memberikan keterangan secara tertulis mengenai Harta Kekayaan dari:

- a. orang yang telah dilaporkan oleh PPATK kepada penyidik;
- b. tersangka; atau
- c. terdakwa.

Pasal 90 ayat (1) UU Pencegahan dan Pemberantasan TPPU

mengatur bahwa:

Dalam melakukan pencegahan dan pemberantasan tindak pidana Pencucian Uang, PPATK dapat melakukan kerja sama pertukaran informasi berupa permintaan, pemberian, dan penerimaan informasi dengan pihak, baik dalam lingkup nasional maupun internasional, yang meliputi:

- a. instansi penegak hukum;
- b. lembaga yang berwenang melakukan pengawasan terhadap penyedia jasa keuangan;
- c. lembaga yang bertugas memeriksa pengelolaan dan tanggung jawab keuangan negara;
- d. lembaga lain yang terkait dengan pencegahan dan pemberantasan tindak pidana Pencucian Uang atau tindak pidana lain terkait dengan tindak pidana Pencucian Uang; dan
- e. *financial intelligence* unit negara lain.

E. LANDASAN TEORI

1. Teori Efektivitas Hukum

Untuk mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka hal pertama yang menjadi tolak ukur ialah sejauh mana hukum tersebut ditaati atau tidak ditaati, apabila aturan tersebut telah ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran aturan tersebut maka dapat dikatakan aturan hukum tersebut telah efektif.³⁷ Menurut Achmad Ali:³⁸

³⁷ Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group.Hal.375.

³⁸ *Ibid.* Hal.376-378.

Faktor-faktor yang memengaruhi ketaatan terhadap hukum secara umum, antara lain:

- a) Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.
- b) Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.
- c) Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu.
- d) Jika hukum yang dimaksud adalah perundang-undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang (*prohibitur*) lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan (*mandatur*).
- e) Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut. Suatu sanksi yang dapat dikatakan tepat untuk suatu tujuan tertentu, belum tentu tepat untuk tujuan lain.
- f) Berat ringannya sanksi yang diancam dalam aturan hukum harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.
- g) Kemungkinan bagi penegak hukum untuk memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman).
- h) Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target diberlakukannya aturan tersebut.
- i) Efektif atau tidak efektifnya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.
- j) Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio-ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

Apabila yang ingin diketahui efektivitas dari suatu perundang-undangan, maka akan tergantung pada beberapa faktor antara lain:³⁹

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan;
- b. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut;

³⁹ Achmad Ali. *Loc.Cit.*

- c. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan di dalam masyarakatnya;
- d. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya.

Menurut Soerjono Soekanto bukan suatu hal yang mudah untuk membedakan ketaatan dan ketidakpatuhan, secara sederhana seseorang dapat dikatakan taat apabila seseorang bersikap atau berperilaku sesuai dengan harapan pembentuk hukum.⁴⁰ Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas dalam penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto antara lain sebagai berikut :⁴¹

- a) Faktor Hukum
Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian Hukum. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja.
- b) Faktor Penegakan Hukum
Selama ini ada kecenderungan yang kuat di kalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum, artinya hukum diidentikkan dengan tingkah laku nyata petugas atau penegak hukum. Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya sering timbul persoalan karena sikap atau perlakuan yang dipandang melampaui wewenang atau perbuatan lainnya yang dianggap melunturkan citra dan wibawa penegak hukum. Hal ini disebabkan oleh kualitas yang rendah dari aparat penegak hukum tersebut.
- c) Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung
Para penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat komunikasi yang

⁴⁰ Soerjono Soekanto.2019. Efektivikasi Hukum dan Peranan Sanksi .Bandung:Remadja Karya CV. (untuk selanjutnya disebut Soerjono Soekanto I). Hal. 5.

⁴¹ Soerjono Soekanto.2007.*Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta:PT Raja Grafindo Persada. (untuk selanjutnya disebut Soerjono Soekanto II)Hal.5.

proporsional. Oleh karena itu, sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum.

d) Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

e) Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dituruti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Hukum perundang-undangan harus dapat mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar dari hukum adat, agar hukum perundang-undangan tersebut dapat berlaku secara aktif.

2. Teori Pengawasan

Pengawasan adalah proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan.⁴² Pengawasan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh suatu organisasi untuk memperoleh kepastian bahwa semua program/kegiatan dari organisasi telah berlangsung sesuai dengan tujuan, visi, serta target organisasi.⁴³ Henry Fayol sebagaimana dikutip oleh Victor M. Situmorang menyatakan bahwa:⁴⁴

⁴² Sondang Siagian. 2007. *Fungsi-fungsi Manajemen*. Jakarta: PT Bumi Aksara. Hal. 98 dikutip oleh Lilis Falihah, et.al. 2020. *Fungsi Pengawasan Oleh Lembaga Otoritas Jasa Keuangan Terhadap Sektor Perasuransian Ditinjau Dari Hukum Pengawasan*. Jurnal Fundamental Justice. Volume 1 Nomor 2 September 2020. Fakultas Hukum Universitas Bumigoro. Hal.33.

⁴³ Friesta Angela Luciana S.2021. *Evaluasi Peningkatan Kapabilitas Aparat Pengawas Intern Pemerintah (Apip) (Studi Pada Inspektorat Kota Prabumulih)*. Mimbar Hukum Vol 9 Nomor 2 Mei 2021. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Hal. 1.

⁴⁴ Victor M. Situmorang, et.al. *Aspek*. 1994. *Aspek Hukum Pengawasan Melekat Dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*. Jakarta: Rineka Cipta. Hal.20.

Pengawasan terdiri dari pengujian apakah segala sesuatu berlangsung sesuai dengan rencana yang telah ditentukan dengan intruksi yang telah digariskan, ia bertujuan untuk menunjukkan (menentukan) kelemahan-kelemahan dan kesalahankesalahan dengan maksud untuk memperbaikinya dan mencegah terulangnya kembali.

Pengawasan dari segi hukum merupakan penilaian tentang sah atau tidaknya suatu perbuatan pemerintah yang menimbulkan akibat hukum.⁴⁵

Menurut Handyaningrat maksud dan tujuan pengawasan sebagaimana dikutip oleh Sopi, antara lain:⁴⁶

- a. untuk mencegah atau memperbaiki kesalahan, penyimpangan, ketidaksesuaian penyelenggaraan yang lain-lain yang tidak sesuai dengan tugas dan wewenang yang telah ditentukan.
- b. agar hasil pelaksanaan pekerjaan diperoleh secara berdaya guna dan berhasil guna sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.

F. KERANGKA PIKIR

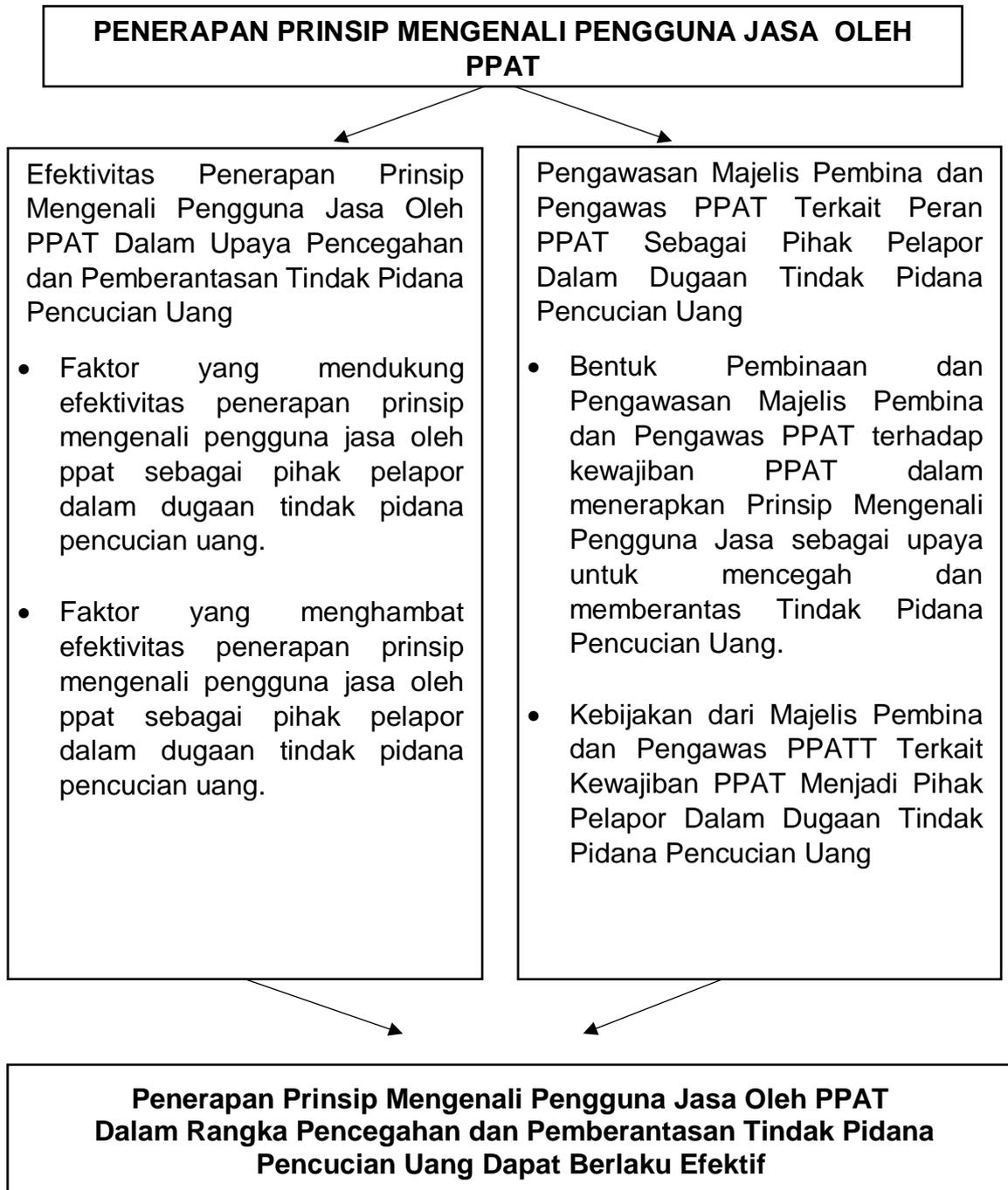
Penelitian ini akan mengkaji mengenai prinsip mengenali pengguna jasa oleh ppat sebagai pihak pelapor dalam dugaan tindak pidana pencucian uang dengan mengangkat dua permasalahan hukum sebagai variabelnya, yaitu mengkaji sejauh mana efektivitas prinsip mengenali pengguna jasa oleh PPAT sebagai pihak pelapor dalam dugaan tindak pidana pencucian uang dan mengkaji bentuk pengawasan dari Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terkait kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa sebagai upaya untuk mencegah dan

⁴⁵ Diana Halim Koencoro. 2004. *Hukum Administrasi Negara*. Bogor: Ghalia Indonesia. Hal.74.

⁴⁶ Sopi. 2013. *Pengaruh Pengawasan dan Penilaian Prestasi Kerja terhadap Motivasi Pegawai kantor Bea dan Cukai Tipe Madya* . Tesis Hal.17.

memberantas tindak pidana pencucian uang. Dari hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan suatu analisa sejauh manakah penerapan prinsip mengenali pengguna jasa dalam pelaksanaan jabatan PPAT sebagai pihak pelapor dalam dugaan tindak pidana pencucian uang serta melihat bentuk pengawasan dari Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terhadap kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasanya sebagai upaya untuk mencegah dan memberantas tindak pidana pencucian uang.

BAGAN KERANGKA PIKIR



G. DEFINISI OPERASIONAL

1. Prinsip mengenali pengguna jasa adalah prinsip yang diterapkan untuk mengetahui identitas pengguna jasa, memantau kegiatan transaksi pengguna jasa termasuk pelaporan transaksi yang mencurigakan.
2. Efektivitas adalah suatu kondisi yang menunjukkan tingkat keberhasilan atau pencapaian dari sesuatu yang ingin dicapai/yang dicita-citakan.
3. Faktor pendukung ialah segala sesuatu yang membantu dan mendorong penerapan prinsip mengenali nasabah oleh PPAT.
4. Faktor penghambat ialah segala sesuatu hal yang memiliki sifat menghambat atau bahkan menghalangi penerapan prinsip mengenali nasabah oleh PPAT.
5. Pihak Pelapor adalah setiap Orang yang menurut Undang-Undang Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang wajib menyampaikan laporan kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan.
6. Pengguna Jasa adalah pihak yang menggunakan jasa Pihak Pelapor.
7. TPPU adalah rangkaian kegiatan yang merupakan proses yang dilakukan oleh seseorang atau organisasi terhadap uang haram, yaitu uang dari tindak pidana, dengan maksud menyembunyikan, menyamarkan asal usul uang tersebut dari pemerintah ataupun otoritas yang berwenang melakukan penindakan terhadap tindak

pidana dengan cara antara lain dan terutama memasukkan uang tersebut dalam sistem keuangan (*financial system*), sehingga uang tersebut kemudian dapat dikeluarkan dengan sistem keuangan tersebut sebagai uang yang halal.