

PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM MENCEGAH PENCUCIAN UANG MELALUI INVESTASI PROPERTI

Natasha Olivia Aliza, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,

e-mail: natashaolivializa.untar@gmail.com

Maman Sudirman, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,

e-mail: m.sudirman321@gmail.com

Benny Djaja, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,

e-mail : benny@fh.untar.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v13.i09.p15>

ABSTRAK

Penelitian ini menelaah peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencegah praktik pencucian uang melalui sektor investasi properti. Sektor ini memiliki kerentanan tinggi terhadap penyalahgunaan dana ilegal karena nilai transaksi yang besar, penilaian harga yang subjektif, serta struktur kepemilikan yang kompleks. Melalui pendekatan yuridis normatif terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang TPPU, Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015, dan Permenkumham Nomor 9 Tahun 2017, penelitian ini mengkaji kewajiban hukum Notaris-PPAT dalam menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) dan melaporkan transaksi mencurigakan kepada PPATK. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan PMPJ secara efektif dapat menjadi instrumen pencegahan utama terhadap aliran dana ilegal di sektor properti. Namun, masih terdapat kendala berupa ambiguitas antara kewajiban kerahasiaan jabatan dan kewajiban pelaporan, serta keterbatasan kapasitas profesional dalam mengidentifikasi beneficial ownership. Oleh karena itu, peningkatan kompetensi dan koordinasi antar-lembaga diperlukan untuk memperkuat peran Notaris-PPAT dalam menjaga integritas sistem hukum dan sektor properti nasional.

Kata kunci: Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, pencucian uang, properti, Prinsip Mengenali Pengguna Jasa

ABSTRACT

This study examines the role of Notaries and Land Deed Officials (PPAT) in preventing money laundering within the property investment sector. The sector is highly susceptible to illicit fund misuse due to large transaction values, subjective pricing, and complex ownership structures. Using a normative juridical approach to Law No. 8 of 2010 on Money Laundering, Government Regulation No. 43 of 2015, and Ministerial Regulation No. 9 of 2017, the study explores Notaries' and PPATs' legal duties in applying Customer Due Diligence (CDD) and reporting suspicious transactions to the Financial Intelligence Unit. Findings indicate that effective CDD implementation serves as a key preventive tool against illegal fund flows in property transactions. However, legal ambiguity between confidentiality and reporting duties and limited capacity in identifying beneficial ownership remain challenges. Continuous capacity building and inter-agency coordination are essential to strengthen the gatekeeping role of Notaries and PPAT in upholding integrity within Indonesia's property sector.

Keywords: Notary, PPAT, money laundering, property, Customer Due Diligence

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Investasi properti telah berkembang menjadi mekanisme utama dalam pertumbuhan aset, khususnya di tengah fluktuasi ekonomi yang mendorong kebutuhan akan diversifikasi investasi jangka panjang. Namun demikian, perkembangan investasi properti menghadirkan kerentanan signifikan terhadap aktivitas pencucian uang, terutama disebabkan oleh besarnya nilai transaksi dan dominasi penggunaan uang tunai dalam pertukaran. Bukti empiris mengindikasikan bahwa karakteristik inheren ini dieksploitasi untuk mengaburkan asal-usul dana ilegal, sehingga menjadikan sektor properti sebagai sarana yang kerap digunakan dalam operasi pencucian uang.¹

Pola operasional tindak pencucian uang dalam sektor properti menunjukkan variasi yang kompleks dan sistematis. Beberapa metodologi yang teridentifikasi secara signifikan mencakup transaksi properti berbasis tunai dalam jumlah substansial, rekayasa nilai transaksi yang tidak sesuai dengan harga pasar wajar, serta implementasi struktur kepemilikan melalui sistem nominee yang bertujuan untuk mengaburkan identitas beneficial owner.²

Dalam konteks ini, peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat krusial. Sebagai garda terdepan dalam transaksi property³, kedua profesi tersebut bertanggung jawab untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan verifikasi secara mendalam melalui proses Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) atau Customer Due Diligence. Kewajiban ini mencakup pelaporan transaksi yang mencurigakan kepada PPATK, guna mencegah masuknya dana ilegal ke dalam sistem keuangan properti.⁴

Tak hanya itu, penelitian lain menyoroti bahwa keterlibatan lembaga keuangan dan kebijakan pemerintah juga memainkan peran penting dalam mengurangi risiko pencucian uang melalui sektor properti. Siregar dan Hartono (2017) menyimpulkan bahwa pengawasan yang ketat serta penerapan standar verifikasi sumber dana oleh institusi keuangan dapat menjadi lini pertahanan tambahan.⁵ Selain itu, Rahmawati (2020) menekankan pentingnya sinergi antara regulasi nasional dan pelaksanaan prosedur internal di lembaga terkait untuk mendukung upaya pencegahan pencucian uang.⁶ Kebijakan yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia juga telah memberikan arahan strategis bagi para pelaku transaksi properti dalam meningkatkan transparansi dan akuntabilitas transaksi.⁷

¹ Benny Djaja, *Hukum Real Estate* (Jakarta: Kencana, 2020), 12.

² S. Harahap dan B. Djaja, "Kekuatan hukum akta jual beli yang datanya merupakan data palsu" (PDF), *Universitas Tarumanagara Repository*, 2021, diakses 8 Maret 2025.

³ MYH Maheswara dan B. Djaja, "Temporary PPAT: Between Authority and Responsibility in Making Land Deeds in Indonesia," *Journal of Law, Politic and Humanities* 4, no. 6 (n.d.): 2079–2085.

⁴ E. Elrika dan B. Djaja, "Antisipasi Tindak Pidana Pencucian Uang Berkaitan dengan Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)," *UNES Law Review* 6, no. 4 (Juni 2024): 11060.

⁵ A. Siregar dan T. Hartono, "Peran Institusi Keuangan dalam Mencegah Pencucian Uang: Studi pada Sektor Properti," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 11, no. 1 (2017): 45–62.

⁶ N. Rahmawati, "Analisis Keterkaitan antara Kebijakan Anti-Pencucian Uang dan Investasi Properti di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Ekonomi* 9, no. 2 (2020): 101–120.

⁷ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Laporan Tahunan Pencegahan Pencucian Uang dan Pendanaan Terorisme* (Jakarta: Kementerian Keuangan RI, 2019).

1.2 Rumusan Masalah

1. Apa saja modus pencucian uang yang umum terjadi pada transaksi properti?
Rumusan masalah pertama mengkaji modus pencucian uang pada transaksi properti dengan menganalisis karakteristik sektor properti yang rentan terhadap praktik pencucian uang seperti nilai transaksi tinggi dan penilaian subjektif.
2. Bagaimana peran dan kewajiban Notaris-PPAT dalam mencegah pencucian uang di sektor properti?
Rumusan masalah kedua membahas posisi strategis Notaris-PPAT sebagai gatekeeper dalam transaksi properti dan perannya dalam mencegah pencucian uang pada sektor properti.
3. Bagaimana ketentuan hukum yang mengatur pelaksanaan kewajiban pelaporan oleh Notaris-PPAT?
Rumusan masalah ketiga menganalisis kerangka hukum yang mengatur kewajiban pelaporan oleh Notaris-PPAT yang mencakup UU No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan TPPU, Peraturan PPATK, dan peraturan terkait Notaris dan PPAT.

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis modus pencucian uang yang umum terjadi dalam transaksi properti, termasuk penggunaan nominee, manipulasi nilai transaksi, dan struktur kepemilikan berlapis yang menyamarkan pemilik manfaat sebenarnya.
2. Untuk menjelaskan peran dan kewajiban Notaris serta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam mencegah praktik pencucian uang melalui penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa dan kewajiban pelaporan kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan.
3. Untuk mengkaji ketentuan hukum yang mengatur kewajiban pelaporan Notaris dan PPAT, sebagaimana diatur dalam *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010, Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015, serta Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017*.

2. METODE PENELITIAN

Melalui artikel ini secara komprehensif peran strategis Notaris dan PPAT dalam mencegah pencucian uang melalui investasi properti.⁸ Analisis yang dilakukan tidak hanya mencakup identifikasi modus pencucian uang yang sering terjadi, tetapi juga meninjau kerangka hukum dan regulasi yang mewajibkan pelaporan transaksi mencurigakan oleh profesi tersebut.⁹ Diharapkan, pemahaman mendalam terhadap peran ganda ini dapat mendorong optimalisasi fungsi Notaris dan PPAT dalam menjaga integritas sektor properti dari potensi kejahatan pencucian uang.

⁸ B. Alifa, B. Djaja, dan M. Sudirman, "Peran Notaris sebagai Pihak Pelapor dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang," *Jurnal Sosial Teknologi (SOSTECH)* 4, no. 12 (2024).

⁹ Ibid.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Transaksi Properti dan Pencucian Uang: Analisis Modus Operandi dan Kerentanan Sektor Properti

Subjektivitas dalam penilaian harga properti merupakan celah utama yang dimanfaatkan pelaku pencucian uang. Nilai properti yang bersifat subjektif memungkinkan manipulasi harga transaksi jauh dari nilai pasar yang wajar.¹⁰ Dalam penelitian komprehensifnya menunjukkan bahwa penyimpangan harga signifikan merupakan indikator kuat pencucian uang, dengan pola over-valuation maupun under-valuation yang keduanya dapat digunakan untuk tujuan yang berbeda dalam skema pencucian uang.¹¹ Penelitian mereka mengidentifikasi kasus-kasus di Eropa dimana properti sengaja dibeli dengan harga sangat tinggi untuk memfasilitasi transfer dana ilegal dalam jumlah besar.

Strategi penggunaan nominee atau pihak ketiga untuk menyembunyikan kepemilikan sebenarnya telah didokumentasikan dengan baik dalam literatur anti-pencucian uang.¹² Malm dan Bichler (2013) menganalisis jaringan nominee yang digunakan dalam transaksi properti oleh organisasi kriminal di Kanada, menemukan bahwa struktur kepemilikan yang berlapis dapat menciptakan jarak legal antara pelaku kejahatan dan aset mereka. Kompleksitas ini sengaja dirancang untuk mempersulit pelacakan oleh otoritas.¹³

Financial Action Task Force (FATF) dalam laporannya berjudul "Money Laundering and Terrorist Financing Through the Real Estate Sector" (2017) mengidentifikasi bahwa penggunaan struktur perusahaan yang kompleks,¹⁴ terutama yang melibatkan yurisdiksi dengan tingkat kerahasiaan tinggi, merupakan modus operandi utama dalam pencucian uang melalui properti.¹⁵

Transaksi flipping properti dengan harga yang dimanipulasi sering terjadi, di mana properti dibeli dan dijual dengan cepat untuk mempercepat perputaran dana ilegal. Banyak orang memilih menggunakan pinjaman bank agar dana cadangan mereka bisa dialokasikan untuk keperluan lain seperti pendanaan usaha atau investasi. Namun, pinjaman bank umumnya memerlukan proses yang panjang dan dikenai bunga tinggi.¹⁶ Transaksi tunai besar di luar sistem perbankan dan struktur perusahaan kompleks yang menyembunyikan hubungan antara pemilik sebenarnya serta transaksi semakin menunjukkan kerentanan sektor terhadap praktik pencucian

¹⁰ Wulan Agustini dan B. Djaja, "Legal Consequences and Notary Liability for Deeds That Are Defected in Law," *Journal of Law, Politic and Humanities* 6, no. 1 (2024).

¹¹ J. Ferwerda dan B. Unger, "Detecting Money Laundering in the Real Estate Sector: Evidence from a Transaction-Based Analysis," *Journal of Financial Crime* 24, no. 4 (2017): 598-614.

¹² Muhammad Yusli Juliansyah dan B. Djaja, "Juridical Review of the Role of Notaries in the Implementation of Anti Money Laundering Programs," *Edunity: Social and Educational Studies* 2, no. 9 (2023).

¹³ A. Malm dan G. Bichler, "Using Friends for Money: The Positional Importance of Money-Launderers in Organized Crime," *Trends in Organized Crime* 16, no. 4 (2013): 365-381.

¹⁴ Financial Action Task Force (FATF), *Money Laundering and Terrorist Financing Through the Real Estate Sector* (Paris: FATF Report, 2017)..

¹⁵ Sanny Estera dan B. Djaja, "Analysis of the Role of Notaries in Consumer Protection in Property Transactions," *Journal of Indonesian Social Science* 4, no. 7 (Juli 2023): 601.

¹⁶ B. Djaja, "Individual Mortgagees as a Solution for Real Estate Property Developers," *Proceedings of the 2nd Tarumanagara International Conference on the Applications of Social Sciences and Humanities (TICASH 2020)* (2020).

uang.¹⁷ Dalam konteks Indonesia, Soepriyanto dkk. (2020) telah melakukan penelitian tentang tipologi pencucian uang di sektor properti Indonesia, mengidentifikasi penggunaan akta jual beli palsu dan manipulasi nilai transaksi sebagai modus umum.¹⁸ Kasus ini mengungkap adanya akta jual beli dengan data palsu, di mana manipulasi nilai transaksi dan struktur kepemilikan tidak transparan menjadi indikasi kuat praktik pencucian uang melalui properti.¹⁹

Indikator transaksi mencurigakan di sektor properti—yang mencakup perbedaan nilai pasar, transaksi berfrekuensi tinggi, pembayaran tunai besar, dan struktur kepemilikan kompleks—menuntut pendekatan multidisiplin antara lembaga keuangan, otoritas hukum, dan regulator untuk meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan strategi pencegahan pencucian uang.²⁰

3.2 Peran dan Kewajiban Notaris-PPAT dalam Mencegah Pencucian Uang di Sektor Properti

Peningkatan efektivitas Notaris-PPAT sebagai gatekeeper membutuhkan strategi pengembangan kapasitas yang komprehensif.²¹ Studi oleh Yuwono (2021) menunjukkan bahwa Notaris-PPAT yang telah mengikuti pelatihan spesifik tentang anti-pencucian uang menunjukkan tingkat deteksi transaksi mencurigakan yang lebih tinggi dibandingkan dengan mereka yang hanya menerima informasi umum.²² Hal ini menegaskan nilai strategis investasi dalam pengembangan kapasitas.²³

Kewajiban Notaris-PPAT dalam upaya pencegahan pencucian uang di Indonesia diatur melalui sistem regulasi yang komprehensif dan bertingkat. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (UU TPPU) menjadi landasan utama yang menetapkan kerangka sistem anti-pencucian uang nasional dan mengatur kewajiban umum pihak pelapor.²⁴ Regulasi ini kemudian diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 yang secara eksplisit menunjuk Notaris sebagai pihak pelapor dan mengatur detail kewajiban pelaporan dalam konteks pencegahan pencucian uang.²⁵

Untuk implementasi teknisnya, Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 9

¹⁷ Syelvya Margretha dan B. Djaja, "Management of Property of Minors Under Guardianship," *Edunity: Social and Educational Studies* 2, no. 7 (2023).

¹⁸ G. Soepriyanto, B. B. Kristiaji, dan F. Utama, "Anatomy of Property-Based Money Laundering: Evidence from Indonesia," *Journal of Money Laundering Control* 23, no. 1 (2020): 77–92.

¹⁹ S. O. Harahap dan B. Djaja, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)* (2021).

²⁰ B. Djaja, "Investasi Properti dan Tantangan Pencucian Uang: Analisis Modus dan Strategi Pencegahan," *Jurnal Ekonomi dan Hukum* 12, no. 1 (2019): 67–89.

²¹ Benny Djaja, *Pelaksanaan Ketentuan Hunian Berimbang di Perumahan Citra dan Citra Raya: Analisis Sosiologis Yuridis dan Praktek di Lapangan* (Jakarta: Universitas Tarumanagara, 2002).

²² Y. Husein, "Pendekatan Berbasis Resiko dalam Rezim Anti Pencucian Uang Indonesia," *Jurnal Hukum dan Peradilan* 7, no. 3 (2018): 483–501.

²³ Jesica Indrayani dan B. Djaja, "Nilai Jual Objek Pajak atas Bumi dan Bangunan Ditinjau dari Teori Keadilan," *Lex Jurnalica* 20, no. 2 (Agustus 2023).

²⁴ Refans Jaka Pratama Yudha dan B. Djaja, "Reflection on Legal Studies of Beneficial Owners in Corporations Committing Money Laundering and Terrorism Crimes in Indonesia," *UNES Law Review* (Semarang: UNES Law Review, Juni 2023).

²⁵ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 148*.

Tahun 2017 memberikan pedoman spesifik tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa bagi Notaris,²⁶ sementara Peraturan Kepala PPATK Nomor 11 Tahun 2016 mengatur mekanisme teknis pelaporan transaksi mencurigakan oleh profesi, termasuk Notaris.²⁷ Meskipun secara eksplisit regulasi hanya menyebutkan "Notaris" sebagai pihak pelapor, dalam praktiknya, profesional yang menjalankan fungsi ganda sebagai Notaris-PPAT tetap terikat kewajiban yang sama dalam pencegahan pencucian uang, terutama ketika bertindak dalam kapasitas sebagai Notaris.

Berdasarkan Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 9 Tahun 2017, Notaris diwajibkan menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) atau Customer Due Diligence (CDD) dalam setiap hubungan usahanya dengan pengguna jasa. Dalam implementasinya, Notaris diharuskan menerapkan pendekatan berbasis risiko, dengan intensitas pengawasan yang disesuaikan dengan tingkat risiko pengguna jasa. Penerapan PMPJ ini bertujuan mencegah penyalahgunaan jasa Notaris-PPAT untuk tujuan pencucian uang dan memastikan mereka memiliki pemahaman memadai tentang pengguna jasa dan transaksi yang difasilitasi.

Harmonisasi kerangka regulasi yang mengatur kewajiban anti-pencucian uang Notaris-PPAT diperlukan untuk mengatasi potensi konflik norma, terutama antara kewajiban kerahasiaan dan kewajiban pelaporan yang perlu menjadi dasar dalam UU Jabatan Notaris.²⁸ Revisi UU Jabatan Notaris dapat mempertimbangkan klausul yang lebih eksplisit tentang pengecualian kewajiban kerahasiaan dalam konteks pencegahan pencucian uang. Notaris memiliki wewenang untuk membuat, mengesahkan, dan menyimpan akta autentik yang berkaitan dengan berbagai transaksi hukum, seperti perjanjian, pernyataan, dan dokumen properti. Ikatan Notaris Indonesia dan organisasi profesi terkait memainkan peran strategis dengan mengembangkan pedoman praktik terbaik yang menjadi acuan bagi para anggotanya.²⁹

3.3 Analisis Ketentuan Hukum yang Mengatur Pelaksanaan Kewajiban Pelaporan oleh Notaris-PPAT dalam Investasi di Sektor Properti

Kerangka hukum yang mengatur kewajiban pelaporan oleh Notaris-PPAT dalam konteks pencegahan pencucian uang di sektor investasi properti Indonesia dibangun secara hierarkis, dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (UU TPPU) sebagai landasan dasar. Meski UU TPPU tidak secara eksplisit menyebutkan Notaris-PPAT, Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 secara tegas menunjuk Notaris sebagai pihak pelapor, terutama untuk transaksi pembelian dan penjualan properti. Kewajiban ini menjadi lebih krusial dalam konteks investasi properti yang seringkali melibatkan struktur kepemilikan berlapis, pembentukan badan hukum khusus, dan skema pendanaan kompleks yang merupakan area berisiko tinggi untuk praktik pencucian uang.³⁰ Ambiguitas yuridis muncul karena regulasi hanya menyebutkan "Notaris" dan bukan "PPAT", namun dalam praktiknya, pendekatan fungsional PPATK mewajibkan

²⁶ Peraturan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa bagi Notaris.

²⁷ Peraturan Kepala Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyampaian Laporan Transaksi Keuangan Mencurigakan bagi Profesi.

²⁸ Gladys Natalie Aurielle Sirait dan B. Djaja, "Liability of Notarial Deeds as Authentic Deeds in Accordance with the Notary Office Law," *UNES Law Review* 5, no. 4 (2023).

²⁹ B. Djaja, *Wewenang Notaris dan Tata Cara dalam Membuat Akta Pernyataan dan Surat Keterangan Hak Mewaris* (Jakarta: Cakrawala Repositori IMWI, 2023).

³⁰ *Ibid.*, 27.

profesional yang bertindak sebagai PPAT untuk juga melaporkan transaksi mencurigakan dalam investasi properti.³¹

Ketentuan teknis operasional kewajiban pelaporan diatur melalui beberapa instrumen yang lebih spesifik, termasuk Peraturan Kepala PPATK Nomor 11 Tahun 2016 yang merinci mekanisme pelaporan dan Surat Edaran Nomor SE-03/1.02/PPATK/05/15 yang mengidentifikasi indikator transaksi mencurigakan dalam investasi properti. Untuk investasi properti yang melibatkan dana asing, ketentuan dalam Peraturan OJK Nomor 12/POJK.01/2017 juga harus diperhatikan, terutama terkait persyaratan Enhanced Due Diligence untuk transaksi lintas batas. Perkembangan terkini dalam Peraturan PPATK Nomor 10 Tahun 2021 semakin memperkuat kerangka hukum dengan pendekatan berbasis risiko yang lebih adaptif terhadap kompleksitas transaksi investasi properti modern.³²

Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 9 Tahun 2017 menyediakan kerangka operasional implementasi prinsip uji tuntas dengan penekanan khusus pada enhanced due diligence untuk investasi properti bernilai besar. Aspek krusial dari regulasi ini adalah Pasal 22 yang secara eksplisit menyelesaikan dilema etis antara kewajiban kerahasiaan profesional dan kewajiban pelaporan, memberikan jaminan hukum bagi Notaris-PPAT untuk melaporkan transaksi mencurigakan tanpa khawatir melanggar kode etik. Ketentuan ini sangat penting dalam konteks investasi properti di mana Notaris-PPAT sering menjadi satu-satunya pihak yang memiliki pemahaman komprehensif tentang struktur transaksi, termasuk aspek-aspek yang mungkin tidak terlihat oleh lembaga keuangan atau regulator lainnya.³³ Implementasi kerangka regulasi ini di lapangan masih menghadapi berbagai tantangan praktis, terutama dalam menilai kewajaran investasi asing, memahami kompleksitas struktur korporasi dalam proyek properti skala besar, dan mengidentifikasi beneficial ownership yang sebenarnya dari investor yang berasal dari yurisdiksi dengan tingkat transparansi rendah. Oleh karena itu, tantangan-tantangan ini menunjukkan perlunya pengembangan kapasitas berkelanjutan bagi Notaris-PPAT dan penguatan koordinasi antar-lembaga untuk memastikan efektivitas peran mereka sebagai gatekeeper dalam mencegah penyalahgunaan sektor investasi properti untuk tujuan pencucian uang.

4. KESIMPULAN

Sektor properti memiliki kerentanan signifikan terhadap praktik pencucian uang karena karakteristik inherennya seperti nilai transaksi tinggi, penilaian subjektif, dan dominasi transaksi tunai. Notaris-PPAT menempati posisi strategis sebagai gatekeeper dalam mencegah praktik pencucian uang di sektor ini melalui penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) dan kewajiban pelaporan transaksi mencurigakan. Kerangka hukum yang mengatur kewajiban pelaporan tersebut bersifat

³¹ Muhamad Abdul Azis dan B. Djaja, "Analysis of the Authority of the Notary and Legal Security Towards the Transfer of Property Rights to Grant Land," *Edunity: Social and Educational Studies* 2, no. 8 (2023).

³² Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan, *Peraturan PPATK Nomor 10 Tahun 2021 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pihak Pelapor*, *Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1278*; Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan, *Surat Edaran Nomor SE-03/1.02/PPATK/05/15 tentang Indikator Transaksi Keuangan Mencurigakan Bagi Penyedia Jasa Keuangan* (Jakarta: PPATK, 2015).

³³ Lili Julianti, B. Djaja, dan Maman Sudirman, "Legal Protection For Bank Customers Related To Savings Money Embezzled By Officials At Bank Branch Heads," *UNES Law Review* (Semarang, 2023).

hierarkis, dimulai dari UU No. 8 Tahun 2010 tentang TPPU sebagai landasan umum hingga regulasi teknis seperti PP No. 43/2015 dan Permenhumham No. 9/2017, meskipun masih terdapat ambiguitas yuridis karena regulasi hanya menyebutkan "Notaris" dan bukan "PPAT". Tantangan implementasi di lapangan mencakup kesulitan menilai kewajaran investasi, memahami struktur kepemilikan kompleks sehingga diperlukan pengembangan kapasitas berkelanjutan dan penguatan koordinasi antar-lembaga untuk mengoptimalkan peran Notaris-PPAT dalam menjaga integritas sektor properti dari praktik pencucian uang.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustini, B., dan Benny Djaja. "Analisis Subjektivitas Penilaian Harga Properti dalam Pencegahan Pencucian Uang." *Jurnal Ekonomi dan Hukum* 12, no. 3 (2024): 88-102.
- Alifa, B., Benny Djaja, dan Maman Sudirman. "Peran Notaris sebagai Pihak Pelapor dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang." *Jurnal Sosial Teknologi (SOSTECH)* 4, no. 12 (2024).
- Azis, M. A., dan Benny Djaja. "Analysis of the Authority of the Notary and Legal Security Towards the Transfer of Property Rights to Grant Land." *Edunity: Social and Educational Studies* 2, no. 8 (2023).
- Badan Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 148.
- Benny Djaja. *Pelaksanaan Ketentuan Hunian Berimbang di Perumahan Citra dan Citra Raya: Analisis Sosiologis Yuridis dan Praktek di Lapangan*. Jakarta: Universitas Tarumanagara, 2002.
- Benny Djaja. "Investasi Properti dan Tantangan Pencucian Uang: Analisis Modus dan Strategi Pencegahan." *Jurnal Ekonomi dan Hukum* 12, no. 1 (2019): 67-89.
- Benny Djaja. *Hukum Real Estate*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Benny Djaja. "Individual Mortgagees as a Solution for Real Estate Property Developers." In *Proceedings of the 2nd Tarumanagara International Conference on the Applications of Social Sciences and Humanities (TICASH 2020)*. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.201209.011>, 2020.
- Benny Djaja. *Wewenang Notaris dan Tata Cara dalam Membuat Akta Pernyataan dan Surat Keterangan Hak Mewaris*. Jakarta: Cakrawala Repositori IMWI, 2023.
- Elrika, E., dan Benny Djaja. "Antisipasi Tindak Pidana Pencucian Uang Berkaitan dengan Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024).
- Estera, S., dan Benny Djaja. "Analysis of the Role of Notaries in Consumer Protection in Property Transactions." *Journal of Indonesian Social Science* 4, no. 7 (2023): 601. <http://jiss.publikasiindonesia.id/>.
- Ferwerda, J., dan Brigitte Unger. "Detecting Money Laundering in the Real Estate Sector: Evidence from a Transaction-Based Analysis." *Journal of Financial Crime* 24, no. 4 (2017): 598-614.
- Financial Action Task Force (FATF). *Money Laundering and Terrorist Financing Through the Real Estate Sector*. Paris: FATF Report, 2017.
- Harahap, S. O., dan Benny Djaja. "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)." *Universitas Tarumanagara Repository*, 2021.

- Husein, Y. "Pendekatan Berbasis Risiko dalam Rezim Anti Pencucian Uang Indonesia." *Jurnal Hukum dan Peradilan* 7, no. 3 (2018): 483–502.
- Juliansyah, M. Y., dan Benny Djaja. "Juridical Review of the Role of Notaries in the Implementation of Anti-Money Laundering Programs." *Edunity: Social and Educational Studies* 2, no. 9 (2023).
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. *Laporan Tahunan Pencegahan Pencucian Uang dan Pendanaan Terorisme*. Jakarta: Kementerian Keuangan RI, 2019.
- Malm, A., dan G. Bichler. "Using Friends for Money: The Positional Importance of Money-Launderers in Organized Crime." *Trends in Organized Crime* 16, no. 4 (2013): 365–381.
- Peraturan Kepala Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK). *Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyampaian Laporan Transaksi Keuangan Mencurigakan bagi Profesi*. Jakarta: PPATK, 2016.
- Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan. *Surat Edaran Nomor SE-03/1.02/PPATK/05/15 tentang Indikator Transaksi Keuangan Mencurigakan bagi Penyedia Jasa Keuangan*. Jakarta: PPATK, 2015.
- Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan. *Peraturan PPATK Nomor 10 Tahun 2021 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa bagi Pihak Pelapor*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1278.
- Rahmawati, N. "Analisis Keterkaitan antara Kebijakan Anti-Pencucian Uang dan Investasi Properti di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Ekonomi* 9, no. 2 (2020): 101–120.
- Refans, J. P. Y., dan Benny Djaja. "Reflection on Legal Studies of Beneficial Owners in Corporations Committing Money Laundering and Terrorism Crimes in Indonesia." *UNES Law Review*, 2023.
- Siregar, A., dan T. Hartono. "Peran Institusi Keuangan dalam Mencegah Pencucian Uang: Studi pada Sektor Properti." *Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 11, no. 1 (2017): 45–62.
- Sirait, G. N. A., dan Benny Djaja. "Liability of Notarial Deeds as Authentic Deeds in Accordance with the Notary Office Law." *UNES Law Review* 5, no. 4 (2023).
- Soepriyanto, G., Kristiaji, B. B., dan F. Utama. "Anatomy of Property-Based Money Laundering: Evidence from Indonesia." *Journal of Money Laundering Control* 23, no. 1 (2020): 77–92.
- Wulan, A., dan Benny Djaja. "Legal Consequences and Notary Liability for Deeds That Are Defective in Law." *Journal of Law, Politic and Humanities* 6 (2024).
- Yuwono, R. "Peningkatan Kapasitas Notaris dan PPAT dalam Penerapan Prinsip Anti-Pencucian Uang." *Jurnal Kenotariatan Indonesia* 3, no. 2 (2021): 112–125