



**AL QODIRI**

**JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN**

Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur  
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri>

## **Kewajiban Notaris Terhadap Titipan Sertipikat Yang Disita Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang**

Oleh:

**Caroline Kusyanti Winoto**

*Fakultas Hukum, Universitas Surabaya*

[caroline.winoto@gmail.com](mailto:caroline.winoto@gmail.com)

Volume 21 Nomor 1 April 2023: DOI: <https://doi.org/10.53515/qodiri> Article History Submission: 23-03-2023 Revised: 04-04-2023 Accepted: 15-04-2023 Published: 18-04-2023

### **ABSTRACT**

Notaries as public officials have an important role in preventing money laundering crimes. One of the Notary's obligations is to maintain the confidentiality and security of documents submitted or entrusted to him, including certificates confiscated in the crime of money laundering. In this journal, the author discusses the notary's obligation to deposit certificates confiscated in suspected money laundering by using analytical descriptive writing methods. The results of the analysis show that the Notary has the obligation to report the alleged Crime of Money Laundering to the Financial Transaction Reports and Analysis Center (PPATK) and not to make any transactions with the certificate, except for the authorities. Notary's obligation to deposit certificates confiscated in the Crime of Money Laundering is very important in preventing the occurrence of this crime, because it will greatly cause polemic against the Notary's position which creates a dilemma.

**Keywords:** *Notary Obligations; Safekeeping of Certificates; Asset Confiscation; TPPU.*

### **ABSTRAK**

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam mencegah tindak pidana pencucian uang. Salah satu kewajiban Notaris adalah menjaga kerahasiaan dan keamanan dokumen yang diserahkan atau dititipkan kepadanya, termasuk sertipikat yang disita dalam tindak pidana pencucian uang. Dalam jurnal ini, penulis membahas kewajiban Notaris terhadap titipan sertipikat yang disita dalam dugaan tindak pidana pencucian uang dengan menggunakan metode penulisan deskriptif analisis. Hasil analisis menunjukkan bahwa Notaris memiliki kewajiban untuk melaporkan tentang adanya dugaan Tindak Pidana Pencucian Uang kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) serta tidak melakukan transaksi apapun terhadap sertipikat tersebut, kecuali atas otoritas yang berwenang. Kewajiban Notaris terhadap titipan sertipikat yang disita dalam Tindak Pidana Pencucian Uang sangat penting dalam mencegah terjadinya tindak pidana tersebut, karena akan sangat menimbulkan polemic terhadap jabatan Notaris yang menimbulkan dilema.

**Kata Kunci:** *Kewajiban Notaris; Titipan Sertipikat; Penyitaan Aset; TPPU.*

## A. PENDAHULUAN

Setiap aktivitas manusia sebagai warga negara wajib mengikuti kaidah dan pedoman yang berlaku dalam masyarakat yang mengatur tindakan dan perilaku berdasarkan Undang-Undang guna memelihara, mendatangkan, menjaga kedamaian agar sejalan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Tujuan utama negara menjamin kehidupan setiap orang merasa aman dan terbebas dari semua kejahatan. Alasan bertambahnya angka kejahatan dikarenakan beberapa segi yaitu segi politik, ekonomi, dan kebudayaan. Suatu perbuatan yang dibentuk menjadi kejahatan berbahaya bagi kepentingan hukum, adanya pantangan untuk melakukan perbuatan dan dikenai sanksi kepada siapapun yang melanggar dan tidak menaati hukum, Undang-Undang sudah berupaya dalam melindungi hukum. Perkembangan tindak kriminal sangat meningkat, perubahan yang mencolok dalam bentuk ide atau teknologi mempengaruhi berbagai pihak menghalalkan berbagai cara dalam memenuhi keinginan yang akan berimbas pada kerugian seseorang atau badan hukum seperti contohnya adalah Tindak Pidana Pencucian Uang (*money laundering*).

Tindak Pidana Pencucian Uang (selanjutnya disebut TPPU) merupakan salah satu kejahatan serius yang dapat mempengaruhi perekonomian secara keseluruhan, serta menghambat pembangunan sosial yang dapat merugikan negara dan masyarakat. Salah satu unsur dalam delik TPPU adalah unsur menyembunyikan atau menyamarkan sebagaimana termuat dalam Pasal 3 dan Pasal Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (selanjutnya disebut UU TPPU). Salah satu cara yang dilakukan oleh pelaku pencucian uang adalah dengan membeli properti seperti tanah. Tanah merupakan salah satu aset penting bagi masyarakat Indonesia, sehingga tindak pencucian uang yang terkait dengan kepemilikan tanah menjadi masalah yang sangat serius. Dalam kasus pencucian uang yang terkait dengan kepemilikan tanah, seringkali sertipikat tanah dititipkan kepada notaris karena adanya ikatan jual beli. Namun, ketika aparat penegak hukum menemukan bukti bahwa uang yang digunakan untuk membeli tanah tersebut berasal dari tindak pidana pencucian uang, maka sertipikat tanah tersebut akan disita sebagai barang bukti. Dalam kaitan ini seringkali Notaris menjadi kambing hitam apabila kewajiban kepada penjual atas objek tanah tersebut masih belum dipenuhi seluruhnya, namun surat atau sertipikat kepemilikan tanah tersebut disita sebagai akibat dari TPPU. Hal ini juga merugikan bagi penjual apabila dalam proses jual beli tersebut pembayaran atas objek tanah tersebut masih belum lunas.

Notaris sendiri merupakan sebuah Jabatan Profesi yang hadir atas kebutuhan masyarakat dalam menjalin hubungan hukum satu sama lain dalam hubungan keperdataan yang memiliki kekuatan hukum mengikat bagi yang menghadap. Akta yang dibuat oleh seorang Notaris



dipergunakan sebagai alat bukti bagi para penghadap mengenai suatu peristiwa hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi di antara mereka, suatu lembaga dengan para pengabdinya yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk dimana dan apabila Undang-Undang mengharuskan sedemikian atau dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan oententik.

Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik sangat berpengaruh atas hak dan kewajiban para pihak yang menghadap kepadanya, karena adanya akta autentik yang dibuat oleh Notaris sangat diperlukan untuk membuktikan akan adanya suatu perbuatan serta hak dan kewajiban dan peristiwa hukum tertentu. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 1 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.”

Sebuah peristiwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur sedemikian rupa ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu diperhatikan berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya sedangkan proses peralihan hak dan/atau balik nama hak atas tanah ke badan pertanahan dibutuhkan prosedur-prosedur agar peralihan hak atas tanah tersebut tidak terjadi masalah atau sengketa, dalam proses peralihan hak atas tanah banyak terjadi kelalaian maupun kesengajaan Notaris itu sendiri dengan maksud menguntungkan diri sendiri maka tidak menutup kemungkinan seorang Notaris akan tersangkut dalam masalah para pihak yang berkenaan dengan akta yang dibuat oleh Notaris. Karena itu Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya haruslah berpedoman pada peraturan perundang-undangan, kode etik, dan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang menghadap kepada seorang Notaris harus memperhatikan kepentingan para pihak yang terkait dengan akta tersebut secara seimbang.

Suatu akta notariil yang dibuat oleh seorang Notaris acapkali dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum, Notaris dapat ditarik sebagai pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban atas akta notariil yang dibuatnya. Dengan turut serta melakukan suatu dugaan tindak pidana, hal ini membuat kerancuan apakah notaris secara sengaja atau bersama-sama para penghadap melakukan suatu dugaan tindak pidana. Dalam kaitan ini tidak berarti Notaris bersih dari hukum, tidak dapat dihukum atau kebal terhadap hukum. Notaris bisa saja dihukum pidana



apabila dapat dibuktikan di pengadilan dengan sengaja untuk menguntungkan diri sendiri atau merugikan penghadap lain. Apabila ini terbukti Notaris tersebut wajib diminta pertanggungjawaban dan dikenakan sanksi.

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat di kenai atau dijatuhisanksi , berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan Notaris, dan sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa, baik sebelumnya dalam Peraturan Jabatan Notaris, dan sekarang dalam UUJN dan kode etik jabatan Notaris, dan tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan Notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administrasi atau perdata atau kode etik jabatan Notaris, tapi kemudian ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.

Sanksi pidana yang dijatuhkan kepada Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dapat dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang berkaitan dengan aspek-aspek seperti:

1. Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul waktu penghadap hadir;
2. Pihak yang menghadap Notaris
3. Tanda tangan yang menghadap
4. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta
5. Salinan akta ada tanpa dibuat minuta akta dan
6. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap tapi minuta akta dikeluarkan.

Adapun aspek pidana yang dapat dimintai pertanggungjawaban pidana terhadap Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagaimana di atur dalam Kitab UndangUndang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP) yaitu Pasal 263 KUHP dan Pasal 264 KUHP mengenai pemalsuan dokumen atau surat, Pasal 372 KUHP dan Pasal 374 KUHP mengenai penggelapan, dan Pasal 242 KUHP mengenai memberikan keterangan palsu di bawah sumpah, serta di atur dalam UU TPPU.

Dasar hukum Notaris harus memastikan bahwa hak-hak penjual dan pembeli dilindungi dan tidak dirugikan diatur dalam UUJN.Pasal 16 ayat (1) huruf d) UUJN tersebut menyatakan secara eksplisit bahwa tugas dan kewajiban notaris adalah untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dengan cara menghimpun kesepakatan kedua belah pihak yang jelas dan pasti. Dalam hal ini, Notaris harus memastikan bahwa kesepakatan antara penjual dan pembeli dijaga dan tidak merugikan kedua belah pihak.Selain itu, Pasal 16 ayat (1) juga menegaskan bahwa Notaris bertanggung jawab atas akibat hukum dari akta autentik yang dibuatnya. Jadi, jika Notaris tidak



memastikan bahwa hak-hak penjual dan pembeli dilindungi dan tidak dirugikan, maka Notaris dapat dipertanggungjawabkan atas akibat hukum dari akta autentik yang dibuatnya. Konsekuensi hukum bagi Notaris yang melanggar kewajiban untuk melindungi hak-hak penjual dan pembeli adalah sanksi administratif, pidana dan perdata. Sanksi administratif berupa teguran, peringatan, pencabutan izin, atau pembekuan izin. Sanksi pidana dapat berupa penjara atau denda. Sedangkan sanksi perdata adalah ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan. Penjatuhan sanksi terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan tersebut dilanggar artinya selain memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP.

## B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam jurnal ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan Yuridis Normatif adalah jenis pendekatan masalah yang dilaksanakan berlandaskan hukum utama, yang dilakukan berdasarkan pada bahan hukum utama, serta meninjau beberapa hal yang bersifat teoritis yang berkaitan dengan asas-asas hukum, doktrin hukum, peraturan dan system hukum yang berkaitan dengan problem yang sedang dibahas dengan menggunakan data sekunder diantaranya ialah asas, kaidah, norma dan aturan hukum yang terdaoat dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya. Bahan Hukum Premier yang digunakan dalam penelitian ini ialah Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris, Undang-Undang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang. Sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan ialah artikel, buku, jurnal serta bahan hukum yang berhubungan dengan Kewajiban Notaris dalam menjaga titipan Sertipikat Bukti Kepemilikan Tanah dan mengenai Penyitaan aset dari hasil Dugaan Tindak Pidana Pencucian Uang berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penyitaan dan Penjualan Barang Bukti dalam Perkara Tindak Pidana Pencucian Uang.

## C. LANDASAN TEORI

### a. Tugas dan Kewajiban Notaris

Notaris dalam melaksanakan jabatannya memiliki tugas dan kewajiban yang telah diatur secara sedemikian rupa dalam Undagn-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Dalam UUJN seorang Notaris harus bertanggung jawab dalam melaksanakan tugas dan



kewajiban sesuai jabatan yang telah diemban. Dalam UUJN Pasal 16 ayat (1) dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban<sup>1</sup> :

1. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
3. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
4. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
5. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
6. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
7. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
8. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
9. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
10. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
11. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
12. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2(dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Tanggung jawab Notars dalam UUJN secara eksplisit juga disebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa<sup>2</sup> :

---

<sup>1</sup>Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1).

<sup>2</sup>Ibid. Pasal 65.





“Notaris, Notaris pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris) bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatkan, meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris”.

Berdasarkan ketentuan tersebut telah diatur mengenai kewajiban bagi seorang Notaris dalam menjalankan pekerjaannya dalam membuat sebuah akta autentik dan batasan-batasannya. Seorang Notaris dalam menjaga marwah dan profesionalisme sebagai Pejabat Negara dalam melaksanakan setiap perbuatan dan tindakannya agar dapat dipertanggungjawabkan terhadap masyarakat, dalam UUJN mengatur bahwa Pengawasan Notaris dilakukan oleh Menteri, dalam hal ini Menteri membentuk Majelis Pengawas yang beranggotakan 9 (sembilan) orang yang terdiri dari : Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang, Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang, dan Ahli/Akademisi sebanyak 3 (tiga) orang. Hal ini diatur dalam Pasal 67 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUJN. Marwah dan tugas dari Majelis Pengawas meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 67 ayat (5) UUJN<sup>3</sup>.

Majelis Pengawas dalam hal ini dibentuk atas :

1. Majelis Pengawas Daerah;
2. Majelis Pengawas Wilayah;
3. Majelis Pengawas Pusat.

Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 68 UUJN. Dalam melaksanakan jabatan dan perilaku Notaris dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah. Kewenangan Majelis Pengawas daerah berdasarkan ketentuan Pasal 70 UUJN antara lain<sup>4</sup>:

1. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan Pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran Pelaksanaan Jabatan Notaris;
2. Melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;
3. Memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
4. Menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;
5. Menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
6. Menunjuk Notaris yang bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai Pejabat Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 114 ayat (4);

---

<sup>3</sup>Ibid. Pasal 67.

<sup>4</sup>Ibid. Pasal 70.



7. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini; dan
8. Membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f dan huruf g kepada Majelis Pengawas Wilayah.

Secara umum, Notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Pasal 15 UUJN. Secara khusus, berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, salah satu wewenang Notaris adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

#### **b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) adalah suatu kesepakatan antara dua pihak yang terdiri dari penjual dan pembeli untuk menukar suatu barang atau jasa dengan imbalan uang atau sesuatu yang dianggap setara dengan uang. Dalam peraturan perundang-undangan sendiri tidak dijelaskan secara eksplisit mengenai PPJB, Sedangkan pengertian PPJB menurut Herlien Budiono<sup>5</sup>, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), dimana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Oleh karena itu apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi<sup>6</sup>.

PPJB sendiri bukanlah suatu kepemilikan, tetapi merupakan suatu kesepakatan antara dua belah pihak untuk menukar suatu barang atau jasa dengan imbalan uang atau sesuatu yang dianggap setara dengan uang. Setelah pembayaran dilakukan, maka hak kepemilikan atas barang

---

<sup>5</sup>Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, (Jurnal Akta Vol. 4 No. 4, 2017), hlm. 632.

<sup>6</sup>Made Ara Denara Asia Amsangsa dan I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, (Fakultas Hukum Universitas Udayana: Denpasar), hlm. 7-8.





atau jasa yang diperjualbelikan akan dialihkan kepada pembeli, sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. PPJB merupakan jenis perjanjian obligator, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk melakukan penyerahan suatu benda, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Pada tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam prakteknya, jenis PPJB tersebut ada 2 (dua) macam, yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Perbedaan kedua PPJB tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut<sup>7</sup> :

#### 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas

- 1) Terdapat klausula kuasa ;
- 2) Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir sebab-sebab apapun ;
- 3) Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya ;

#### 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas

- 1) Adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (contoh : pembeli membatalkan jual beli dikarenakan suatu kondisi tertentu).

PPJB juga harus mengikuti syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) yang menjelaskan, “supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat<sup>8</sup> :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu pokok persoalan tertentu ;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Empat syarat tersebut haruslah dipenuhi dalam suatu PPJB, agar tercapai sahnya suatu perjanjian atau pengikatan. Dalam hukum perdata, kepemilikan atas barang atau jasa dapat diperoleh melalui beberapa cara, seperti dengan pembelian, pemberian, pewarisan, atau perolehan melalui hukum. Sebagai contoh, jika seseorang membeli suatu rumah dari pemiliknya, maka hak kepemilikan atas rumah tersebut akan dialihkan kepada pembeli setelah pembayaran

---

<sup>7</sup>Ibid., hlm. 8-9.

<sup>8</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.



dilakukan dan proses administrasi kepemilikan selesai dilakukan. Dalam hal ini, PPJB merupakan suatu mekanisme untuk memindahkan hak kepemilikan atas barang atau jasa dari penjual kepada pembeli, namun bukan suatu kepemilikan itu sendiri. Dengan telah dibuatnya PPJB dalam bentuk akta otentik, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya. Apabila PPJB tersebut telah ditandatangani oleh semua pihak di hadapan pejabat umum, maka PPJB tersebut termasuk ke dalam akta autentik yang memiliki kedudukan sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya<sup>9</sup>.

### c. Tindak Pidana Pencucian Uang

Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan maksud menyembunyikan atau menyamarkan asal usul uang atau aset yang diperoleh dari tindak pidana, agar terlihat seperti berasal dari sumber yang sah atau legal. Secara sederhana TPPU adalah suatu upaya untuk menyembunyikan atau menyamarkan uang/dana yang dihasilkan dari suatu aksi kejahatan atau hasil tindak pidana sebagaimana tercantum di Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (selanjutnya disebut UU TPPU), dalam Pasal 2 dengan maksud untuk menyembunyikan, atau menyamarkan asal usul harta kekayaan sehingga seolah-olah menjadi harta kekayaan yang sah<sup>10</sup>. TPPU seringkali dilakukan untuk menghindari pelacakan oleh pihak berwajib atau untuk menghindari pemantauan terhadap kegiatan keuangan yang mencurigakan. Secara moral TPPU merupakan suatu tindakan kejahatan yang sangat serius karena dapat memperkuat kegiatan kriminal yang sudah ada atau membiayai kegiatan kriminal atau teroris yang baru. Oleh karena itu, TPPU juga sering dikaitkan dengan kegiatan kejahatan tertentu, seperti perdagangan narkoba, korupsi, dan penipuan. Beberapa contoh tindak pidana pencucian uang yang sering terjadi adalah sebagai berikut:

1. Mendepositkan uang hasil tindak pidana ke rekening bank yang sah atau melakukan transaksi keuangan lainnya yang menutupi jejak asal usul uang tersebut.
2. Memiliki atau menguasai aset atau properti yang berasal dari tindak pidana.
3. Menjual atau membeli barang atau jasa dengan menggunakan uang hasil tindak pidana.

---

<sup>9</sup>Made Ara Denara Asia Amsangsa. Op.cit., hlm. 10.

<sup>10</sup>Tim Riset PPATK, *Tipologi Pencucian Uang Berdasarkan Putusan Pengadilan Atas Perkara Tindak Pidana Pencucian Uang Tahun 2017*, (Jakarta: Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan, Indonesia, 2018), Hlm 6.



TPPU didasarkan pada pemahaman bahwa tindakan tersebut merupakan suatu cara untuk menyembunyikan atau mencuci uang hasil kejahatan, sehingga uang tersebut tampak berasal dari kegiatan yang sah. Dalam tindak pidana pencucian uang, uang hasil kejahatan disamarkan atau diberi kesan sebagai uang hasil dari kegiatan yang legal atau bersumber dari sumber-sumber yang sah, sehingga memudahkan untuk menggunakannya tanpa mengundang kecurigaan atau mendapat perhatian dari pihak berwenang. TPPU juga didasarkan pada prinsip bahwa kejahatan yang menghasilkan uang yang dicuci adalah ancaman bagi integritas sistem keuangan dan dapat digunakan untuk mendanai kegiatan kriminal dan terorisme, sehingga memerlukan upaya pencegahan dan penindakan yang tegas.<sup>11</sup> TPPU merupakan kejahatan serius yang dikenai sanksi pidana di banyak negara, termasuk Indonesia. Sanksi pidana untuk TPPU di Indonesia dapat mencapai hukuman penjara seumur hidup dan denda hingga miliaran rupiah. Oleh karena itu, penting untuk mencegah dan menghindari TPPU dengan cara mematuhi aturan hukum, memperhatikan sumber dan penggunaan uang atau aset, dan menghindari terlibat dalam kegiatan yang mencurigakan.

Mekanisme dalam tahapan harta kekayaan yang berasal dari Tindak Pidana Pencucian Uang merupakan kajian yang perlu diperhatikan juga. Mekanisme pencucian uang secara sempurna dilakukan dalam 3 (tiga) tahap. Adapun tahapan-tahapan pencucian uang tersebut sebagai berikut<sup>12</sup> :

1. Penempatan (placement)

Upaya menempatkan uang yang berasal dari tindak pidana ke dalam system keuangan (financial system) atau lembaga yang terkait dengan keuangan. Tahap penempatan merupakan tahap pertama dalam proses pemisahan harta kekayaan hasil kejahatan dari sumber kejahatannya.

2. Pemisahan/pelapisan (layering)

Upaya memisahkan hasil tindak pidana dari sumbernya melalui beberapa tahap transaksi keuangan untuk menyembunyikan atau menyamarkan asal-usul dana. Dalam kegiatan ini terdapat proses pemindahan dana dari beberapa rekening atau lokasi tertentu ke tempat lain melalui serangkaian transaksi yang kompleks dan didesain untuk menyamarkan dan menghilangkan jejak sumber dana tersebut.

---

<sup>11</sup>Fransisca Novita Elenora, *Tindak Pidana Pencucian Uang*, (FH Universitas MPU Tantular: Jakarta), hlm. 640-641.

<sup>12</sup>Tim Riset PPAK. Op. Cit., hlm. 6-7.



### 3. Penggabungan (integration)

Upaya menggunakan harta kekayaan hasil tindak pidana yang telah ditempatkan (placement) dan atau dilakukan pelapisan (layering) yang nampak seolah-olah sebagai harta kekayaan yang sah, untuk kegiatan bisnis yang halal atau membiayai kembali kegiatan kejahatannya. Tahapan integrasi ini merupakan tahapan terakhir dari operasi pencucian uang yang lengkap karena memasukkan hasil tindak pidana tersebut kembali ke dalam kegiatan ekonomi yang sah. Dengan demikian pelaku tindak pidana dapat leluasa menggunakan harta kekayaan hasil kejahatannya tanpa menimbulkan kecurigaan dari penegak hukum untuk melakukan pemeriksaan dan pengejaran, namun dalam praktiknya pencucian uang tidak harus terdiri dari ketiga tahapan tersebut. Karena bisa saja pelaku tindak pidana tidak menempatkan hasil kejahatannya ke dalam system keuangan formal (placement) dalam rangka menghindari pendeteksian oleh otoritas terkait sehingga mereka memilih untuk langsung menggunakan uangnya untuk pembelian aset (integration) yang diatasnamakan orang lain.

Berdasarkan ketentuan UU TPPU menerangkan bahwa terdapat 2 jenis macam sebuah tindakan dikategorikan sebagai Tindak Pidana Pencucian Uang, tindak pidana pencucian uang merupakan sebuah perbuatan tindak pidana lanjutan (*follow up crime*). Artinya Tindak Pidana Pencucian Uang adalah tindak pidana yang merupakan lanjutan dari tindak pidana asal (*predicate crime*), namun tidak menutup kemungkinan juga bahwa tindak pidana pencucian uang merupakan tindak pidana yang berdiri sendiri (*as a seperate crime*). Hal ini perlu diperhatikan apabila tindak pidana pencucian uang tersebut merupakan tindak pidana yang berdiri sendiri (*as a seperate crime*) jika dakwaan tindak pidana asal dengan tindak pidana pencucian uang harus dipandang dua kejahatan meskipun dari kronologi perbuatan tidak mungkin ada kejahatan pencucian uang tanpa ada kejahatan asal. Maka dengan demikian dakwaan harus disusun secara kumulatif.

Terdapat 2 jenis perbuatan yang dikategorikan sebagai tindak pidana pencucian uang berdasarkan ketentuan dalam UU TPPU, yaitu perbuatan aktif dan pasif<sup>13</sup>. Tindak Pidana Pencucian Uang Aktif terdapat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 UU TPPU. Suatu Tindak Pidana Pencucian Aktif artinya ditemukan adanya perbuatan aktif untuk menyembunyikan harta kekayaan hasil tindak pidana. Sedangkan suatu Tindak Pidana Pencucian Pasif diatur dalam

---

<sup>13</sup>Ibid., hlm. 8-10.



Pasal 5 UU TPPU, dikategorikan sebagai perbuatan pasif karena tidak adanya perbuatan aktif untuk menyembunyikan dan menyamarkan harta kekayaan hasil tindak pidana.

Tindak pidana pencucian uang merupakan kejahatan yang merugikan Negara secara struktural, maka perlu untuk mengembalikan kerugian Negara yang timbul akibat kejahatan TPPU. Maka Negara perlu melakukan penyitaan aset untuk mengembalikan kerugian yang ditimbulkan dari kejahatan TPPU. Penyitaan aset diatur dalam pasal 1 angka 16 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Selanjutnya disebut KUHAP) yang menerangkan : “penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan”.

Tujuan melakukan penyitaan aset adalah untuk menjaga aset hasil tindak pidana tersebut agar tidak dihilangkan atau dimusnakan atau dialihkan haknya oleh terdakwa kepada pihak lain. Dalam kejahatan TPPU Penyitaan aset ditujukan untuk maksud agar barang sitaan tersebut jika terdakwa terbukti bersalah atau barang tersebut terbukti dai hasil dari suatu kejahatan dapat disita Negara dan dilakukan pelelangan dimana hasil lelang barang sitaan tersebut dimasukkan dalam kas Negara. Namun dalam hal penyitaan aset tidak bisa dilakukan secara sembarangan, hanya dapat dilakukan terhadap benda yang terkait dengan tindak pidana saja yang dapat dilakukan penyitaan, sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) KUHAP<sup>14</sup> : “yang dapat dikenakan penyitaan adalah : a. benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil dan tindak pidana”.

Terkait penyitaan dalam TPPU sendiri tidak diatur secara khusus dalam UU TPPU, namun penyitaan tersebut telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penyelesaian Permohonan Penanganan Harta Kekayaan Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang atau Tindak Pidana Lain (selanjutnya disebut PERMA 1/2013). Dalam PERMA 1/2013 mencakup mengenai ruang lingkup, mekanisme permohonan penanganan harta kekayaan dalam tindak pidana pencucian uang dan tindak pidana lain. Dalam hal ini Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (selanjutnya disebut PPATK) mengajukan permohonan sebagaimana dalam Pasal 2 PERMA 1/2013 lalu selanjutnya dalam

---

<sup>14</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Pasal 39 ayat (1).



Pasal 3 PERMA 1/2013 menerangkan Permohonan penanganan harta kekayaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 harus dilengkapi dengan<sup>15</sup> :

1. Berita acara penghentian sementara seluruh atau sebagian transaksi terkait harta kekayaan yang diketahui atau dicurigai merupakan hasil tindak pidana atas permintaan PPATK;
2. Berkas perkara hasil penyidikan; dan
3. Berita acara pencarian tersangka.

Selanjutnya setelah dinyatakan berkas permohonan lengkap oleh ketua Pengadilan Negeri sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) PERMA 1/2013, dalam Pasal 8 ayat (2) Ketua Pengadilan Negeri segera memerintahkan Panitera untuk mengumumkan permohonan penanganan harta kekayaan pada papan pengumuman Pengadilan Negeri dan/atau media lain guna memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa berhak atas harta kekayaan untuk mengajukan keberatan selama 30 (tiga puluh) hari. Selanjutnya apabila tidak ada keberatan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 8 ayat (2), maka Ketua Pengadilan Negeri menunjuk Hakim Tunggal untuk memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan penanganan harta kekayaan berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1), lalu Hakim yang ditunjuk menetapkan hari sidang dan memerintahkan panitera untuk memanggil Penyidik agar hadir di persidangan. Pemeriksaan Permohonan penanganan harta kekayaan dalam Pasal 10 ayat (1) menerangkan berdasarkan permohonan penanganan harta kekayaan dan alat bukti dan/atau barang bukti yang diajukan oleh penyidik selaku pemohon penanganan harta kekayaan, hakim memutus harta kekayaan tersebut sebagai aset Negara atau dikembalikan kepada yang berhak.

## PEMBAHASAN

### a. Tantangan Hukum dan Kewajiban Notaris dalam Transaksi Yang Diduga Tindak Pidana Pencucian Uang

Seiring dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, fungsi dan peran Notaris dalam masyarakat pun semakin meluas dan berkembang. Kebutuhan masyarakat dalam membuat akta autentik memerlukan eksistensi seorang Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang. Berdasarkan Pasal 1868 KUHP, akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa di tempat akta tersebut dibuat. Meskipun dalam pasal tersebut tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan pegawai/pejabat umum, akan tetapi dalam Pasal 1

---

<sup>15</sup>Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penyelesaian Permohonan Penanganan Harta Kekayaan Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang atau Tindak Pidana Lain.





angka 1 UUJN menyatakan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya yang diatur dalam UUJN.

Dalam praktiknya, masyarakat seringkali menghadap kepada Notaris untuk membuat PPJB. PPJB adalah suatu kesepakatan antara dua pihak yang terdiri dari penjual dan pembeli untuk menukar suatu barang atau jasa dengan imbalan uang atau sesuatu yang dianggap setara dengan uang yang mana dalam perjanjian PPJB tersebut secara umum meliputi aspek subyek, harga, pembayaran, penyerahan barang atau jasa, dan hak kepemilikan. Selain itu sertipikat hak atas tanah seringkali dititipkan atau dipegang oleh Notaris pada proses pembuatan PPJB tersebut yang mana merupakan wujud dari penerapan asas kecermatan Notaris untuk meneliti terlebih dahulu seluruh bukti yang diperlihatkan kepadanya. Hal ini sejalan dengan kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum.

Dalam beberapa kasus yang terjadi, diketahui bahwa beberapa transaksi jual beli tanah seringkali dijadikan sarana untuk melakukan tindak pidana pencucian uang. Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan maksud menyembunyikan atau menyamarkan asal usul uang atau aset yang diperoleh dari tindak pidana, agar terlihat seperti berasal dari sumber yang sah atau legal, yang mana hal ini menjadi polemik bagi seorang yang menjabat sebagai Notaris dalam menghadapi tantangan hukum dan kewajiban Notaris dalam penanganan titipan Sertipikat Bukti Kepemilikan Tanah yang terlibat Tindak Pidana Pencucian Uang.

Seringkali pelaku TPPU melakukan aksinya menyamarkan hasil tindak pidananya dengan cara melakukan PPJB atas objek tanah berdasarkan sertipikat hak kepemilikan di hadapan Notaris. Sehingga hal tersebut menjadi dasar bagi pihak yang berwenang untuk melakukan penyitaan atas objek tersebut berdasarkan ketentuan. Dalam konteks ini, akan sangat merugikan bagi pihak penjual apabila dalam proses transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan dengan cara PPJB tidak lunas. Bagi seorang Notaris, sangatlah penting untuk mencegah terjadinya hal tersebut karena peran Notaris untuk menjaga kepentingan para pihak.

Pada penanganan sertipikat tanah yang terlibat dalam tindak pidana pencucian uang, Notaris memiliki peran penting dalam memastikan bahwa proses penyelesaian kasus dapat dilakukan dengan tepat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh Notaris dalam penyelesaian kasus sertipikat tanah yang disita dalam kasus pencucian uang. Pertama, Notaris harus memastikan keaslian dokumen



yang diperlukan dalam proses transaksi jual beli tanah. Hal ini menjadi penting karena pada kasus tindak pidana pencucian uang, dokumen yang digunakan untuk transaksi jual beli tanah seringkali palsu atau tidak sah. Oleh karena itu, Notaris haruslah cermat dalam memeriksa setiap dokumen yang diperlukan dalam transaksi tersebut. Kedua, Notaris juga dihadapkan pada perbedaan interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan. Terkadang, Notaris dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah memiliki pandangan yang berbeda mengenai tafsir dan implementasi peraturan perundang-undangan terkait sertipikat tanah. Hal ini dapat menyulitkan Notaris dalam menjalankan tugasnya. Ketiga, Notaris juga memiliki kewajiban dalam mengajukan permohonan untuk mengembalikan sertipikat tanah yang telah disita oleh penyidik. Namun, dalam praktiknya, proses pengembalian sertipikat tanah dapat memakan waktu yang cukup lama dan memerlukan upaya yang ekstra dari Notaris untuk memastikan bahwa proses pengembalian tersebut dapat berjalan dengan lancar.

Oleh karena itu, dalam penanganan kasus sertipikat tanah yang terlibat dalam tindak pidana pencucian uang, Notaris perlu meningkatkan pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan dalam proses transaksi jual beli tanah adalah asli dan sah. Selain itu, Notaris juga perlu memperhatikan berbagai kendala yang mungkin dihadapi dalam penyelesaian kasus sertipikat tanah yang disita dalam kasus pencucian uang dan berupaya untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan cara yang tepat dan efektif. Sebagai pejabat yang bertanggung jawab untuk memastikan keabsahan dan legalitas suatu transaksi, Notaris memiliki kewajiban untuk melaporkan transaksi yang diduga terkait dengan tindak pidana pencucian uang.

Kewajiban tersebut dalam hal ini diatur dalam UU TPPU dan Peraturan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 4 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengawasan dan Pelaporan Transaksi Keuangan yang Diduga Terkait dengan Tindak Pidana Pencucian Uang. Sesuai dengan peraturan tersebut, Notaris wajib melakukan identifikasi dan verifikasi identitas pihak yang terlibat dalam transaksi, serta memeriksa tujuan dan sumber dana yang digunakan dalam transaksi. Jika Notaris memiliki kecurigaan bahwa transaksi tersebut terkait dengan tindak pidana pencucian uang, notaris wajib melaporkannya kepada Kepala PPATK.

Laporan yang disampaikan oleh Notaris kepada PPATK harus berisi informasi yang cukup dan lengkap mengenai transaksi yang dicurigai, termasuk identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi dan informasi mengenai sumber dananya. Notaris juga harus menyimpan catatan atas transaksi yang dilakukan, termasuk dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi



tersebut. Jika Notaris tidak melaporkan transaksi yang dicurigai terkait dengan tindak pidana pencucian uang, Notaris dapat dikenakan sanksi administratif atau pidana sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, Notaris harus memastikan bahwa mereka memenuhi kewajiban mereka untuk melaporkan transaksi yang dicurigai terkait dengan tindak pidana pencucian uang.

Secara khusus bagi seorang Notaris telah diatur tentang pelaporan atas dugaan tindak pidana pencucian uang sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang. Dalam Pasal 8 ayat (1)<sup>16</sup> dijelaskan bahwa Notaris wajib menyampaikan laporan transaksi keuangan mencurigakan kepada PPATK untuk kepentingan atau untuk dan atas nama pengguna jasa mengenai :

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

Maka sudah sepatutnya seorang Notaris yang merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, dalam hal ini PPJB untuk memperhatikan setiap dokumen yang diberikan kepadanya oleh para penghadap dalam transaksi jual beli. Notaris memiliki peran dan kewajiban untuk melaporkan adanya transaksi yang mencurigakan antara para penghadap dalam transaksi jual beli. Transaksi jual beli tanah kerap dijadikan penyamaran asal-usul harta kekayaan dalam tindak pidana pencucian uang. Selaras dengan itu, Notaris memiliki kewajiban untuk melaporkan kepada PPATK jika menemukan adanya transaksi yang mencurigakan untuk melindungi hak dan kewajiban para pihak yang akan melaksanakan jual beli. Jika telah terjadi proses transaksi jual beli melalui PPJB maka Notaris memiliki kewajiban untuk melindungi hak dan kewajiban penjual atas transaksi jual beli.

#### **b. Analisis Hukum terhadap Penyitaan Kasus Tindak Pidana Pencucian Atas Sertipikat Kepemilikan Tanah Yang Dtitipkan Kepada Notaris Dalam Proses PPJB Tidak Lunas**

Sebagai seorang pejabat publik, Notaris bertanggung jawab secara hukum terhadap segala tindakan yang dilakukannya dalam menjalankan tugasnya sebagai Notaris. Hal ini juga termasuk

---

<sup>16</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor Dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang, Pasal 8 ayat (1).



pertanggungjawaban Notaris terhadap sertipikat yang dititipkan. Sebelum membuat akta autentik, Notaris harus melakukan verifikasi yang cukup untuk memastikan bahwa informasi dan dokumen yang diberikan oleh pihak yang meminta dibuatkan akta autentik adalah benar dan sah. Notaris juga harus memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal sertipikat yang dititipkan kepada Notaris berdasarkan praktiknya dapat secara umum seringkali terjadi dalam 2 kondisi. Pertama, Notaris menerima titipan sertipikat kepemilikan tanah sebagai bagian dari hal-hal yang diatur dalam akta yang dibuatnya dan kedua, Notaris menerima titipan sertipikat kepemilikan tanah tersebut sepenuhnya hanya dalam kedudukannya sebagai penerima titipan. Pada dasarnya akibat dari keduanya adalah sama yaitu adanya perjanjian penitipan antara Notaris dengan pemilik akta tanah tersebut. Namun, pada dasarnya dalam salah satu kondisi diatas, Notaris sendiri tidak diperkenankan menerima titipan sertipikat sebagai bagian dari hal-hal yang diatur dalam akta berdasarkan Pasal 52 ayat (1) UUJN yang berbunyi<sup>17</sup> :

*“Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris. Baik karena perkawinan maupun gubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa”*

Sehingga dalam titipan sertipikat kepemilikan tanah, Notaris tidak bertindak dalam jabatannya, namun tetap terikat pada tanggung jawabnya untuk menjaga kepentingan hukum para pihak sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN.

Titipan sertipikat kepemilikan tanah kepada Notaris sendiri akan berlaku ketentuan mengenai “penitipan” sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPer) Pasal 1706 yang menjelaskan “penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang-barang kepunyaan sendiri”. Selanjutnya dalam Pasal 1707 KUHPer menjelaskan ketentuan dalam Pasal 1706 wajib diterapkan secara lebih teliti<sup>18</sup> :

1. Jika penerima titipan itu yang mula-mula menawarkan diri untuk menyimpan barang itu ;
2. Jika ia meminta dijanjikan suatu upah untuk penitipan itu ;
3. Jika penitipan itu terjadi terutama untuk kepentingan penerima titipan ;
4. Jika diperjanjikan dengan tegas, bahwa penerima titipan bertanggung jawab atau semua kelalaian dalam menyimpan barang titipan itu.

<sup>17</sup>Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 52 ayat (1).

<sup>18</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1707



Lebih lanjut dalam Pasal 1708 KUHPer menjelaskan<sup>19</sup> “Penerima titipan sekali-kali tidak harus bertanggung jawab atas kejadian-kejadian yang tidak terelakkan datangnya, kecuali kalau ia telah lalai mengembalikan barang titipan itu”. Dalam hal ini berarti apabila pemberi titipan dapat membuktikan hilangnya atau musnahnya adalah kesalahan atau kelalaian Notaris, maka Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban.

Dari pembahasan diatas dapat disimpulkan Notaris memiliki kewajiban untuk menjaga sertipikat kepemilikan tanah yang dititipkan dalam proses jual beli objek tanah sebagai bentuk tanggung jawab notaris untuk melindungi kepentingan para pihak, baik penjual maupun pembeli. Proses jual beli sendiri didasarkan pada Pasal 1320 KUHPer yang mana para pihak menyatakan diri dalam suatu PPJB untuk saling memberikan barang atau jasa. Dalam konteks jual beli, PPJB terjadi ketika penjual dan pembeli menyetujui untuk menukar suatu barang atau jasa dengan sejumlah uang yang disepakati yang mana Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuatkan akta autentik atas PPJB tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 UUJN.

Dalam konteks proses transaksi melalui PPJB yang dilakukan untuk mengelabui atau menyamarkan tindak kejahatan oleh pembeli, maka akan sangat menyulitkan bagi seorang Notaris untuk menentukan sikapnya. Tindakan tersebut dapat disebut sebagai Tindak Pidana Pencucian Uang yang dapat merugikan bagi Penjual dalam proses transaksi tersebut apabila proses jual beli tersebut menggunakan akta PPJB tidak lunas. Aset yang disita oleh penegak hukum didasarkan pada Pasal 39 ayat (1) KUHAP dan secara khusus untuk TPPU telah diatur dalam UU TPPU dan PERMA 1/2013. Lebih lanjut dalam PERMA 1/2013 menegaskan berdasarkan permohonan penanganan harta kekayaan dan alat bukti dan/atau barang bukti yang diajukan oleh penyidik selaku pemohon penanganan harta kekayaan, hakim memutus harta kekayaan tersebut sebagai aset Negara atau dikembalikan kepada yang berhak, namun dalam praktiknya aset yang disita seringkali dilelang untuk mengembalikan kerugian Negara.

Notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik dalam menjalankan jabtannya untuk melindungi kepentingan para pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN memiliki kewajiban untuk mencegah aset yang disita dalam proses jual PPJB tidak lunas. Pada dasarnya dalam PPJB tidak lunas bukanlah bukti kepemilikan dari suatu aset, sedangkan berdasarkan ketentuan UU TPPU dan PERMA 1./2013 secara eksplisit aset yang dapat dimintakan sita adalah aset yang didapatkan dari Tindak Pidana Pencucian Uang. Namun kerap kali proses sita

---

<sup>19</sup>Ibid, Pasal 1708



seringkali menyudutkan seorang Notaris untuk menyerahkan aset tersebut yang terkesan seolah-olah memaksa, hal ini tentu bertentangan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUJN.

Selain itu apabila seorang Notaris diketahui melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Dalam hal pertanggungjawabannya kepada pihak penjual dalam PPJB, pihak penjual juga dapat mengajukan tuntutan secara perdata maupun pidana, karena Notaris tersebut telah lalai dalam mengemban kepercayaan sebagai pihak Penerima Titipan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1707 KUHP.

#### **D. KESIMPULAN DAN SARAN**

Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik dan mencatatkan suatu peristiwa hukum tertentu, dalam hal ini transaksi jual beli antara Penjual dan Pembeli memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan keaslian dan kebenaran dokumen-dokumen yang diberikan kepadanya sesuai prinsip profesionalitas dan kehati-hatian. PPJB yang merupakan produk yang dibuat oleh seorang Notaris merupakan suatu bentuk itikad baik antara Penjual dan Pembeli dalam peristiwa hukum transaksi jual beli tanah. PPJB merupakan suatu akta autentik yang mencatatkan peristiwa hukum peralihan tanah dari Penjual kepada Pembeli. Notaris kerap menjadi pihak yang menjaga sertipikat kepemilikan tanah untuk menjamin itikad baik antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah. Notaris dipercaya untuk menjaga sertipikat untuk menjaga kepentingan para pihak yang menghadap kepadanya.

Namun dalam praktiknya, Notaris dihadapkan tantangan dalam membuat PPJB kerap kali dalam transaksi tersebut dicurigai sumber dana hasil tindak pidana pencucian uang. Kerap kali dalam transaksi jual beli tersebut diduga sumber pembiayaannya berasal dari hasil TPPU dengan tujuan untuk mengaburkan atau menyamarkan asal usul harta kekayaan yang diperoleh dari kejahatan tindak pidana. Disini Notaris ditantang sebagai pejabat untuk melakukan pengecekan secara sistematis dan konkret darimana sumber dana yang dipergunakan oleh para pihak dalam peristiwa transaksi jual beli. Apabila Notaris menemukan adanya sumber dana yang mencurigakan maka Notaris wajib untuk melaporkan sumber dana tersebut kepada PPATK. Apabila Notaris tidak melakukan kewajibannya maka akan dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi, perdata, maupun pidana.

Notaris dalam melaksanakan profesinya sudah sepatutnya dilindungi atau minimal diberi hak imunitas dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mencatatkan suatu peristiwa hukum tertentu. Maka perlu disusun peraturan tersendiri yang pada





pokoknya dapat melindungi notaris dari kasus yang dihadapi khususnya dalam kejahatan serius seperti tindak pidana pencucian uang.

### DAFTAR PUSTAKA

- Eleanora, Fransiska Novita. 2011. Tindak Pidana Pencucian Uang dalam Jurnal Hukum Vol. XXVI, No. 2. Hlm. 640.
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Tipologi Pencucian Uang Berdasarkan Putusan Pengadilan Atas Perkara Tindak Pidana Pencucian Uang Tahun 2017 oleh Tim Riset PPATK. 2018. Jakarta. Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. "Pengantar Ilmu Hukum". Kencana. Jakarta. Hlm. 158.
- Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penyelesaian Permohonan Harta Kekayaan Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.
- Putri, Dewi Kurnia dan Punawan, Amin. 2017. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017. Hlm. 632.
- Santer dan Sianturi. 1982. "Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya". hlm. 166. Jakarta. Alumni AHM-PTHM.
- Supriyadi. 2016. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2.
- Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

