JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455

DOI: https://doi. org/10. 38035/jihhp.v6i3
https://creativecommons. org/licenses/by/4.0/
Received: 9 Februari 2026 | **Revised**: 4 Maret 2026 | **Accepted**: 12 Maret 2026

Tinjauan Hukum Bisnis Properti dalam Tindak Pidana Pencucian Uang dari Tindak Pidana Asal Perpajakan

Rama Nova Hariyanto[1], Dr. Tahegga Primananda Alfath, S.H., M.H.[2]
[1] Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia, ramanova50@gmail.com
[2] Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia, tahegga.primananda@narotama.ac.id

Corresponding Author: ramanova50@gmail.com

Abstract: *The property sector constitutes one of the high-risk sectors in the practice of money laundering due to its significant economic value and its capacity to confer formal legal legitimacy upon assets derived from criminal activities. This study aims to analyze the modus operandi of money laundering conducted through property transactions and to examine the legal liability of property business actors who receive proceeds of crime. The research employs a normative juridical method, utilizing statutory and conceptual approaches, through an analysis of Law Number 8 of 2010 on the Prevention and Eradication of Money Laundering, the Law on General Provisions and Tax Procedures, and relevant regulations governing the property sector. The findings indicate that money laundering in the property sector generally occurs through the stages of placement and layering, ultimately culminating in integration. Proceeds of crime, including those derived from tax offenses, are used to acquire property through cash payments, nominees, shell companies, or repeated transactions designed to obscure the illicit origin of funds. From a normative perspective, property business actors who knowingly or reasonably should have suspected that the funds originated from criminal conduct may be held criminally liable pursuant to Articles 3, 4, and 5 of the Anti-Money Laundering Law, including corporate liability under Article 6 thereof. Accordingly, the property sector operates within a stringent legal vigilance regime that demands a high standard of professional due diligence.*

Keywords: *Business Law, Property, Money Laundering, Taxation*

Abstrak: Sektor properti merupakan salah satu sektor berisiko tinggi dalam praktik tindak pidana pencucian uang (TPPU) karena karakteristiknya yang bernilai ekonomi besar dan mampu memberikan legitimasi formal atas aset hasil kejahatan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk modus operandi TPPU yang memanfaatkan transaksi properti serta pertanggungjawaban hukum pelaku bisnis properti yang menerima dana hasil tindak pidana. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, melalui analisis terhadap UU No. 8 Tahun 2010 tentang TPPU, UU Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, serta regulasi terkait sektor properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa modus operandi TPPU dalam sektor properti umumnya terjadi melalui tahap *placement* dan *layering*, yang berujung pada *integration*. Dana hasil tindak

pidana, termasuk tindak pidana perpajakan, digunakan untuk membeli properti secara tunai, melalui nominee, perusahaan cangkang, atau transaksi berulang guna menyamarkan asal-usul dana. Secara normatif, pelaku bisnis properti yang mengetahui atau patut diduga menerima dana hasil kejahatan dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 3, 4, dan 5 UU TPPU, termasuk pertanggungjawaban korporasi menurut Pasal 6. Dengan demikian, sektor properti berada dalam rezim kewaspadaan hukum yang menuntut standar kehati-hatian profesional yang tinggi.

Kata Kunci: Hukum Bisnis, Properti, Pencucian Uang, Perpajakan

PENDAHULUAN

Saat ini Perkembangan kejahatan ekonomi modern menunjukkan bahwa tindak pidana perpajakan tidak lagi berdiri sendiri sebagai pelanggaran administratif atau fiskal, melainkan seringkali berkembang menjadi tindak pidana pencucian uang (TPPU). Tindak pidana perpajakan seperti penggelapan pajak, penyampaian Surat Pemberitahuan (SPT) tidak benar, atau pemalsuan dokumen perpajakan menghasilkan keuntungan finansial yang tidak dilaporkan kepada negara (Bahreesy, 2018). Dana hasil kejahatan tersebut kemudian berpotensi dialihkan ke dalam berbagai instrumen investasi, salah satunya sektor properti, sebagai bentuk *layering* atau *integration* dalam skema pencucian uang.

Pembelian properti—baik tanah, rumah, maupun apartemen—menjadi sarana yang efektif untuk mengubah uang "kotor" menjadi aset yang tampak sah secara hukum. Modus operandi yang sering digunakan adalah pembelian atas nama pihak ketiga (*nominee*) guna menyamarkan identitas pemilik sebenarnya (*beneficial owner*). Praktik ini secara normatif memenuhi unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang, yaitu menyembunyikan atau menyamarkan asal-usul harta kekayaan yang diketahui atau patut diduga berasal dari tindak pidana, termasuk tindak pidana perpajakan sebagai *predicate crime*. Selain itu, Pasal 5 UU TPPU juga mengatur pertanggungjawaban pidana bagi pihak yang menerima atau menguasai harta kekayaan yang diketahui atau patut diduga berasal dari tindak pidana.

Dari perspektif hukum bisnis properti, transaksi atas tanah dan bangunan di Indonesia tunduk pada rezim hukum agraria dan perdata, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta regulasi turunan seperti ketentuan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), dan ketentuan perpajakan properti (PPh Final, BPHTB, PPN, dan PBB). Transaksi properti harus dituangkan dalam dokumen sah seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT. Namun demikian, legalitas formal suatu transaksi tidak serta-merta menjamin keabsahan materiil apabila sumber dana yang digunakan berasal dari tindak pidana. Dalam konteks ini, rezim hukum properti bersinggungan langsung dengan rezim hukum pidana, khususnya TPPU.

Aset properti yang diperoleh dari hasil tindak pidana perpajakan berpotensi dirampas untuk negara melalui mekanisme perampasan aset sebagaimana diatur dalam UU TPPU. Sanksi pidana yang dijatuhkan terhadap pelaku tidak hanya terkait dengan tindak pidana perpajakan, tetapi juga dapat berdiri sendiri sebagai tindak pidana pencucian uang. Di sisi lain, peran PPATK melalui Laporan Transaksi Keuangan Mencurigakan (LTKM) menjadi instrumen penting dalam mendeteksi transaksi pembelian properti bernilai besar yang dilakukan secara tunai atau tidak wajar.

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji hubungan antara tindak pidana perpajakan dan pencucian uang. Pertama, penelitian oleh Ulfah Nurfadilah dan Iwan Darmawan

(Universitas Pakuan, 2023) berjudul *"Legal Protection Against Continuous Money Laundering in the Tax Sector in Indonesia"* menemukan bahwa tindak pidana perpajakan memiliki korelasi erat dengan praktik pencucian uang, serta menekankan pentingnya penguatan koordinasi antar-lembaga dalam pencegahan dan penindakan. Namun penelitian tersebut lebih berfokus pada aspek perlindungan hukum dan kebijakan penanggulangan secara umum, belum secara spesifik menganalisis sektor properti sebagai sarana integrasi.

Kedua, penelitian oleh Indra Kristian Tamba dkk. (2023) dalam artikel *"Kebijakan Kriminal Pencucian Uang dalam Penanggulangan Tindak Pidana Perpajakan"* menyimpulkan bahwa pendekatan kebijakan kriminal terhadap tax crime sebagai *predicate offense* masih menghadapi kendala pembuktian dan sinkronisasi regulasi. Penelitian ini menitikberatkan pada kebijakan kriminal dan aspek pemidanaan, tetapi belum mengaitkan secara komprehensif dengan rezim hukum bisnis properti.

Ketiga, penelitian oleh Devi dan Rizqy Syailendra (2024) berjudul *"Upaya Notaris dan PPAT terhadap Tindak Pidana Pencucian Uang atas Pembelian Tanah dan Properti"* menemukan bahwa profesi notaris dan PPAT memiliki peran strategis dalam mencegah TPPU melalui penerapan prinsip kehati-hatian (*know your customer principle*). Namun fokus penelitian ini lebih kepada tanggung jawab profesi, bukan pada analisis integratif antara hukum bisnis properti dan tindak pidana perpajakan sebagai sumber dana ilegal.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat ditegaskan bahwa penelitian-penelitian sebelumnya cenderung membahas secara parsial hubungan antara tindak pidana perpajakan dan TPPU, atau membahas sektor properti dalam konteks tanggung jawab profesi. Belum terdapat kajian yang secara komprehensif meninjau irisan antara hukum bisnis properti dan tindak pidana pencucian uang yang bersumber dari tindak pidana perpajakan, khususnya dalam perspektif keabsahan transaksi, risiko perampasan aset, serta implikasi yuridis terhadap kepemilikan hak atas tanah dan bangunan.

Dengan demikian, penelitian ini memiliki orisinalitas karena tidak hanya menempatkan tindak pidana perpajakan sebagai *predicate crime* dalam rezim TPPU, tetapi secara integratif mengkaji keterkaitannya dengan sistem hukum bisnis properti di Indonesia. Penelitian ini secara khusus diarahkan untuk menjawab dua persoalan mendasar, yaitu: (1) bagaimana bentuk modus operandi tindak pidana pencucian uang (TPPU) yang memanfaatkan sektor properti sebagai sarana *layering* dan *integration* hasil kejahatan; serta (2) bagaimana pertanggungjawaban hukum bagi pelaku bisnis properti (agen maupun developer) yang patut diduga mengetahui, namun tetap menerima dana hasil kejahatan dalam transaksi jual-beli properti.

METODE

Penelitian hukum pada hakikatnya suatu proses dan dinamika yang sistemats serta terencana dalam menentukan kaidah-kaidah hukum, norma-norma hukum, prinsip-prinsip hukum, yurisprudensi hukum dan doktrin-doktrin hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan dan memberikan jawaban atas isu-isu hukum yang dihadapi secara kontekstual. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, mengkaji atau menganalisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memahami hukum sebagai seperangkat peraturan atau norma-norma positif di dalam sistem Perundang-Undangan yang mengatur mengenai kehidupan manusia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Modus Operandi Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) Yang Memanfaatkan Sektor Properti Sebagai Sarana *Layering* Dan *Integration* Hasil Kejahatan

Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) yang memanfaatkan sektor properti sebagai sarana *layering* dan *integration* hasil kejahatan pada hakikatnya merupakan peralihan

kekayaan dari sektor privat kepada sektor publik berdasarkan undang-undang yang bersifat memaksa dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum serta mencapai tujuan negara di luar fungsi fiskal semata. Dalam kerangka tersebut, setiap tindakan penghindaran pajak baik dalam bentuk *tax avoidance* maupun *tax evasion* secara substansial merupakan perlawanan terhadap sistem pemungutan pajak dan berimplikasi pada terganggunya optimalisasi penerimaan negara. Praktik manipulasi laporan keuangan, tidak melaporkan penghasilan, melebihkan biaya, penggunaan faktur pajak tidak berdasarkan transaksi sebenarnya (FP TBTS), maupun tidak menyetorkan pajak yang telah dipotong atau dipungut sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 39 dan 39A UU KUP jo. UU Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP), menghasilkan keuntungan finansial yang bersifat melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada pendapatan negara. Pada titik inilah tindak pidana perpajakan bertransformasi menjadi *predicate crime* yang berpotensi melahirkan tindak pidana pencucian uang (TPPU).

Secara kriminologis dan yuridis, modus operandi TPPU yang bersumber dari tindak pidana perpajakan umumnya mengikuti tiga tahapan klasik, yaitu *placement*, *layering*, dan *integration* (Ilyas, 2004). Pada tahap *placement*, pelaku memasukkan dana hasil penggelapan atau manipulasi pajak ke dalam sistem keuangan, baik melalui rekening bank, instrumen investasi, maupun pembelian aset bernilai tinggi. Tahap berikutnya, *layering*, dilakukan dengan memutus jejak asal-usul dana melalui serangkaian transaksi yang kompleks, seperti pemindahbukuan antar-rekening, penggunaan perusahaan cangkang (*shell company*), atau pengalihan dana kepada pihak ketiga. Dalam konteks ini, sektor properti menjadi sarana strategis karena memiliki karakteristik nilai transaksi besar, relatif stabil, serta secara formal dilindungi oleh dokumen legal seperti PPJB dan AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Melalui pembelian tanah, rumah, apartemen, atau properti komersial, pelaku mengubah bentuk uang tunai hasil kejahatan pajak menjadi aset tetap yang tampak sah secara hukum (Jahja, 2014).

Tahap *integration* terjadi ketika properti yang telah dibeli tersebut dimanfaatkan kembali dalam kegiatan ekonomi yang legal, misalnya dijual kembali, disewakan, diagunkan ke bank, atau dimasukkan sebagai penyertaan modal dalam badan usaha. Dengan demikian, dana yang semula berasal dari tindak pidana perpajakan telah "terintegrasi" ke dalam sistem ekonomi formal dan sulit dilacak asal-usulnya. Modus yang kerap digunakan dalam sektor properti adalah penggunaan nama pihak ketiga (*nominee*) atau *beneficial ownership* yang disamarkan, sehingga secara administratif kepemilikan tercatat atas nama orang lain, sementara pengendalian dan manfaat ekonominya tetap berada pada pelaku kejahatan. Praktik ini secara normatif memenuhi unsur menyembunyikan atau menyamarkan asal-usul harta kekayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 UU Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan TPPU.

Selain itu, celah administratif dalam rezim perpajakan yang memungkinkan penghentian penyidikan melalui mekanisme pengungkapan ketidakbenaran perbuatan dengan pembayaran sanksi administratif (Pasal 44A dan 44B UU KUP) juga berpotensi dimanfaatkan oleh pelaku untuk memitigasi risiko pidana, sementara aset hasil kejahatan telah lebih dahulu dialihkan ke sektor properti. Meskipun UU HPP mempertegas kewenangan penyidik pajak, termasuk pemblokiran dan penyitaan harta kekayaan, praktik *layering* melalui transaksi properti yang dilakukan sebelum proses penegakan hukum berjalan seringkali menimbulkan kompleksitas pembuktian, terutama ketika transaksi tersebut secara formal memenuhi ketentuan hukum agraria dan perdata.

Dengan demikian, bentuk modus operandi TPPU yang memanfaatkan sektor properti sebagai sarana *layering* dan *integration* dari hasil tindak pidana perpajakan dapat dipetakan dalam beberapa pola utama: (1) penggunaan dana hasil manipulasi pajak untuk pembelian properti bernilai tinggi; (2) penyamaran kepemilikan melalui *nominee* atau badan hukum tertentu; (3) pemanfaatan dokumen legal formal (PPJB, AJB, sertifikat hak atas tanah) untuk

memberikan legitimasi semu; dan (4) pengintegrasian kembali aset properti ke dalam aktivitas ekonomi yang sah guna menghilangkan keterkaitan dengan tindak pidana asal. Pola tersebut menunjukkan bahwa sektor properti bukan sekadar objek investasi, melainkan instrumen strategis dalam skema pencucian uang yang bersumber dari tindak pidana perpajakan, sehingga memerlukan pendekatan penegakan hukum yang terintegrasi antara rezim perpajakan, hukum agraria, dan hukum pencucian uang.

Pertanggungjawaban Hukum Bagi Pelaku Bisnis Properti (Agen/Developer) Yang Patut Diduga Mengetahui Namun Tetap Menerima Dana Hasil Kejahatan Dalam Transaksi Jual-Beli Properti

Sektor properti dalam beberapa dekade terakhir berkembang bukan hanya sebagai motor ekonomi nasional, tetapi juga sebagai salah satu medium paling efektif dalam praktik pencucian uang. Nilai transaksi yang tinggi, fleksibilitas skema pembayaran, serta kemungkinan penggunaan pihak ketiga seperti nominee, kuasa, atau badan hukum cangkang menjadikan properti sebagai instrumen strategis dalam tiga tahapan klasik pencucian uang: placement, layering, dan integration.

1) *Placement* – penempatan dana ke sistem keuangan melalui pembayaran uang muka atau pembelian tunai.
2) *Layering* – pengaburan asal-usul dana melalui jual-beli berulang, penggunaan badan hukum, atau perjanjian bawah tangan.
3) *Integration* – mengembalikan dana sebagai aset sah yang telah bersertifikat.

Dalam tahap *placement*, dana hasil kejahatan dapat ditempatkan melalui pembayaran uang muka atau pembelian tunai properti. Dalam tahap *layering*, dilakukan serangkaian transaksi berulang, pengalihan hak, atau rekayasa kontraktual untuk mengaburkan jejak asal-usul dana. Pada tahap *integration*, aset properti yang telah bersertifikat dan tercatat secara formal kemudian tampil sebagai kekayaan yang sah secara hukum (Bahreesy, 2018). Struktur demikian menunjukkan bahwa sektor properti bukan sekadar ruang ekonomi netral, melainkan juga arena potensial integrasi dana ilegal ke dalam sistem ekonomi formal (Djumhana, M, 2020).

Dalam hal ini, agen properti dan developer tidak lagi dapat diposisikan sekadar sebagai perantara bisnis, tetapi sebagai subjek hukum yang memiliki potensi keterlibatan dalam tindak pidana pencucian uang (TPPU), khususnya apabila terdapat keadaan yang menunjukkan bahwa mereka patut menduga dana tersebut berasal dari tindak pidana.

Secara normatif, tindak pidana perpajakan merupakan salah satu tindak pidana asal (*predicate crime*) dalam rezim hukum pencucian uang di Indonesia. Hal ini ditegaskan secara eksplisit dalam Pasal 2 ayat (1) huruf r Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (UU TPPU), yang menyatakan bahwa hasil tindak pidana mencakup harta kekayaan yang berasal dari "tindak pidana di bidang perpajakan." Formulasi norma tersebut menempatkan kejahatan perpajakan sebagai bagian integral dari rezim anti pencucian uang (Hakim, 2020), sehingga setiap keuntungan ekonomi yang diperoleh dari pelanggaran kewajiban perpajakan secara hukum dikualifikasikan sebagai *proceeds of crime*.

Tindak pidana perpajakan sendiri diatur secara rinci dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP). Pasal 39 ayat (1) UU KUP mengkriminalisasi perbuatan seperti tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT), menyampaikan SPT yang isinya tidak benar atau tidak lengkap, serta tidak menyetorkan pajak yang telah dipotong atau dipungut sehingga menimbulkan kerugian pada pendapatan negara (Storm, A., 2013). Selain itu, Pasal 39A UU KUP mengatur secara khusus mengenai perbuatan menerbitkan dan/atau menggunakan faktur pajak fiktif. Dengan demikian, apabila seorang wajib pajak dengan sengaja menyembunyikan kewajiban

perpajakannya dan memperoleh keuntungan ekonomi dari tindakan tersebut, maka keuntungan tersebut secara yuridis merupakan hasil tindak pidana.

Dalam perspektif teori hukum pidana, hasil dari tindak pidana perpajakan tersebut termasuk dalam kategori *proceeds of crime*, yaitu objek yang menjadi sasaran utama dalam kebijakan kriminal (*criminal policy*) anti pencucian uang (Hanafi, 2015). Oleh karena itu, secara normatif tidak terdapat ruang interpretasi yang meragukan bahwa dana hasil penggelapan atau manipulasi pajak termasuk "harta kekayaan yang diketahui atau patut diduga berasal dari tindak pidana" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 4, dan Pasal 5 UU TPPU.

Secara teoritik, tindak pidana pencucian uang dikualifikasikan sebagai *derivative crime* karena keberadaannya berkaitan dengan tindak pidana asal. Namun demikian, UU TPPU juga mengonstruksinya sebagai delik yang bersifat independen (*independent crime*). Ketegangan konseptual ini dijembatani oleh Pasal 69 UU TPPU yang menegaskan bahwa penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan terhadap tindak pidana pencucian uang tidak wajib dibuktikan terlebih dahulu tindak pidana asalnya. Lebih lanjut, Pasal 75 UU TPPU memungkinkan dilakukannya penggabungan penyidikan antara tindak pidana asal dan tindak pidana pencucian uang.

Dalam doktrin hukum pidana (Huda, 2006) , relasi tersebut dapat dijelaskan melalui konsep *concursus realis* sebagaimana dikenal dalam Pasal 65 KUHP, yaitu perbarengan nyata antara dua atau lebih tindak pidana yang masing-masing berdiri sendiri dan memiliki unsur *actus reus* dan *mens rea* tersendiri. Tindak pidana perpajakan merupakan delik yang menyerang kepentingan fiskal negara, sedangkan tindak pidana pencucian uang merupakan delik yang menyerang integritas sistem keuangan dan ketertiban ekonomi. Keduanya tidak saling meniadakan, melainkan dapat didakwakan secara kumulatif. Secara konseptual (Husein dan Roberts, 2018), hal ini sejalan dengan doktrin *autonomous criminalization of laundering conduct*, yakni kriminalisasi tersendiri terhadap perbuatan menyembunyikan atau menyamarkan hasil kejahatan karena dampaknya yang sistemik terhadap stabilitas ekonomi dan kepercayaan publik.

Dalam tipologi yang dikembangkan oleh Financial Action Task Force (FATF), sektor properti dikategorikan sebagai bagian dari *Designated Non-Financial Businesses and Professions* (DNFBPs) yang memiliki risiko tinggi dalam praktik pencucian uang. Secara konseptual, pembelian properti merupakan sarana efektif dalam tahap *layering* dan *integration*. Tahap *layering* dilakukan melalui penggunaan pihak ketiga (*nominee*), perusahaan cangkang, atau transaksi berulang untuk memutus jejak asal-usul dana. Sementara itu, tahap *integration* tercapai ketika dana hasil kejahatan telah berubah menjadi aset tetap yang terdaftar secara resmi dan tampak sah (Priyatno, 2014).

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh negara merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak. Namun, kepastian administratif tersebut tidak bersifat absolut dalam konteks hukum pidana. Pasal 81 UU TPPU memberikan kewenangan kepada hakim untuk menjatuhkan pidana tambahan berupa perampasan harta kekayaan hasil tindak pidana. Bahkan Pasal 77 dan 78 UU TPPU memperkenalkan mekanisme pembuktian terbalik terbatas dalam perkara TPPU (Tarigan, S. R., Kalo, S., Nasution, B., & Sunarmi., 2014). Dengan demikian, legalitas formal dalam hukum pertanahan tidak serta-merta menghapus sifat melawan hukum apabila sumber perolehan hak tersebut berasal dari tindak pidana. Di sinilah terlihat perbedaan mendasar antara *formal legality* dalam hukum administrasi/agraria dan *substantive criminal illegality* dalam hukum pidana.

Dalam konteks tersebut, posisi agen dan developer tidak dapat lagi dipandang semata sebagai perantara transaksi yang pasif (Said, E, 2017). UU No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (UU TPPU) membangun rezim hukum yang memperluas lingkup tanggung jawab hingga kepada pihak-pihak yang terlibat dalam peredaran harta kekayaan yang berasal dari tindak pidana. Secara normatif, Pasal 3, 4, dan 5 UU TPPU menegaskan bahwa setiap orang yang menempatkan, mentransfer, membelanjakan, menukarkan, atau menerima harta kekayaan yang diketahui atau patut diduga berasal dari tindak pidana dengan maksud menyembunyikan atau menyamarkan asal-usulnya dapat dipidana. Frasa "diketahui atau patut diduga" menjadi titik sentral dalam membangun konstruksi pertanggungjawaban hukum bagi pelaku bisnis properti (Sholihah, 2017).

TPPU dalam arsitektur hukumnya memiliki karakter ganda: ia merupakan tindak pidana yang berdiri sendiri (*independent crime*), tetapi sekaligus bersifat derivatif karena keberadaannya bergantung pada adanya tindak pidana asal (*predicate crime*). Sifat derivatif ini ditegaskan dalam Pasal 2 UU TPPU yang mencantumkan berbagai tindak pidana asal, termasuk korupsi, narkotika, penipuan, dan tindak pidana perpajakan. Dengan demikian, secara logis, tidak mungkin ada pencucian uang tanpa adanya kejahatan asal yang menghasilkan harta kekayaan (Wijaya, Y. Y., Efendi, A., Tanuwijaya, F., & Aliyan Hamida, N., 2020). Namun Pasal 69 UU TPPU menyatakan bahwa untuk melakukan penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan terhadap TPPU tidak wajib dibuktikan terlebih dahulu tindak pidana asalnya. Norma ini kerap dipersepsikan kontradiktif. Akan tetapi, jika dianalisis secara sistematis, frasa "tidak wajib dibuktikan terlebih dahulu" tidak meniadakan keharusan adanya predicate crime, melainkan hanya mengatur urutan dan teknik pembuktiannya. Artinya, keberadaan tindak pidana asal tetap harus dapat ditunjukkan, tetapi tidak menjadi syarat formil yang harus diputus lebih dulu dalam perkara terpisah (Rahmawati, 2016).

Pertanggungjawaban pelaku bisnis properti, baik agen maupun developer, memperoleh dasar normatif yang jelas dalam Pasal 5 ayat (1) UU TPPU. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa setiap orang yang menerima atau menguasai penempatan, pentransferan, pembayaran, atau menggunakan harta kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana dapat dipidana. Unsur delik ini mencakup tiga komponen utama: adanya perbuatan menerima atau menguasai, adanya harta kekayaan hasil tindak pidana, dan adanya unsur pengetahuan atau "patut diduga."

Frasa "patut diduga" harus ditafsirkan melalui teori kesalahan (*schuld theory*). Dalam doktrin hukum pidana, kesalahan dapat berbentuk *dolus directus*, *dolus eventualis*, maupun *culpa lata*. Standar "patut diduga" mendekati *dolus eventualis*, yakni ketika pelaku menyadari adanya kemungkinan kuat bahwa dana tersebut berasal dari kejahatan namun tetap menerima risiko tersebut. Dalam konteks profesional seperti agen atau developer properti, standar ini bersifat objektif-profesional (*objective professional standard*), bukan semata-mata subjektif. Artinya, yang dinilai bukan hanya apa yang benar-benar diketahui pelaku, melainkan apa yang seharusnya diketahui oleh pelaku usaha yang rasional dan profesional dalam situasi yang sama.

Dalam konteks pelaku bisnis properti, persoalan utama terletak pada standar "patut diduga". Standar ini bukanlah standar subjektif yang bergantung pada pengakuan pelaku, melainkan standar objektif yang diukur berdasarkan kewajaran profesional dan prinsip kehati-hatian usaha. Dengan kata lain, hukum tidak menuntut pembuktian bahwa agen atau developer benar-benar mengetahui asal-usul dana, tetapi cukup dibuktikan bahwa berdasarkan fakta dan situasi konkret, mereka seharusnya menyadari adanya indikasi kuat bahwa dana tersebut berasal dari tindak pidana (Philips, 2012). Di sinilah konsep dolus eventualis atau setidaknya culpa lata memperoleh relevansinya. Jika pelaku menyadari kemungkinan bahwa dana tersebut ilegal namun tetap melanjutkan transaksi demi keuntungan ekonomi, maka kesengajaan bersyarat dapat dianggap terpenuhi.

Selain pertanggungjawaban individual, UU TPPU juga mengatur pertanggungjawaban korporasi dalam Pasal 6. Apabila tindak pidana pencucian uang dilakukan oleh atau atas nama korporasi, maka pidana dapat dijatuhkan terhadap korporasi dan/atau pengendali korporasi, termasuk pengurus yang memberi perintah atau lalai mencegah terjadinya tindak pidana. Dalam teori *corporate criminal liability*, hal ini dapat dijelaskan melalui *identification theory* (kesalahan pengurus diidentifikasi sebagai kesalahan korporasi), *vicarious liability*, maupun *corporate culture theory* yang menitikberatkan pada kegagalan sistem pengawasan internal.

Lebih lanjut, Pasal 17 UU TPPU menempatkan penyedia barang dan/atau jasa tertentu sebagai pihak pelapor yang wajib menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa (*Customer Due Diligence*). Pelaku usaha properti sebagai bagian dari DNFBPs memiliki kewajiban menerapkan mekanisme pencegahan seperti CDD, *Enhanced Due Diligence*, dan pelaporan transaksi keuangan mencurigakan kepada PPATK. Kegagalan menerapkan kewajiban preventif ini bukan hanya berimplikasi administratif, tetapi juga dapat memperkuat pembuktian unsur "patut diduga" dalam konstruksi delik Pasal 5 UU TPPU.

Argumentasi ini semakin kuat jika dikaitkan dengan kewajiban preventif dalam rezim anti pencucian uang. Pelaku usaha properti termasuk dalam kategori pihak pelapor yang wajib menerapkan prinsip Know Your Customer (KYC) dan Customer Due Diligence (CDD). Kewajiban ini bukan sekadar administratif, tetapi merupakan bagian dari sistem pencegahan struktural. Identifikasi identitas pembeli, verifikasi sumber dana, pemantauan pola transaksi, dan pelaporan transaksi mencurigakan merupakan instrumen yang secara normatif melekat pada pelaku usaha. Dengan demikian, ketika agen atau developer mengabaikan kewajiban tersebut, kelalaian itu bukan lagi sekadar pelanggaran administratif, melainkan dapat menjadi pintu masuk pembuktian unsur mens rea dalam perkara pidana.

Dalam praktik, terdapat sejumlah indikator yang secara rasional dapat membangun dugaan hukum. Pembayaran tunai dalam jumlah besar tanpa alasan yang sah, penggunaan pihak ketiga tanpa hubungan hukum jelas, harga transaksi yang jauh menyimpang dari nilai pasar, penolakan pembeli untuk menjalani proses identifikasi, transaksi berulang dalam waktu singkat, atau aliran dana dari yurisdiksi berisiko tinggi merupakan red flags yang seharusnya memicu kewaspadaan profesional. Apabila indikator-indikator ini diabaikan, maka klaim ketidaktahuan menjadi tidak rasional. Hukum pidana modern tidak melindungi kebutaan yang disengaja (willful blindness).

Lebih jauh lagi, jika dana tersebut berasal dari tindak pidana perpajakan—misalnya penggelapan pajak, penyampaian SPT tidak benar, atau manipulasi transfer *pricing*—maka berlaku asas *concursus* realis. Dalam asas ini, terdapat dua kejahatan berdiri sendiri: tindak pidana pajak sebagai *predicate crime* dan TPPU sebagai kejahatan lanjutan. Keduanya tidak saling meniadakan, melainkan dapat didakwakan secara kumulatif. Upaya non-penal dalam hukum pajak, seperti pembetulan SPT atau pengungkapan ketidakbenaran, tidak serta-merta menghapus potensi TPPU apabila unsur pidananya telah terpenuhi. Hal ini menunjukkan bahwa sektor properti dapat menjadi titik integrasi antara kejahatan fiskal dan kejahatan pencucian uang.

Pertanggungjawaban tidak hanya berhenti pada individu, tetapi juga dapat menjangkau korporasi. UU TPPU mengakui korporasi sebagai subjek hukum pidana. Jika transaksi dilakukan atas nama perusahaan developer dan terdapat pembiaran sistematis atau kegagalan pengawasan internal, maka korporasi dapat dijatuhi denda, perampasan aset, pembekuan usaha, bahkan pembubaran. Direksi dan pengurus dapat dimintai pertanggungjawaban pribadi apabila terbukti terdapat kesalahan manajerial atau kebijakan yang secara sadar mengabaikan kewajiban kepatuhan. Dalam konteks ini, kegagalan membangun sistem internal *compliance* bukan lagi persoalan manajemen risiko semata, tetapi potensi pertanggungjawaban pidana.

Aspek pembuktian dalam TPPU semakin mempertegas posisi rentan pelaku usaha yang lalai. Pasal 77 UU TPPU mengatur mekanisme pembuktian terbalik terbatas, di mana terdakwa

diberi kewajiban untuk membuktikan bahwa harta kekayaan yang dimilikinya bukan berasal dari tindak pidana. Mekanisme ini memperkuat posisi penegak hukum dan mempersempit ruang pembelaan yang hanya bertumpu pada klaim ketidaktahuan. Dalam konteks properti, apabila terdapat aliran dana mencurigakan dan pola transaksi tidak wajar, maka beban pembuktian dapat bergeser kepada pelaku untuk menjelaskan legalitas sumber dana tersebut.

Namun demikian, perlu ditegaskan bahwa perluasan pertanggungjawaban tidak boleh mengabaikan prinsip-prinsip fundamental hukum pidana. Asas legalitas, kepastian hukum, dan proporsionalitas kesalahan harus tetap menjadi pijakan. Tidak setiap kegagalan administratif dapat serta-merta dikualifikasi sebagai tindak pidana. Prinsip ultimum remedium menuntut agar sanksi pidana digunakan sebagai upaya terakhir setelah mekanisme administratif dan perdata tidak memadai. Oleh karena itu, pembuktian unsur "patut diduga" harus dilakukan secara cermat, berbasis fakta konkret, dan tidak semata-mata asumtif.

Secara kebijakan hukum pidana (*criminal policy*), memperluas tanggung jawab pelaku bisnis properti merupakan langkah strategis untuk menutup celah pencucian uang melalui sektor riil. Tanpa keterlibatan aktif pelaku usaha dalam sistem pencegahan, negara akan kesulitan memutus mata rantai integrasi dana ilegal (Winata, F., 2014). Namun keseimbangan tetap diperlukan agar regulasi tidak menimbulkan ketakutan berlebihan yang menghambat kegiatan ekonomi sah. Titik keseimbangan tersebut terletak pada penerapan standar profesional yang rasional dan terukur.

Agen dan developer tidak lagi dapat berlindung di balik posisi sebagai pelaku bisnis netral. Dalam rezim hukum modern, mereka adalah bagian dari ekosistem pencegahan dan pemberantasan pencucian uang (Nahak, 2017). Ketika terdapat indikasi kuat bahwa dana yang diterima berasal dari tindak pidana, dan indikasi tersebut diabaikan demi keuntungan ekonomi, maka pertanggungjawaban pidana menjadi konsekuensi logis. Sebaliknya, apabila kewajiban kehati-hatian dilaksanakan secara sungguh-sungguh dan terdokumentasi dengan baik, maka perlindungan hukum tetap tersedia (Otusanya, 2011).

Secara sistemik, perluasan pertanggungjawaban kepada agen dan developer memiliki legitimasi normatif dan teoritik yang kuat. Sektor properti merupakan sektor berisiko tinggi dalam pencucian uang; UU TPPU secara eksplisit mengatur frasa "patut diduga"; dan rezim anti pencucian uang mewajibkan standar kehati-hatian profesional. Namun demikian, perlu tetap dijaga keseimbangan dengan asas legalitas (Pasal 1 KUHP), asas kesalahan (*geen straf zonder schuld*), dan prinsip *ultimum remedium*. Tidak setiap transaksi bernilai besar atau pembayaran tunai dapat secara otomatis dikriminalisasi tanpa pembuktian objektif mengenai adanya indikator mencurigakan yang signifikan (Masri, I., Syakhroza, A., Wardhani, R., & Samingun. (2019).

Dengan demikian, secara normatif tindak pidana pajak (Pasal 39 dan 39A UU KUP) merupakan *predicate crime* sebagaimana Pasal 2 UU TPPU; tindak pidana pencucian uang diatur dalam Pasal 3–5 UU TPPU; pertanggungjawaban korporasi ditegaskan dalam Pasal 6; dan perampasan aset dimungkinkan berdasarkan Pasal 81 UU TPPU. Secara teoritik, konstruksi ini ditopang oleh konsep *derivative crime*, *concursus realis*, *dolus eventualis*, dan *corporate criminal liability*. Secara konseptual, properti sebagai medium *integration* tidak kebal terhadap perampasan meskipun telah memiliki legalitas administratif agraria (Krisnamurti, 2014).

Akhirnya, pertanggungjawaban hukum bagi pelaku bisnis properti dalam perkara TPPU bukan semata-mata persoalan represif, melainkan refleksi dari perubahan paradigma hukum pidana yang menempatkan sektor swasta sebagai mitra strategis dalam menjaga integritas sistem keuangan dan ekonomi nasional. Di sinilah hukum tidak hanya berfungsi menghukum, tetapi juga membangun budaya kepatuhan dan tata kelola yang bersih.

KESIMPULAN

1) Modus operandi tindak pidana pencucian uang (TPPU) yang memanfaatkan sektor properti umumnya terjadi pada tahap *placement* dan *layering*, yang kemudian bermuara pada *integration*. Dana hasil tindak pidana—termasuk tindak pidana perpajakan—digunakan untuk membeli properti secara tunai atau melalui skema pembayaran yang tidak lazim guna meminimalkan jejak transaksi. Untuk menyamarkan asal-usul dana, pelaku kerap menggunakan nama pihak lain (*nominee*), membentuk perusahaan cangkang (*shell companies*), atau melakukan transaksi berulang sehingga memutus rantai keterkaitan dengan tindak pidana asal. Setelah properti terdaftar secara resmi dan bersertifikat, aset tersebut tampak sah secara administratif dan seolah-olah merupakan kekayaan legal, padahal secara substantif merupakan hasil kejahatan yang telah "diintegrasikan" ke dalam sistem ekonomi formal.
2) Adapun pertanggungjawaban hukum bagi pelaku bisnis properti—baik agen maupun developer—didasarkan pada Pasal 3, Pasal 4, dan terutama Pasal 5 UU No. 8 Tahun 2010, yang mengatur larangan menyembunyikan, menyamarkan, atau menerima harta kekayaan yang diketahui atau patut diduga berasal dari tindak pidana. Apabila pelaku usaha tetap menerima pembayaran dengan mengabaikan indikator mencurigakan, maka unsur "mengetahui atau patut diduga" dapat terpenuhi, sehingga membuka ruang pertanggungjawaban pidana baik secara individual maupun korporasi (Pasal 6 UU TPPU). Dengan demikian, sektor properti tidak hanya berpotensi menjadi medium *integration*, tetapi juga menempatkan pelaku usahanya dalam rezim kewaspadaan hukum yang ketat, di mana kelalaian profesional dapat bertransformasi menjadi pertanggungjawaban pidana.

REFERENSI

Bahreesy, B. (2018). Implementasi Undang-Undang Tindak Pidana Pencucian Uang terhadap Kerugian Negara dari Tindak Pidana Korupsi. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 15(2), 104.

Djumhana, Muhammad. (2000). *Hukum Perbankan di Indonesia* (Cetakan ke-3). Bandung: Citra Aditya Bakti.

Hakim, Lukman. (2020). *Asas-Asas Hukum Pidana.* Yogyakarta: Deepublish.

Hanafi, Mahrus. (2015). *Sistem Pertanggungjawaban Pidana* (Cetakan ke-1). Jakarta: Rajawali Pers.

Huda, Chairul. (2006). *Dari Tindak Pidana Tanpa Kesalahan Menuju kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan* (Cetakan ke-2). Jakarta: Kencana.

Husein, Yunus & Roberts, K. (2018). *Tipologi dan Perkembangan Tindak Pidana Pencucian Uang.* Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Ilyas, Wirawan B. (2004). *Hukum Pajak.* Jakarta: Salemba Empat.

Jahja, Junius S. (2014). *Melawan Money Laundering* (Edisi II). Jakarta: Visimedia.

Krisnamurti, H. (2014). Pembuktian Tindak Pidana Pencucian Uang (Money Laundering). *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*, 14(1), 1–12.

Masri, I., Syakhroza, A., Wardhani, R., & Samingun. (2019). The Role of Tax Risk Management in International Tax Avoidance Practices: Evidence from Indonesia and Malaysia. *International Journal of Trade and Global Markets*, 12(3–4), 311–322. https://doi.org/10.1504/IJTGM.2019.101561

Nahak, Stefanus. (2017). *Tindak Pidana Bidang Perpajakan di Indonesia.* Denpasar: Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Warmadewa & Alumni Ikatan Notaris Narotama Surabaya.

Otusanya, O. J. (2011). The Role of Multinational Companies in Tax Evasion and Tax Avoidance: The Case of Nigeria. *Critical Perspectives on Accounting*, 22(3), 316–332. https://doi.org/10.1016/j.cpa.2010.10.005

Philips, D. (2012). *Money Laundering: Cara Memahami dengan Tepat dan Benar Soal Pencucian Uang.* Jakarta: Sinar Ilmu.

Priyatno, Andi. (2004). *Kebijakan Legislasi tentang Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi di Indonesia.* Semarang: CV Utomo.

Rahmawati, R., & Ibrahim, S. S. (2016). An Appraisal of the Tax Evasion and Tax Avoidance System in Indonesia. *Akuntabilitas*, 8(2), 121–132. https://doi.org/10.15408/akt.v8i2.2880

Said, E. (2017). Tax Policy in Action: 2016 Tax Amnesty Experience of the Republic of Indonesia. *Laws*, 6(4), 16. https://doi.org/10.3390/laws6040016

Sholihah, I. (2017). The Importance of Tax Amnesty Policy in Order to Overcome Tax Evasion in Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 16(3), 273–279. https://doi.org/10.20884/1.jdh.2016.16.3.598

Storm, A. (2013). Establishing the Link Between Money Laundering and Tax Evasion. *International Business & Economics Research Journal*, 12(11), 1437–1450.

Tarigan, S. R., Kalo, S., Nasution, B., & Sunarmi. (2014). Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Perpajakan melalui Penerapan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang. *USU Law Journal*, 2(2), 123–135.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perpajakan.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan

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

Wijaya, Y. Y., Efendi, A., Tanuwijaya, F., & Aliyan Hamida, N. (2020). Transparency Regarding the Tax Avoidance in Indonesia: A Philosophical Review. *Lentera Hukum*, 7(1). https://doi.org/10.19184/ejlh.v7i1.11759

Winata, F. (2014). Pengaruh Corporate Governance terhadap Tax Avoidance pada Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013. *Tax & Accounting Review*, 4(1).