

**PENYALAHGUNAAN PEMANFAATAN RUANG SEBAGAI MODUS
PENCUCIAN UANG: ANALISIS YURIDIS TERHADAP
PENGAWASAN TATA RUANG DI INDONESIA**

***Misuse of Spatial Utilization as a Modus Operandi for
Money Laundering: A Juridical Analysis of Spatial
Planning Supervision in Indonesia***

Leila Virdayanti. H, Arrie Budhiartie, Latifah Amir

Fakultas Hukum Universitas Jambi

Jl. Jambi–Muara Bulian KM 15, Mendalo Darat, Muaro Jambi

e-mail: leilavirdayanti7@gmail.com, budhiartie@unja.ac.id,
latifah_amir@unja.ac.id

Naskah diterima : 03-12-2025, revisi : 10-04-2026, disetujui : 22-04-2026

Abstrak

Penelitian ini mengkaji penyalahgunaan pemanfaatan ruang sebagai modus pencucian uang dalam perspektif hukum tata ruang di Indonesia. Pesatnya perkembangan sektor properti dan *real estate* menjadikannya medium strategis bagi pelaku kejahatan untuk menyamarkan asal-usul dana ilegal melalui mekanisme transaksi, alih fungsi lahan, dan manipulasi perizinan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus untuk menganalisis efektivitas penataan ruang serta keterkaitannya dengan praktik pencucian uang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lemahnya sistem pengawasan penegakan hukum dalam penataan ruang membuka peluang terjadinya penyalahgunaan ruang sebagai sarana pencucian uang, khususnya pada sektor properti dan *real estate*. Secara konseptual maupun praktis, penelitian ini menegaskan bahwa pengawasan tata ruang yang efektif memiliki peran strategis dalam mendukung pencegahan pencucian uang di Indonesia melalui penguatan sistem perizinan, integrasi data antar instansi, serta koordinasi antara lembaga penataan ruang dan aparat penegak hukum. Dengan demikian, pengawasan tata ruang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen pencegahan tindak pidana pencucian uang di Indonesia.

Kata Kunci: Penyalahgunaan Pemanfaatan Ruang, Pencucian Uang, Hukum Tata Ruang

Abstract

This study examines the misuse of spatial planning as a modus operandi of money laundering from the perspective of spatial planning law in Indonesia. The rapid development of the property and real estate sector has made it a strategic medium for criminals to disguise the origin of illicit funds through transaction mechanisms, land-use conversion, and licensing manipulation that are not in accordance with spatial planning plans. This study employs a normative legal research method through statutory, conceptual, and case approaches to analyze the effectiveness of spatial planning and its relationship with money laundering practices. The findings show that weaknesses in the supervisory and law enforcement system in spatial planning create opportunities for the misuse of space as a means of money laundering, particularly in the property and real estate sectors. Conceptually and practically, this study emphasizes that effective spatial planning supervision has a strategic role in supporting money laundering prevention in Indonesia through strengthening licensing systems, integrating data across agencies, and coordinating between spatial planning institutions and law enforcement authorities. Thus, spatial planning supervision is not merely administrative in nature, but also functions as a preventive instrument against money laundering crimes in Indonesia.

Keywords: *Misuse of Spatial Utilization, Money Laundering, Spatial Planning Law*

A. PENDAHULUAN

Penataan ruang merupakan instrumen fundamental untuk mengatur keterpaduan pembangunan dan pengelolaan wilayah. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang beserta peraturan pelaksanaannya memberikan dasar hukum bagi pemerintah dalam mengarahkan pemanfaatan ruang agar sesuai dengan tujuan pembangunan yang terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Agar tata ruang berlangsung semestinya, pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diperlukan sebagai alat pengendali untuk memperbaiki kegiatan tata ruang yang berjalan dan mencegah pembangunan yang tidak sesuai peraturan. Namun, dalam praktiknya, pengawasan pemanfaatan ruang sering tidak efektif. Banyak penyimpangan terjadi, seperti pembangunan yang tidak sesuai kebutuhan, alih fungsi lahan di luar rencana tata ruang wilayah (RTRW), atau proyek tanpa izin sah. Penyimpangan ini tidak hanya merusak lingkungan dan ketertiban tata kota, tetapi juga membuka celah kejahatan

ekonomi. Salah satunya adalah pencucian uang, di mana ketidakteraturan ruang dimanfaatkan sebagai modus untuk mengalihkan hasil tindak pidana. Lemahnya pengawasan terhadap pemanfaatan ruang menjadi peluang bagi pelaku kejahatan untuk memanfaatkan ketidakteraturan ruang sebagai modus pencucian uang untuk mengalihkan hasil tindak pidana.¹

Media yang paling sering menjadi alat bagi pelaku kejahatan untuk menyamarkan asal-usul harta kekayaan karena tingginya nilai transaksi adalah sektor properti dan *real estate*. Laporan Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) menunjukkan sektor ini strategis untuk aliran dana illegal. Temuan serupa juga diungkapkan United Nations Office on Drugs and Crime (UNODC) yang menegaskan bahwa pencucian uang melalui properti berkembang melalui mekanisme *undervaluation*, *overvaluation*, penggunaan *nominee*, serta rekayasa izin pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.²

Dengan demikian, ruang bukan hanya objek fisik, tetapi juga instrumen yang bisa dieksploitasi untuk pencucian uang. Ketidaktegasan pengawasan oleh pemerintah pusat maupun daerah, termasuk pembangunan yang tidak sesuai RTRW dan alih fungsi lahan ilegal, memperbesar risiko penyalahgunaan ruang untuk kepentingan kejahatan ekonomi.³ Kondisi ini diperparah lemahnya koordinasi antar-instansi, sehingga banyak aktivitas pencucian uang berbasis properti tidak terdeteksi.⁴

¹ Pusat Pelaporan Dan Analisis Transaksi Keuangan, Tipologi Pencucian Uang Berdasarkan Putusan Pengadilan Atas Perkara Tindak Pidana Pencucian Uang Tahun 2019 (Pusat Pelaporan Dan Analisis Transaksi Keuangan, Indonesia, 2018).

² UNODC, “Money-Laundering and the Real Estate Sector: Vietnamese Government Officials Find out More,” accessed November 20, 2025, <https://www.unodc.org/roseap/en/2010/05/real-estate-ml/story.html>.

³ Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Laporan Pengawasan Penataan Ruang Nasional” (Jakarta, 2022).

⁴ Alex Cobham & Petr Janský, *Estimating Illicit Financial Flows: A Critical Guide To The Data, Methodologies, And Findings* (Oxford: Oxford University Press, 2020).

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa permasalahan penegakan hukum dalam penataan ruang masih menjadi isu yang kompleks. Penelitian dalam jurnal yang berjudul “Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan” menunjukkan bahwa lemahnya penegakan secara langsung berpengaruh terhadap kinerja penataan ruang. Selain itu, penelitian dalam jurnal “Meninjau Efektivitas Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Tata Ruang” menjelaskan bahwa pemanfaatan ruang tidak selalu sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Adapun penelitian pada jurnal “Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia” menyatakan bahwa keberadaan hukum perencanaan tata ruang memiliki peran penting dalam menentukan keberhasilan kebijakan penataan ruang. Hasil dari ketiga penelitian tersebut menunjukkan bahwa efektivitas penegakan ruang sangat ditentukan oleh kebijakan tata ruang sehingga diperlukan penguatan regulasi agar pengendalian pemanfaatan ruang dapat berjalan dengan efektif.

Penelitian ini penting dilakukan karena selama ini kajian penataan ruang masih dominan berfokus pada aspek penegakan ruang tanpa secara spesifik mengaitkannya dengan potensi penyalahgunaan ruang sebagai modus tindak pidana pencucian uang. Padahal, pemanfaatan ruang untuk sektor properti dan *real estate* memiliki kerentanan tinggi yang digunakan untuk menyamarkan asal-usul dana ilegal.⁵ Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting dilakukan untuk memberikan perspektif baru dalam mengintegrasikan hukum tata ruang dengan menganalisis secara yuridis bagaimana penyalahgunaan pemanfaatan tata ruang berpotensi digunakan sebagai modus pencucian uang akibat lemahnya pengawasan tata ruang di Indonesia. Dengan demikian, penelitian ini

⁵ Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan, “Tipologi Pencucian Uang Berdasarkan Putusan Pengadilan Perkara Pencucian Uang Tahun 2016” (Jakarta, 2016).

diharapkan dapat memberikan kontribusi konseptual dan praktis dalam upaya penguatan sistem pengawasan tata ruang yang sejalan dengan upaya pencegahan dan pemberantasan pencucian uang di Indonesia. Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana kelemahan pengawasan pemanfaatan ruang di Indonesia memungkinkan penyalahgunaan ruang menjadi modus tindak pidana pencucian uang melalui sektor properti.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan laporan resmi terkait pengawasan tata ruang serta tindak pidana pencucian uang. Pendekatan yang digunakan meliputi: perundang-undangan (UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan UU No. 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang), konseptual (pengawasan tata ruang, penyalahgunaan ruang, modus pencucian uang), dan kasus (laporan PPATK). Bahan hukum terdiri dari primer (peraturan perundang-undangan), sekunder (buku, jurnal), dan tersier (kamus, ensiklopedia hukum). Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif normatif dengan menafsirkan, mensistematisasi, dan menguji kesesuaian norma untuk menilai efektivitas pengawasan tata ruang serta mengidentifikasi celah hukum yang memungkinkan pencucian uang melalui penyalahgunaan ruang.

C. PEMBAHASAN

1. Penyalahgunaan Pemanfaatan Ruang dalam Perspektif Hukum Tata Ruang

Pemanfaatan ruang di Indonesia diatur dalam UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang mendefinisikan penataan ruang sebagai proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang untuk menciptakan struktur dan pola yang tertib. Pelaksanaan pemanfaatan ruang harus

berpedoman pada rencana tata ruang yang telah ditetapkan serta memperhatikan prinsip keberlanjutan (*eco-development*), yaitu penggunaan sumber daya alam secara rasional.⁶

Dalam perspektif hukum tata ruang, pengelolaan ruang harus mempertimbangkan berbagai kepentingan publik. Santoso menegaskan bahwa pengaturan ruang harus dilihat sebagai bagian dari sistem hukum agraria nasional yang menempatkan tanah dan ruang sebagai sumber daya publik yang wajib dikelola untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁷ Namun dalam praktiknya, sering ditemukan ketidakharmonisan antara rencana tata ruang dengan pembangunan yang diakibatkan oleh lemahnya pengawasan tata ruang. Menurut Santoso, lemahnya pengawasan tata ruang sering berakar dari tidak sinkronnya kebijakan pertanahan dan tata ruang, sehingga membuka peluang terjadinya penyimpangan izin, alih fungsi kawasan, dan spekulasi tanah. Ia menekankan pentingnya kepastian kewenangan antar-lembaga serta integrasi kebijakan pemanfaatan ruang dengan prinsip fungsi sosial tanah untuk mencegah konflik dan penyalahgunaan ruang.

Penyalahgunaan pemanfaatan ruang menimbulkan persoalan yuridis yang memerlukan penegakan hukum dan pengawasan konsisten. Ketidaksesuaian dalam pemanfaatan ruang akan menyebabkan ketidakserasian antara lingkungan alami dan lingkungan buatan, sehingga ruang tidak dapat menjalankan fungsinya dan dapat menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.⁸ Fakta di lapangan menunjukkan masih banyak penyimpangan yang terjadi dalam kegiatan pemanfaatan ruang. Laporan ATR/BPN (2023) mencatat

⁶ Bayi Priyono, “Perizinan Sebagai Sarana Pengendalian Penataan Ruang Dalam Perspektif Pemanfaatan Ruang Di Daerah,” *Jurnal Administrasi Pemerintahan Daerah* VIII, no. 2 (2016): 16–37.

⁷ U Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, n.d.).

⁸ Sri Nurhayati Qodriyatun, “Bencana Banjir: Pengawasan Dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Berdasarkan UU Penataan Ruang Dan RUU Cipta Kerja,” *Aspirasi: Jurnal Masalah-Masalah Sosial* 11, no. 1 (2020): 29–42, <https://doi.org/10.46807/aspirasi.v11i1.1590>.

ratusan kasus pelanggaran, terutama pembangunan tanpa izin dan alih fungsi lahan di kawasan strategis.

Persoalan penyalahgunaan pemanfaatan ruang tidak hanya berdampak pada aspek tata kota, tetapi juga bersinggungan dengan kejahatan ekonomi, salah satunya pencucian uang. Dalam konteks kejahatan keuangan, celah ini dimanfaatkan pelaku pencucian uang untuk menanamkan dana ilegal melalui proyek-proyek *real estate*, pembangunan fiktif, atau perubahan peruntukan ruang yang tidak sah. Pelaku pencucian uang dapat mengalihkan uang haramnya melalui kegiatan yang tampak legal, sehingga proses penyamaran asal-usul dana ilegal menjadi semakin sulit dideteksi.⁹ Ketidakpastian penindakan tersebut bukan hanya melemahkan wibawa hukum tata ruang, tetapi juga membuka ruang bagi berbagai penyimpangan yang dapat dimanfaatkan berbagai pihak untuk kepentingan ekonomi ilegal.

2. Modus Pencucian Uang Melalui Sektor Properti dan *Real Estate* dalam Pemanfaatan Ruang

Sektor properti dan *real estate* memiliki keterkaitan erat dengan modus pencucian uang dalam pemanfaatan ruang. Pencucian uang, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2002 *jo.* Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010, merupakan upaya untuk menyembunyikan atau mengaburkan sumber kekayaan yang diperoleh melalui kegiatan ilegal. Sektor properti dan *real estate* dalam pemanfaatan ruang sering kali menjadi objek dalam modus pencucian uang dikarenakan tingginya nilai transaksi pada proses kepemilikan.

Menurut Mahkamah Agung, pencucian uang berlangsung melalui tiga tahap: placement, layering, dan integration. Dalam sektor properti, tahap placement melibatkan pembelian tanah atau bangunan, sering di wilayah dengan pengawasan tata ruang lemah. Pada layering, dana disamarkan melalui

⁹ Rahman Amin, *Tindak Pidana Pencucian Uang* (Yogyakarta: Penerbit Deepublish Digital, 2023).

transaksi kompleks atau pengalihan kepemilikan ke perusahaan terafiliasi. Tahap integration menempatkan dana yang telah disamarkan ke dalam kegiatan tampak sah, seperti pembangunan properti, yang sering tidak sesuai rencana tata ruang dan menimbulkan indikasi penyalahgunaan ruang.

Tahapan TPPU tersebut kemudian diterapkan dalam berbagai skema pemanfaatan properti, yang dalam praktiknya berkembang menjadi beragam modus pencucian uang. Modus pencucian uang *real estate* dilakukan dengan melakukan kegiatan jual beli properti berulang-ulang antara perusahaan-perusahaan yang tergabung dalam satu kelompok milik pelaku TPPU.¹⁰ Modus lain yang paling sering dilakukan untuk melakukan pencucian yaitu dengan membeli tanah atau bangunan di lokasi yang tidak sesuai rencana tata ruang kemudian mempengaruhi pejabat tertentu agar mengubah peruntukan ruang untuk dilakukan pembangunan yang sebenarnya tidak diperlukan melalui proses perizinan yang manipulatif. Berbagai modus tersebut semakin mudah dilakukan ketika tata kelola pemanfaatan ruang memiliki celah, baik dari sisi perizinan maupun pengawasan. Permasalahan yang muncul dalam penyusunan rencana tata ruang yaitu ketidakteraturan administrasi pemanfaatan ruang akibat tidak berpedoman pada peruntukan ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang.¹¹ Selain itu, dalam praktiknya, pemberian izin dalam pemanfaatan ruang masih bergantung pada kepentingan politik.¹² Lemahnya pengawasan dan tidak terintegrasinya data pertanahan dengan data tata ruang semakin memperluas ruang gerak pelaku untuk melegitimasi aset hasil kejahatan.

¹⁰ Tempo, “Kenali 7 Bentuk Modus Pencucian Uang Atau TPPU, Termasuk Mingling Yang Diduga Dilakukan Harvey Moeis,” accessed November 15, 2025, <https://www.tempo.co/hukum/kenali-7-bentuk-modus-pencucian-uang-atau-tppu-termasuk-mingling-yang-diduga-dilakukan-harvey-moeis-1163380>.

¹¹ B. M. Habibullah Tarigan, Ranty Meilani Putri, A. Arrie Budhiartie “Permasalahan Penataan Ruang Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Tata Ruang,” *Mendapo Journal Of Administration Law* 2 (2021): 12–21.

¹² *Ibid.*

3. Efektivitas Pengawasan Tata Ruang dalam Pencegahan Pencucian Uang

Efektivitas pengawasan tata ruang menjadi sangat penting karena fungsi pengawasan tidak hanya memastikan kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang, tetapi juga mencegah ruang digunakan sebagai sarana penyelenggaraan tindak pidana, termasuk pencucian uang. Konsistensi penegakan norma sebagaimana diatur dalam Pasal 61–69 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang merupakan landasan utama keberhasilan pengendalian pemanfaatan ruang. Berdasarkan catatan Kementerian ATR/BPN pada tahun 2019, hasil audit terhadap penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang selama periode 2015–2018 menunjukkan terdapat 6.621 lokasi di seluruh Indonesia yang diduga melanggar ketentuan tata ruang, dengan konsentrasi terbanyak berada di Pulau Jawa, yakni mencapai 5.286 lokasi. Data ini mencerminkan lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan tata ruang. Penyimpangan ini menjadi salah satu penyebab perubahan penggunaan lahan dari peruntukan awal, terutama ketika kepentingan ekonomi lebih dominan dibandingkan prinsip penataan ruang.¹³ Penegakan hukum terhadap pelanggaran penataan ruang ini masih belum optimal karena belum didukung oleh tolok ukur yang jelas, khususnya melalui kajian teknis dalam menentukan unsur perubahan fungsi ruang, sehingga menyulitkan proses pembuktian dan penindakan.¹⁴

Dalam konteks pencegahan pencucian uang, pengawasan tata ruang berkaitan erat dengan pengawasan transaksi keuangan di sektor properti. Pasal 17 ayat (1) huruf b Undang-Undang TPPU menegaskan kewajiban bagi pelaku

¹³ J. R. L. Golung, F. H. Anis, And F. Pongkorung, “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyalahgunaan Pemanfaatan Lahan Di Sempadan Danau Tondano,” *Lex Privatum* 11, No. 4 (2023).

¹⁴ Stevanus Eko Pramuji dan Viorizza Suciani Putri, “Meninjau Efektivitas Penegakan Efectivity Of Spatial Planning Law Enforcement To Achieve The Orderly Spatial Plan Stevanus Eko Pramuji Dan Viorizza Suciani Putri,” Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dan Penguasaan Tanah, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta Selatan E-Mail : Daltib.Sumatera@Gmail.Com A, N.D., 91–107.

usaha yang bergerak di sektor properti untuk melaporkan transaksi mencurigakan yang dilakukan pengguna jasa. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015, yang mewajibkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melaporkan setiap transaksi keuangan mencurigakan dalam jual beli properti kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK). Artinya, pengawasan tata ruang dan pengawasan transaksi keuangan dalam sektor properti merupakan dua instrumen yang seharusnya saling melengkapi untuk mencegah penyalahgunaan ruang sekaligus tindak pidana pencucian uang.

Penurunan kualitas lingkungan sering kali disebabkan oleh ketidaksesuaian antara kondisi lingkungan dengan potensi wilayah, sehingga setiap kebijakan tata ruang harus mempertimbangkan dampak jangka panjang terhadap lingkungan dan sumber daya alam agar berkelanjutan.¹⁵ Namun, pembangunan ekstensif yang dilakukan tanpa mempertimbangkan tata ruang yang sudah ada telah menyebabkan kerusakan lingkungan yang sulit diperbaiki. Oleh karena itu, efektivitas pengawasan tata ruang menjadi faktor kunci dalam mencegah penyimpangan pemanfaatan ruang sekaligus menutup celah tindak pidana pencucian uang yang memanfaatkan sektor properti dan *real estate*.

4. Keterkaitan Pengawasan Tata Ruang dengan Modus Penyalahgunaan Pencucian Uang

Pengawasan tata ruang memiliki peran strategis dalam mencegah penyalahgunaan ruang sebagai sarana pencucian uang. Sektor tata ruang dan properti yang bernilai ekonomi tinggi, mudah dimanfaatkan pelaku kejahatan untuk menyamarkan asal-usul aset melalui transaksi properti, alih fungsi lahan, atau penyimpangan perizinan. Peluang ini semakin besar ketika pengawasan tata ruang lemah, tumpang tindih kewenangan terjadi, dan basis data

¹⁵ Sarjono A. Simamora J, “Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia,” *Nommensen Journal Of Legal Opinion (Njlo)*, Vol. 03, 2022.

pemanfaatan lahan tidak terintegrasi, sehingga aparat sulit menelusuri motif ekonomi di balik setiap perubahan penggunaan ruang.

Konteks kejahatan ruang secara modern dimodifikasikan dengan praktik pencucian uang. Ketika ruang dapat diperdagangkan, maka sektor properti dan *real estate* menjadi media yang paling menguntungkan untuk menyamarkan asal-usul dana ilegal. Sebagaimana Lefebvre menjelaskan bahwa ruang diproduksi oleh kepentingan tertentu yang tidak netral maka celah tata ruang seperti lemahnya pengawasan dalam tata ruang, manipulasi perizinan, dan tumpang tindih regulasi dapat dimanfaatkan oleh pelaku kejahatan untuk mengaburkan sumber dana melalui manipulasi nilai properti untuk melakukan praktik pencucian uang sehingga mengakibatkan pembangunan yang tidak sesuai rencana tata ruang.

Fenomena penyalahgunaan pemanfaatan ruang sebagai sarana pencucian uang ini tidak hanya terjadi di Indonesia, tetapi juga muncul di berbagai negara lain, salah satu yang paling menonjol adalah Kanada. Kanada menjadi salah satu negara dengan risiko tinggi pencucian uang melalui *real estate*, terutama di British Columbia, melalui skema yang dikenal sebagai “Vancouver Model.”¹⁶ Pada pola ini, pelaku menggunakan kasino untuk menukarkan uang tunai hasil kejahatan sebelum mengalihkannya ke sektor properti. Sebuah laporan Transparency International Canada tahun 2016 menemukan bahwa hampir 50% rumah termahal di Vancouver dibeli melalui mekanisme pembelian terstruktur yang memungkinkan penyembunyian identitas pemilik sebenarnya. Selain itu, Institute of International Finance memperkirakan bahwa pelarian modal dari Tiongkok sejak tahun 2014 mencapai lebih dari USD 800 miliar, yang sebagian masuk ke pasar properti Kanada sebagai bentuk diversifikasi aset maupun penyamaran dana. Kondisi ini memperburuk kerentanan sektor *real estate*

¹⁶ Comply Advantage, “Money Laundering - The Vancouver Model,” accessed November 20, 2025, <https://complyadvantage.com/insights/vancouver-money-laundering-model/> <https://share.google/t3ANhVo6WZ6zg3kXH>.

Vancouver terhadap praktik pencucian uang, sekaligus memperkuat gambaran tentang Vancouver Model sebagai skema TPPU berskala internasional.

Praktik pencucian uang melalui sektor properti di Australia juga telah menjadi perhatian serius karena tingginya transaksi *real estate* yang dilakukan tanpa verifikasi asal-usul dana. Komisi Intelijen Kriminal Australia mencatat bahwa *real estate* menjadi cara utama untuk mencuci uang dengan menaikkan harga secara artifisial hingga ke titik di mana pembeli biasa tidak bisa bersaing. Sementara properti menyumbang lebih dari dua pertiga aset yang disita AFP dari kejahatan terorganisasi setiap tahun.¹⁷ Australian Transaction Reports and Analysis Centre (AUSTRAC) menganalisis transaksi properti selama enam bulan yang dibeli melalui konversi mata uang kripto dan menemukan banyak tautan ke akun-akun web gelap, perjudian, dan bahkan penipu daring ternama. Beberapa pembeli misterius mentransfer hingga \$100 juta untuk membeli portofolio properti yang besar. Selama satu decade terakhir, miliaran dolar dana hasil kejahatan mengalir ke pasar properti di Sydney dan Melbourne melalui mekanisme pembelian tunai, penggunaan perusahaan cangkang, serta keterlibatan pihak ketiga (*nominee*) untuk menyamarkan *beneficial owner*.¹⁸ Banyak dari dana tersebut berasal dari aktivitas kriminal, termasuk perdagangan narkoba, yang kemudian dialihkan ke sektor properti sebagai sarana penyamaran aset. Namun, sebagian besar uang kotor lolos dari jerat hukum, mengingat sulitnya membuktikan hubungan langsung antara sumber dana dan transaksi properti.

Kasus Kanada dan Australia menunjukkan bahwa lemahnya pengawasan tata ruang dan sektor *real estate* menciptakan celah sistematis yang

¹⁷ Sherryn Groch, “Organised Crime and Armoured Cars of Cash: The Dirty Money Pushing up Australian House Prices,” accessed November 20, 2025, <https://www.smh.com.au/national/organised-crime-and-armoured-cars-of-cash-the-dirty-money-pushing-up-australian-house-prices-20250401-p51oc0.html>.

¹⁸ Australian Transaction Reports and Analysis Centre, “Money Laundering in Australia: Real Estate Sector Vulnerabilities,” 2020.

dimanfaatkan pelaku kejahatan untuk menyamarkan asal-usul dana ilegal. Kedua kasus tersebut menggambarkan pola global bahwa pencucian uang melalui properti yang umumnya terjadi ketika mekanisme pengendalian ruang tidak berjalan efektif, data pertanahan tidak terintegrasi, serta tidak ada verifikasi memadai terhadap transaksi bernilai tinggi. Pola ini menjadi relevan untuk dianalisis dalam konteks Indonesia, mengingat karakteristik pasar properti yang berkembang pesat namun dihadapkan pada problem serupa.

Di Indonesia, penyalahgunaan pemanfaatan ruang sebagai sarana pencucian uang tercermin dalam sejumlah kasus besar. Salah satunya adalah proyek Meikarta yang menjadi salah satu contoh paling menonjol mengenai penyalahgunaan pemanfaatan ruang. Proyek ini dirancang sebagai kawasan superblok modern seluas ±500 hektare yang mencakup apartemen, pusat bisnis, fasilitas publik, hingga area komersial.¹⁹ Namun, proyek ini kemudian menjadi salah satu kasus hukum terbesar dalam sejarah penataan ruang di Indonesia setelah terbongkarnya praktik suap dan manipulasi perizinan tata ruang. Dalam kasus ini, KPK menemukan adanya suap untuk memengaruhi proses perubahan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten Bekasi agar pembangunan proyek Meikarta dapat memperoleh izin yang sebelumnya tidak sesuai dengan ketentuan tata ruang.²⁰ Suap tersebut diberikan agar perubahan zonasi dan persetujuan pembangunan dapat dikeluarkan meskipun lokasi proyek belum seluruhnya memenuhi persyaratan tata ruang dan lingkungan.

Contoh kasus lain yaitu Mantan Kepala BPN Kabupaten Lebak, Ady Muchtadi, dijerat dengan tindak pidana pencucian uang setelah ditetapkan

¹⁹ Syahidan, “Deretan Kasus ‘Mafia Lahan’ Yang Seret Lippo Group: Dari Proyek Meikarta Hingga Serobot Lahan JK,” accessed November 25, 2025, <https://www.inilah.com/deretan-kasus-mafia-lahan-yang-seret-lippo-group-dari-proyek-meikarta-hingga-serobot-lahan-jk>.

²⁰ Kumparan, “KPK Usut Indikasi Suap Revisi Perda Tata Ruang Terkait Meikarta,” accessed November 25, 2025, <https://kumparan.com/kumparannews/kpk-usut-indikasi-suap-revisi-perda-tata-ruang-terkait-meikarta-1543813238722001083>.

sebagai tersangka pengurusan pembebasan tanah dan penetapan Hak Guna Bangunan (HGB) serta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) senilai Rp 18,1 miliar.²¹ Penyidik menemukan bahwa uang hasil suap/gratifikasi tersebut kemudian dimasukkan ke dalam rekening bank dan digunakan untuk membeli properti.²²

Dari kedua kasus tersebut terlihat pola yang konsisten bahwa penyalahgunaan pemanfaatan ruang di Indonesia terjadi karena lemahnya pengawasan tata ruang, tumpang tindih kewenangan, serta ketidaktransparanan proses perizinan. Pola ini menunjukkan bahwa penyalahgunaan pemanfaatan ruang dan tanah tidak hanya mengganggu kepastian hukum dalam tata ruang, tetapi juga membuka ruang bagi pejabat untuk menggunakan instrumen pertanahan sebagai sarana penyamaran aliran dana ilegal. Oleh karena itu, diperlukan suatu analisis komparatif untuk melihat bagaimana negara lain mengatur dan mengawasi sektor ini guna mencegah praktik pencucian uang, khususnya melalui perbandingan sistem hukum dan regulasi yang diterapkan di Kanada dan Australia.

a. Perbandingan Sistem Hukum di Kanada dan Australia

Berdasarkan analisis dari kedua kasus terhadap praktik pencucian uang di Kanada dan Australia, terdapat sejumlah persamaan dan perbedaan dalam sistem hukum yang mengatur pencegahan tindak pidana pencucian uang. Secara umum, kedua negara tersebut memiliki kesamaan dalam pendekatan regulasi. Di Kanada, kewajiban pelaporan transaksi mencurigakan diatur dalam *Proceeds of Crime (Money Laundering) and Terrorist Financing Act* (PCMLTFA) yang diawasi oleh Financial Transactions and Reports Analysis Centre of Canada

²¹ Bahtiar Rifa'i, “Terima Suap Rp 18,1 Miliar, Eks Kepala BPN Lebak Divonis 7 Tahun Penjara,” accessed November 25, 2025, <https://news.detik.com/berita/d-6833396/terima-suap-rp-18-1-m-eks-kepala-bpn-lebak-divonis-7-tahun-bui>.

²² Rasyid Ridho, “Kasus Mafia Tanah, Mantan Kepala BPN Lebak Dijerat Pencucian Uang,” accessed November 25, 2025, <https://regional.kompas.com/read/2022/12/09/154225578/kasus-mafia-tanah-mantan-kepala-bpn-lebak-dijerat-pencucian-uang>.

(FINTRAC).²³ Sementara itu, di Australia pengawasan terhadap pelaporan transaksi keuangan dilakukan oleh Australian Transaction Reports and Analysis Centre (AUSTRAC) sebagai otoritas yang bertanggung jawab dalam pencegahan dan pemberantasan pencucian uang.²⁴ Kedua negara ini sama sama menerapkan *anti-money laundering* (AML) untuk mendeteksi dan mencegah pencucian uang melalui *Know Your Customer* (KYC) yang mewajibkan pelaku usaha untuk melaporkan transaksi mencurigakan serta melakukan verifikasi identitas pengguna jasa.²⁵ Kedua negara juga telah memberlakukan International Fund Transfer Instruction Report (IFTI) yang memberlakukan pelaporan transaksi keuangan transfer ke luar negeri sebagai upaya pencegahan pencucian uang.

Namun demikian, terdapat perbedaan mendasar dalam efektivitas dan cakupan pengaturan. Kanada dinilai memiliki rezim AML yang kuat, meskipun memerlukan perbaikan berkelanjutan agar lebih efektif, terutama dalam meningkatkan penegakan hukum.²⁶ Di Australia, AML masih mengalami dinamika perubahan, di mana kompleksitas pengaturannya dinilai menghambat pemahaman dan kepatuhan entitas terhadap kewajiban AML, sehingga berpotensi mengganggu efektivitas pencegahan pencucian uang sekaligus memengaruhi kelancaran aktivitas keuangan yang sah.²⁷

²³ Financial Transactions and Reports Analysis Centre of Canada, “Info Source: Sources of Federal Government and Employee Information,” n.d., <https://fintrac-canafe.canada.ca/atip-airprp/infosource-eng>.

²⁴ Australian Transaction Reports and Analysis Centre (AUSTRAC), “AUSTRAC Takes Action to Stamp Out Financial Crime Through Cryptocurrency ATMs,” n.d., <https://www.austrac.gov.au/news-and-media/media-release/austrac-takes-action-stamp-out-financial-crime-through-cryptocurrency-atms>.

²⁵ Will Kenton, “Understanding Anti-Money Laundering (AML): Key Processes and Global Impact,” accessed April 15, 2026, <https://www.investopedia.com/terms/a/aml.asp>.

²⁶ Financial Action Task Force (FATF), “Canada’s Measures to Combat Money Laundering and Terrorist Financing,” 2016, <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Mutualevaluations/Mercanada-2016.html>.

²⁷ Baban Eulaiwi et al., “Money Laundering Governance and Income Shifting: Evidence from Australian Financial Institutions,” *Economic Modelling* 132, no. January (2024): 106653, <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2024.106653>.

b. Analisis Regulasi Anti Pencucian Uang Di Sektor Properti Dan *Real Estate* di Kanada dan Australia

Regulasi anti pencucian uang di sektor properti dan *real estate* tidak terlepas dari peran Financial Action Task Force (FATF) sebagai lembaga internasional yang menstandarisasi dan mendorong AML melalui rekomendasi serta evaluasi kepatuhan negara. Dalam konteks ini, Kanada telah mengembangkan kerangka regulasi AML yang mencakup kewajiban pelaporan transaksi mencurigakan oleh pelaku usaha, termasuk di sektor properti yang menjadi salah satu tujuan utama aliran dana hasil kejahatan.²⁸ *Anti-Money Laundering and Counter-Terrorism Financing Act* (AML/CTF) di Kanada menetapkan berbagai ketentuan untuk mencegah praktik pencucian uang dalam transaksi *real estate*. Ketentuan tersebut menekankan pentingnya penerapan uji tuntas (*due diligence*), prinsip KYC, serta penilaian risiko sebagai bagian dari mekanisme pengawasan di sektor properti.²⁹ Sementara itu, Australia secara aktif melakukan pembaruan terhadap kerangka hukumnya untuk menyesuaikan dengan standar internasional yang ditetapkan FATF.³⁰ Melalui AML/CTF Australia menetapkan berbagai ketentuan untuk memperkuat kepatuhan terhadap AML, yang dilaksanakan oleh AUSTRAC. Australia juga melakukan pendekatan berbasis risiko (*risk-based approach*) dalam mengawasi transaksi keuangan.³¹

²⁸ Jonathan P Caulkins and Peter Reuter, “How Much Demand for Money Laundering Services Does Drug Selling Create? Identifying the Key Parameters,” *International Journal of Drug Policy* 103 (2022): 103652, <https://doi.org/10.1016/j.drugpo.2022.103652>.

²⁹ Financial Crime Academy, “Powerful Strategies for Real Estate AML Compliance Success,” accessed April 15, 2026, [https://financialcrimeacademy.org/real-estate-aml-compliance/#:~:text=Untuk memerangi risiko pencucian uang di sektor,AML \(Anti-Money Laundering\) yang ketat telah diberlakukan.](https://financialcrimeacademy.org/real-estate-aml-compliance/#:~:text=Untuk%20memerangi%20risiko%20pencucian%20uang%20di%20sektor,AML%20(Anti-Money%20Laundering)%20yang%20ketat%20telah%20diberlakukan.)

³⁰ John Langdale, “Money Laundering in Australian Casinos,” *Journal of Money Laundering* 26, no. 7 (2026): 99–109, <https://doi.org/10.1108/JMLC-09-2022-0136>.

³¹ Financial Action Task Force (FATF), “Australia’s Measures to Combat Money Laundering and Terrorist Financing,” 2015, <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Mutualevaluations/Mer-australia-2015.html>.

c. Penguatan Pengaturan di Indonesia Berdasarkan Hasil Perbandingan di Kanada dan Australia

Berdasarkan perbandingan dengan Kanada dan Australia, Indonesia dapat mengadopsi beberapa langkah strategis dalam memperkuat pencegahan pencucian uang di sektor properti dan *real estate*. Pengaturan AML diperlukan dengan meningkatkan transparansi kepemilikan melalui sistem *beneficial ownership*, yaitu pihak sebenarnya yang memiliki aset. Indonesia juga perlu mewajibkan pelaku usaha dan agen properti untuk mencatat identitas *beneficial owner* sebagai pemilik sebenarnya, tidak hanya berdasarkan nama formal atau *nominee*, sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tentang *Beneficial Ownership*. Namun demikian, pengaturan tersebut perlu diikuti dengan penegakan sanksi yang lebih tegas, khususnya di sektor properti, guna memastikan kepatuhan dan mencegah penyamaran kepemilikan aset. Selain itu, sebagaimana praktik di Kanada dan Australia, perluasan cakupan pihak pelapor serta penguatan mekanisme *due diligence*, *know your customer* (KYC), dan penilaian risiko dalam sektor properti menjadi penting untuk meningkatkan kepatuhan AML. Dalam hal ini, pemanfaatan teknologi seperti *Artificial Intelligence* (AI) juga turut mendukung pelaksanaan uji tuntas AML di sektor properti dengan mempermudah pengumpulan dan verifikasi data pelanggan, termasuk dokumen identitas dan sumber dana, melalui penerapan prinsip KYC. Otomatisasi ini memungkinkan proses kepatuhan dilakukan secara lebih efisien, akurat, dan minim kesalahan. Dalam konteks penegakan hukum, diperlukan pendekatan *follow the money* yang dilakukan dengan menelusuri aliran dana atau aset hasil tindak pidana, yang dinilai lebih efektif dibandingkan pendekatan berbasis pembuktian konvensional karena dapat dilakukan secara lebih cepat dan tanpa diketahui pelaku.³² Melalui metode ini, penegak hukum dapat mengidentifikasi transaksi mencurigakan serta segera mengambil langkah

³² Benny Djaja, “Antisipasi Tindak Pidana Pencucian Uang Berkaitan Dengan Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),” *Unes Law Review* 6, no. 4 (2024): 11060–66.

antisipatif, seperti pemblokiran rekening dan penyitaan aset guna memutus rantai kejahatan dan melindungi aset negara.³³ Selain itu, penguatan kerja sama internasional juga menjadi langkah penting, sebagaimana terlihat dari kolaborasi antara AUSTRAC di Australia dengan PPATK di Indonesia untuk melawan kejahatan transnasional.

Dalam konteks ini, keterkaitan antara pengawasan tata ruang dan tindak pidana pencucian uang menjadi semakin relevan untuk dikaji. Sebagai bentuk pembuktian yuridis atas penyalahgunaan kewenangan dalam pemanfaatan ruang, KPK kerap menemukan aset pertanahan dan bangunan yang diduga berasal dari hasil suap atau uang. Guna memberikan gambaran empiris mengenai bagaimana penyalahgunaan pemanfaatan ruang berkaitan dengan tindak pidana korupsi dan pencucian uang, penulis menyajikan tabel penyitaan aset pertanahan dan bangunan oleh KPK dalam kasus-kasus yang berkaitan dengan pelanggaran tata ruang selama tahun 2024–2025. Data tersebut penting untuk menunjukkan bahwa tanah dan bangunan merupakan objek yang paling rentan dimanfaatkan pelaku kejahatan dalam menyembunyikan atau mengalihkan hasil tindak pidana.

Tabel 1 : Data Aset Tanah dan Bangunan yang Disita KPK dalam Kasus Terkait Pelanggaran Tata Ruang (2024–2025)

| No | Kasus | Jenis Aset | Nilai estimasi | Tahun |
|----|--|---------------------------------------|------------------|-------|
| 1. | Kasus Lahan Tol Trans Sumatera (JTTS) | 14 bidang tanah | ± Rp 18 miliar | 2025 |
| 2. | Kasus Lahan Tol Trans Sumatera – Aset Tambahan | 1 unit apartemen di Tangerang Selatan | ± Rp 500 juta | 2025 |
| 3. | Kasus Korupsi ASDP | 23 bidang tanah & bangunan | ± Rp 1,2 triliun | 2024 |

³³ Yuni Priskila Ginting, “Pemberantasan Pencucian Uang Dengan Pendekatan Follow the Money Dan Follow the Suspect,” *Mulawarman Law Review* 6, no. 32 (2021): 105–14.

| | | | | |
|----|---|--------------------------------|------------------|------|
| 4. | Aset Rampasan KPK yang Dihilangkan ke Pemda | 10 tanah & bangunan | ± Rp 15,6 miliar | 2025 |
| 5. | Kasus Rorotan – Pengadaan Lahan BUMD DKI | 4 properti (apartemen & lahan) | ± Rp 22 miliar | 2024 |

Sumber: Kompilasi penulis dari KPK, ANTARA, Kompas, Bisnis.com, Tempo, dan Kementerian ATR/BPN.

Praktik pengelolaan ruang tersebut secara inheren melibatkan peran pemerintah yang sekaligus menunjukkan masih lemahnya fungsi pengawasan dalam penyelenggaraan tata ruang. Pemahaman mengenai tata ruang dapat dilihat bagaimana ruang-ruang tersebut diperebutkan untuk memenuhi kepentingan berbagai pihak yang diwujudkan dengan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.³⁴ Harvey menegaskan bahwa produksi ruang tidak dapat dilepaskan dari logika akumulasi kapital, di mana aliran investasi menjadi instrumen utama dalam mengonversi ruang menjadi sumber keuntungan.³⁵ Sejalan dengan teori tersebut, Lefebvre menelaah ruang sebagai hasil produksi sosial yang tidak netral karena dipengaruhi oleh kekuasaan dan kepentingan yang bekerja dalam proses ruang tersebut.³⁶ Lefebvre memandang bahwa ruang dapat dimanipulasi sesuai kepentingan kapital, bukan publik. Ruang menjadi arena perebutan kepentingan ekonomi dan politik. Dalam kerangka tersebut, ruang mengalami *displacement* dari fungsi sosial-ekologisnya dan bergeser menjadi komoditas yang dapat dipertukarkan untuk tujuan ekonomi.

5. Analisis Yuridis dan Rekomendasi Penguatan Pengawasan Tata Ruang dalam Pencegahan Pencucian Uang

Hukum tata ruang penting untuk menciptakan struktur pemanfaatan lahan yang jelas dan berkelanjutan. Peraturan zonasi dan rencana tata ruang daerah,

³⁴ Siti Aminah, "Konflik Dan Kontestasi Penataan Ruang Kota Surabaya," *Masyarakat: Jurnal Sosiologi* 20, No. 1 (2016), <https://doi.org/10.7454/mjs.v20i1.4751>.

³⁵ David Harvey, *The Urbanization Of Capital: Studies In The History And Theory Of Capitalist Urbanization* (Oxford, Uk: Blackwell, 1985).

³⁶ Henri Lefebvre, *The Production Of Space* (Oxford: Blackwell, 1991).

termasuk Ketentuan Umum Peraturan Zonasi (KUPZ) yang mengatur kegiatan yang diizinkan atau dibatasi di suatu wilayah. Namun, penerapan KUPZ sering menimbulkan multi-interpretasi, yang tidak hanya memicu pelanggaran tata ruang, tetapi juga membuka celah bagi pencucian uang melalui sektor properti karena ketidaksesuaian antara aturan formal dan praktik nyata.³⁷

Perencanaan tata ruang pada dasarnya merupakan suatu kebijakan publik yang tidak hanya menjadi kewenangan pemerintah pusat, tetapi juga pemerintah daerah, sehingga pelaksanaannya memerlukan koordinasi dan sinkronisasi antar tingkat pemerintahan.³⁸ Secara hierarki, perencanaan ruang dimulai dari RTRWN (Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional) yang menjadi pedoman nasional, kemudian diikuti oleh RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi/Kabupaten/Kota), dan diimplementasikan secara teknis melalui peraturan zonasi di tingkat lokal.³⁹ Peraturan zonasi berisi pembagian wilayah menurut fungsi tertentu, seperti kawasan hunian, industri, perdagangan, konservasi, atau ruang terbuka hijau, serta menetapkan ketentuan kegiatan yang diperbolehkan atau dilarang, ketinggian bangunan, intensitas penggunaan lahan, dan persyaratan lingkungan.⁴⁰ Mekanismenya diterapkan melalui perizinan yang sesuai klasifikasi zona, pemantauan oleh pemerintah daerah, dan pemberian sanksi administratif terhadap pelanggaran. Pemerintah harus lebih intensif dalam melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan kebijakan tata ruang.

³⁷ Viorizza Suciani Putri Stevanus Eko Pramuji, “Meninjau Efektivitas Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Tata Ruang,” *Jurnal Pertahanan* 10, No. 1 (2020), <https://doi.org/10.53686/jp.v10i1.35>.

³⁸ Fatia Kultsum, “Implementasi Asas Berkelanjutan Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Dan Kabupaten / Kota Di Indonesia Implementation Of The Principles Of Sustainability In The Preparation Of Provinsi,” *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang Dan Agraria* 3, No. 1 (2023): 1–17, <https://doi.org/10.23920/Litra.V3i1.1314>.

³⁹ Indonesia, “Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang” (2007).

⁴⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2017 Tentang Pedoman Peraturan Zonasi,” 2017.

Dalam sistem hukum nasional Indonesia, pengaturan penataan ruang diperkuat melalui PP No. 21/2021 dan Perpres No. 60/2020 sebagai turunan UU No. 26/2007. Dalam UUPR, pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan salah satunya melalui pemberian insentif dan disinsentif. Selain itu, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang juga mengenal pengenaan sanksi administrasi. Ketentuan lebih rinci mengenai mekanisme ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Namun, hingga saat ini, belum tersedia aturan teknis yang memadai terkait implementasi insentif dan sanksi tersebut, padahal hal ini sangat diperlukan. Ketidaktersediaan aturan teknis menjadi penting mengingat fleksibilitas RTRW sering dimanfaatkan untuk mendorong pengembangan kawasan melalui mekanisme insentif, yang dapat disalahgunakan oleh pihak-pihak tertentu, termasuk dalam konteks aliran dana yang kurang transparan.

Analisis yuridis terhadap hubungan antara pengawasan tata ruang dan pencegahan pencucian uang menunjukkan bahwa penyalahgunaan ruang dapat dikualifikasikan sebagai bagian dari rangkaian tindak pidana pencucian uang. Dalam kerangka pencegahan, penguatan pengawasan tata ruang juga berkaitan dengan kewajiban pelaporan transaksi mencurigakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam PP 43 Tahun 2015, yang mewajibkan PPAT untuk melaporkan transaksi properti yang mengandung indikasi tidak wajar, seperti pembelian tunai bernilai besar, penggunaan nominee, atau transaksi yang tidak sebanding dengan profil ekonomi pembeli. Dengan demikian, norma dalam UU TPPU dan aturan teknis dalam PP 43/2015 saling melengkapi dalam memastikan bahwa sektor pertanahan dan pemanfaatan ruang tidak menjadi sarana penyamaran dana ilegal.

Penegakan hukum tata ruang perlu berjalan dengan efektif karena akan saling mempengaruhi dalam perjalanan penegakannya. Diperlukan perbaikan kualitas perencanaan tata ruang agar kedepannya penerapan Ketentuan Umum

Peraturan Zonasi (KUPZ) dapat lebih jelas dan mengurangi kemungkinan terjadinya multitafsir. Aturan yang jelas mengenai pengenaan sanksi terhadap perencanaan yang bersifat regularisasi kebijakan sebelumnya juga diperlukan agar kedepannya kualitas perencanaan tata ruang dapat berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pengawasan tata ruang juga perlu diperkuat dengan kontrol yang ketat terhadap penggunaan ruang.⁴¹ Pencabutan izin ataupun penutupan kegiatan pembangunan melalui sanksi administratif harus ditegakkan untuk memberikan efek jera pada pelaku pelanggaran tata ruang. Selama ini, sanksi administratif umumnya hanya berupa surat peringatan atau papan peringatan, padahal hakikat sanksi seharusnya adalah mengembalikan kondisi ruang ke keadaan semula. Sanksi yang bersifat administratif menyebabkan rendahnya efek jera bagi pelanggar serta minimnya kepatuhan, sehingga hukum penataan ruang belum efektif berfungsi sebagai instrumen pengendalian social.⁴² Oleh karena itu, penegakan sanksi pidana juga diperlukan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat (*social welfare*), sehingga kebijakan hukum pidana menjadi bagian integral dari kebijakan sosial (*social policy*).⁴³ Dalam hal ini, perbaikan sinergi antara pemerintah pusat dan daerah harus ditingkatkan agar kebijakan tata ruang yang diterapkan dapat berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.⁴⁴

Para penegak hukum juga perlu melibatkan masyarakat dalam pengawasan ruang. Keberadaan Masyarakat di sini sebaiknya tidak hanya bersifat formalitas melainkan harus aktif dan substantif, sehingga

⁴¹ Dina Susiani, *Hukum Tata Ruang* (Jawa Timur: Cv. Pustaka Abadi, 2020).

⁴² Muhar Junef, “Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan,” *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 17, No. 740 (2017): 373–90.

⁴³ Fira Saputri, Daffa Prangsi, And Rakisa Wijaya, “Kajian Yuridis Efektivitas Penegakan Hukum Pidana Dalam UU Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang,” *Padjadjaran Law Review* 8, No. 158 (2020): 27–40.

⁴⁴ Ir. H. Juniarso Ridwan, M.Si., M.H., Achmad Sodik, S.H., M.H, *Hukum Tata Ruang: Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah* (Bandung: Nuansa Cendekia, 2016).

masyarakat benar-benar berperan dalam memantau pelaksanaan tata ruang dan mendeteksi potensi pelanggaran sejak dini. Kementerian ATR/BPN selaku instansi yang menaungi terkait penataan ruang juga perlu melakukan perbaikan kualitas perencanaan dan pengawasan yang lebih efektif. Deteksi dari kementerian ini tidak hanya dengan mengidentifikasi lokasi-lokasi yang berpotensi melanggar tata ruang tetapi juga dapat membantu mencurigai aliran dana besar yang tidak transparan karena banyak praktik pencucian uang terjadi melalui pembelian atau pengembangan properti yang melanggar ketentuan perencanaan ruang. Perlu adanya evaluasi berkala terhadap implementasi tata ruang untuk memastikan kebijakan tata ruang berjalan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Evaluasi ini dapat dilakukan dengan melibatkan semua pemangku kepentingan termasuk masyarakat.

D. PENUTUP

Penelitian ini menunjukkan bahwa lemahnya pengawasan pemanfaatan ruang baik dalam aspek perizinan, pengendalian zonasi, maupun integrasi data pertanahan menjadi faktor krusial yang memungkinkan sektor properti dimanfaatkan sebagai modus pencucian uang. Ketidaktegasan penegakan hukum dan tumpang tindih kewenangan membuat ruang mudah disalahgunakan untuk menyamarkan asal-usul aset melalui skema transaksi dan perubahan fungsi ruang yang tidak sah. Temuan ini menjawab permasalahan penelitian bahwa pengawasan tata ruang berperan langsung dalam menutup atau membuka peluang terjadinya TPPU. Oleh karena itu, Penguatan pengawasan dalam pencegahan pencucian uang di sektor properti dan *real estate* perlu dilakukan melalui reformasi regulasi yang bersifat konkret dan sanksi yang ketat. Pemerintah juga perlu menetapkan kewajiban hukum bagi pelaku usaha, agen properti, dan notaris untuk melaporkan transaksi mencurigakan kepada PPATK serta mewajibkan integrasi data antara sistem pertanahan, perizinan, dan sistem keuangan guna mendukung pengawasan

yang lebih efektif. Selain itu, perlu dilakukan penguatan peran aparat penegak hukum dalam pengawasan, penindakan, dan penelusuran aliran dana melalui pendekatan *follow the money*. Penguatan juga harus dilakukan melalui implementasi kewajiban pencatatan *beneficial ownership* secara transparan dalam setiap transaksi properti, disertai dengan sanksi administratif dan pidana yang tegas terhadap penggunaan *nominee* untuk menyamarkan kepemilikan agar pemanfaatan ruang tidak lagi menjadi celah bagi praktik penyamaran dana ilegal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Amin, Rahman. *Tindak Pidana Pencucian Uang*. Yogyakarta: Penerbit Deepublish Digital, 2023.

Cobham, Alex & Petr Janský. *Estimating Illicit Financial Flows: A Critical Guide to the Data, Methodologies, and Findings*. Oxford: Oxford University Press, 2020.

Harvey, David. *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Oxford, UK: Blackwell, 1985.

Lefebvre, Henri. *The Production of Space*. Oxford: Blackwell, 1991.

Ridwan, Juniarso., Sodik, Achmad., *Hukum Tata Ruang: Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Nuansa Cendekia, 2016.

Santoso, U. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, n.d.

Susiani, Dina. *Hukum Tata Ruang*. Jawa Timur: CV. Pustaka Abadi, 2020.

Makalah / Artikel / Prosiding :

Aminah, Siti. “Konflik Dan Kontestasi Penataan Ruang Kota Surabaya.” *Masyarakat: Jurnal Sosiologi* 20, No. 1 (2016). <https://doi.org/10.7454/mjs.V20i1.4751>.

Caulkins, Jonathan P, And Peter Reuter. “How Much Demand For Money Laundering Services Does Drug Selling Create? Identifying The Key Parameters.” *International Journal Of Drug Policy* 103 (2022): 103652. <https://doi.org/10.1016/j.drugpo.2022.103652>.

Djaja, Benny. “Antisipasi Tindak Pidana Pencucian Uang Berkaitan Dengan Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).” *Unes Law Review* 6, No. 4 (2024): 11060–66.

Eulaiwi, Baban, Nihad Shareef, Ahmed Al-Hadi, Lien Duong, And Grantley Taylor. “Money Laundering Governance And Income Shifting: Evidence From Australian Financial Institutions.” *Economic Modelling* 132, No. January (2024): 106653. <https://doi.org/10.1016/J.Econmod.2024.106653>.

- Ginting, Yuni Priskila. “Pemberantasan Pencucian Uang Dengan Pendekatan Follow The Money Dan Follow The Suspect.” *Mulawarman Law Review* 6, No. 32 (2021): 105–14.
- Golung, J. R. L., F. H. Anis, And F. Pongkorung. “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyalahgunaan Pemanfaatan Lahan Di Sempadan Danau Tondano.” *Lex Privatum* 11, No. 4 (2023).
- Junef, Muhar. “Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan.” *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 17, No. 740 (2017): 373–90.
- Kultsum, Fatia. “Implementasi Asas Berkelanjutan Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Dan Kabupaten / Kota Di Indonesia Implementation Of The Principles Of Sustainability In The Preparation Of Provinsi.” *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang Dan Agraria* 3, No. 1 (2023): 1–17. <https://doi.org/10.23920/Litra.V3i1.1314>
- Langdale, John. “Money Laundering In Australian Casinos.” *Journal Of Money Laundering* 26, No. 7 (2026): 99–109. <https://doi.org/10.1108/Jmlc-09-2022-0136>.
- M. Habibullah Tarigan, Ranty Meilani Putri, Arrie Budhiartie. “Permasalahan Penataan Ruang Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Tata Ruang.” *Mendapo Journal Of Administration Law* 2 (2021): 12–21.
- Priyono, Bayi. “Perizinan Sebagai Sarana Pengendalian Penataan Ruang Dalam Perspektif Pemanfaatan Ruang Di Daerah.” *Jurnal Administrasi Pemerintahan Daerah* Viii, No. 2 (2016): 16–37.
- Qodriyatun, Sri Nurhayati. “Bencana Banjir: Pengawasan Dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Berdasarkan Uu Penataan Ruang Dan Rru Cipta Kerja.” *Aspirasi: Jurnal Masalah-Masalah Sosial* 11, No. 1 (2020): 29–42. <https://doi.org/10.46807/aspirasi.V11i1.1590>.
- Saputri, Fira, Daffa Prangsi, And Rakisa Wijaya. “Kajian Yuridis Efektivitas Penegakan Hukum Pidana Dalam Uu Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.” *Padjadjaran Law Review* 8, No. 158 (2020): 27–40.
- Simamora J, Sarjono A. “Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia.” *Nommensen Journal Of Legal Opinion (Njlo)* 03 (2022): 59–73.
- Stevanus Eko Pramuji, Viorizza Suciani Putri. “Meninjau Efektivitas Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Tata Ruang.” *Jurnal Pertahanan* 10, No. 1 (2020). <https://doi.org/10.53686/Jp.V10i1.35>.

Internet :

- Australian Transaction Reports and Analysis Centre. “Money Laundering in Australia: Real Estate Sector Vulnerabilities,” 2020. <https://www.austrac.gov.au/sites/default/files/2024-07/2024%20AUSTRAC%20Money%20Laundering%20NRA.pdf>

- Bahtiar Rifa'i. "Terima Suap Rp 18,1 Miliar, Eks Kepala BPN Lebak Divonis 7 Tahun Penjara." Accessed November 25, 2025. <https://news.detik.com/berita/d-6833396/terima-suap-rp-18-1-m-eks-kepala-bpn-lebak-divonis-7-tahun-bui>.
- Comply Advantage. "Money Laundering - The Vancouver Model." Accessed November 20, 2025. <https://complyadvantage.com/insights/vancouver-money-laundering-model/> <https://share.google/t3ANhVo6WZ6zg3kXH>.
- Financial Action Task Force (FATF). "Australia's Measures to Combat Money Laundering and Terrorist Financing," 2015. <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Mutualevaluations/Mer-australia-2015.html>.
- Financial Action Task Force (FATF). "Canada's Measures to Combat Money Laundering and Terrorist Financing," 2016. <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Mutualevaluations/Mer-canada-2016.html>.
- Financial Crime Academy. "Powerful Strategies for Real Estate AML Compliance Success." Accessed April 15, 2026. <https://financialcrimeacademy.org/real-estate-aml-compliance/#:~:text=>
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. "Laporan Pengawasan Penataan Ruang Nasional." Jakarta, 2022. <https://itjen.atrbpn.go.id/laporan-kinerja>
- Kementerian ATR/BPN. "Laporan Kinerja Penataan Ruang Nasional," 2021. <https://itjen.atrbpn.go.id/laporan-kinerja>
- Kumparan. "KPK Usut Indikasi Suap Revisi Perda Tata Ruang Terkait Meikarta." Accessed November 25, 2025. <https://kumparan.com/kumparannews/kpk-usut-indikasi-suap-revisi-perda-tata-ruang-terkait-meikarta-1543813238722001083>.
- Pusat Pelaporan Dan Analisis Transaksi Keuangan. "Tipologi Pencucian Uang Berdasarkan Putusan Pengadilan Perkara Pencucian Uang Tahun 2016." Jakarta, 2016.
- Pusat Pelaporan Dan Analisis Transaksi Keuangan. Tipologi Pencucian Uang Berdasarkan Putusan Pengadilan Atas Perkara Tindak Pidana Pencucian Uang Tahun 2019. 2021. <https://www.ppatk.go.id/publikasi/read/132/Tipologi-Pencucian-Uang-Berdasarkan-Putusan-Pengadilan-Tahun-2019.html>
- Ridho, Rasyid. "Kasus Mafia Tanah, Mantan Kepala BPN Lebak Dijerat Pencucian Uang." Accessed November 25, 2025. <https://regional.kompas.com/read/2022/12/09/154225578/kasus-mafia-tanah-mantan-kepala-bpn-lebak-dijerat-pencucian-uang>.
- Sherryn Groch. "Organised Crime and Armoured Cars of Cash: The Dirty Money Pushing up Australian House Prices." Accessed November 20, 2025. <https://www.smh.com.au/national/organised-crime-and-armoured-cars-of-cash-the-dirty-money-pushing-up-australian-house-prices-20250401-p5loc0.html>.

Syahidan. “Deretan Kasus ‘Mafia Lahan’ Yang Seret Lippo Group: Dari Proyek Meikarta Hingga Serobot Lahan JK.” Accessed November 25, 2025.

<https://www.inilah.com/deretan-kasus-mafia-lahan-yang-seret-lippo-group-dari-proyek-meikarta-hingga-serobot-lahan-jk>.

Tempo. “Kenali 7 Bentuk Modus Pencucian Uang Atau TPPU, Termasuk Mingling Yang Diduga Dilakukan Harvey Moeis.” Accessed November 15, 2025.

<https://www.tempo.co/hukum/kenali-7-bentuk-modus-pencucian-uang-atau-tppu-termasuk-mingling-yang-diduga-dilakukan-harvey-moeis-1163380>.

UNODC. “Money-Laundering and the Real Estate Sector: Vietnamese Government Officials Find out More.” Accessed November 20, 2025.

<https://www.unodc.org/roseap/en/2010/05/real-estate-ml/story.html>.

Will Kenton. “Understanding Anti-Money Laundering (AML): Key Processes and Global Impact.” Accessed April 15, 2026.

<https://www.investopedia.com/terms/a/aml.asp>.

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

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

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2002 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang
Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2017 tentang Pedoman Peraturan Zonasi.