



MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

**PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 21 TAHUN 2022
TENTANG
PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA
BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

**MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu pihak pelapor perlu menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa;
 - b. bahwa penerapan prinsip mengenali pengguna jasa oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Kepala Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan Nomor 11 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah, perlu diatur kembali oleh Lembaga Pengawas dan Pengatur sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Mengingat** :
1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
 3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5164);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 148, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5709) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 100, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6680);
6. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
7. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENERAPAN PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan yang selanjutnya disingkat PPATK adalah lembaga independen yang dibentuk dalam rangka mencegah dan memberantas tindak pidana pencucian uang.
3. Transaksi adalah seluruh kegiatan yang menimbulkan hak dan/atau kewajiban atau menyebabkan timbulnya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih.
4. Transaksi Keuangan adalah Transaksi untuk melakukan atau menerima penempatan, penyetoran, penarikan, pemindahbukuan, pentransferan, pembayaran, hibah, sumbangan, penitipan, dan/atau penukaran atas sejumlah uang atau tindakan dan/atau kegiatan lain yang berhubungan dengan uang.
5. Transaksi Keuangan Mencurigakan adalah:
 - a. Transaksi Keuangan yang menyimpang dari profil, karakteristik, atau kebiasaan pola Transaksi dari pengguna jasa yang bersangkutan;
 - b. Transaksi Keuangan oleh pengguna jasa yang patut diduga dilakukan dengan tujuan untuk menghindari pelaporan Transaksi yang bersangkutan yang wajib dilakukan oleh pihak pelapor sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang;
 - c. Transaksi Keuangan yang dilakukan atau batal dilakukan dengan menggunakan harta kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana; atau
 - d. Transaksi Keuangan yang diminta oleh PPATK untuk dilaporkan oleh PPAT karena melibatkan harta kekayaan yang diduga berasal dari hasil tindak pidana.
6. Pengguna Jasa adalah setiap orang yang menggunakan jasa PPAT.
7. Prinsip Mengenali Pengguna Jasa adalah prinsip yang diterapkan PPAT dalam rangka mengetahui profil dan Transaksi Pengguna Jasa dengan melakukan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri ini.
8. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau korporasi.
9. Korporasi adalah kumpulan orang dan/atau kekayaan yang terorganisasi, baik merupakan badan hukum maupun bukan badan hukum.

10. Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) adalah Setiap Orang yang:
 - a. memiliki hak atas dan/atau menerima manfaat tertentu yang berkaitan dengan Transaksi Pengguna Jasa, baik secara langsung maupun tidak langsung;
 - b. merupakan pemilik sebenarnya dari harta kekayaan yang berkaitan dengan Transaksi Pengguna Jasa;
 - c. mengendalikan Transaksi Pengguna Jasa;
 - d. memberikan kuasa untuk melakukan Transaksi;
 - e. mengendalikan Korporasi; dan/atau
 - f. merupakan pengendali akhir dari Transaksi yang dilakukan melalui badan hukum atau berdasarkan suatu perjanjian.
11. Orang yang Populer secara Politis (*Politically Exposed Person*) yang selanjutnya disingkat PEP adalah orang perseorangan yang memiliki atau pernah memiliki kewenangan publik pada:
 - a. lembaga yang memiliki kewenangan di bidang eksekutif, yudikatif, legislatif;
 - b. negara asing/yurisdiksi asing; atau
 - c. organisasi internasional.
12. Dokumen adalah data, rekaman, atau informasi yang dapat dilihat, dibaca, dan/atau didengar, yang dapat dikeluarkan dengan atau tanpa bantuan suatu sarana, baik yang tertuang di atas kertas atau benda fisik apapun selain kertas maupun yang terekam secara elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. tulisan, suara, atau gambar;
 - b. peta, rancangan, foto, atau sejenisnya; dan
 - c. huruf, tanda, angka, simbol, atau perforasi yang memiliki makna atau dapat dipahami oleh orang yang mampu membaca atau memahaminya.
13. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
14. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

BAB II PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA

Bagian Kesatu Umum

Pasal 2

- (1) PPAT wajib menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa secara konsisten dan berkesinambungan berdasarkan Peraturan Menteri ini.

- (2) Prinsip Mengenali Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. identifikasi Pengguna Jasa;
 - b. verifikasi Pengguna Jasa; dan
 - c. pemantauan Transaksi Pengguna Jasa.
- (3) Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh PPAT pada saat:
 - a. melakukan hubungan usaha dengan Pengguna Jasa;
 - b. terdapat Transaksi Keuangan dengan mata uang rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya paling sedikit atau setara dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - c. terdapat Transaksi Keuangan Mencurigakan yang terkait tindak pidana pencucian uang dan/atau tindak pidana pendanaan terorisme; atau
 - d. pihak pelapor meragukan kebenaran informasi yang dilaporkan Pengguna Jasa.
- (4) PPAT yang melakukan hubungan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a wajib memahami profil, maksud dan tujuan hubungan usaha, dan Transaksi yang dilakukan Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) melalui identifikasi dan verifikasi.
- (5) Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku bagi PPAT dalam memberikan jasa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilakukan untuk dan atas nama Pengguna Jasa.

Pasal 3

- (1) Dalam menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa, PPAT wajib:
 - a. memiliki kebijakan dan prosedur untuk mengelola dan memitigasi risiko pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme yang diidentifikasi sesuai dengan penilaian risiko; dan
 - b. melakukan penilaian risiko dan mengelompokkan Pengguna Jasa berdasarkan tingkat risiko terjadinya tindak pidana pencucian uang dan/atau tindak pidana pendanaan terorisme.
- (2) Penilaian tingkat risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. rendah;
 - b. sedang; dan
 - c. tinggi.
- (3) Pengelompokan Pengguna Jasa berdasarkan tingkat risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan berdasarkan analisis terhadap:
 - a. profil;
 - b. bisnis;
 - c. negara; dan
 - d. produk.

Pasal 4

- (1) PPAT dilarang membuka atau memelihara rekening anonim atau rekening yang menggunakan nama fiktif.
- (2) Rekening sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bukti hubungan usaha antara PPAT dengan Pengguna Jasa.

Bagian Kedua
Identifikasi Pengguna Jasa

Paragraf 1
Umum

Pasal 5

- (1) PPAT melakukan identifikasi Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a melalui pengumpulan informasi mengenai Pengguna Jasa.
- (2) Pengumpulan informasi mengenai Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Pengguna Jasa:
 - a. orang perseorangan;
 - b. Korporasi; dan
 - c. perikatan lainnya (*legal arrangements*).

Pasal 6

- (1) Informasi mengenai Pengguna Jasa orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a memuat:
 - a. identitas Pengguna Jasa:
 1. nama lengkap;
 2. nomor identitas kependudukan/surat izin mengemudi/paspor;
 3. kewarganegaraan;
 4. alamat tempat tinggal yang tercantum dalam kartu identitas;
 5. alamat tempat tinggal terkini termasuk nomor telepon bila ada; dan
 6. alamat di negara asal dalam hal warga negara asing.
 - b. pekerjaan;
 - c. sumber dana;
 - d. hubungan usaha atau tujuan Transaksi yang akan dilakukan Pengguna Jasa dengan PPAT;
 - e. nomor pokok wajib pajak; dan
 - f. informasi lain untuk mengetahui profil Pengguna Jasa lebih dalam, termasuk informasi yang diperintahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Informasi mengenai Pengguna Jasa Korporasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b memuat:
 - a. identitas Pengguna Jasa:
 1. nama Korporasi;
 2. nomor surat keputusan pengesahan Korporasi dalam hal telah berbadan hukum;

3. bentuk Korporasi;
 4. bidang usaha;
 5. nomor izin usaha dari instansi berwenang; dan
 6. alamat Korporasi dan nomor telepon.
- b. sumber dana;
 - c. hubungan usaha atau tujuan yang akan dilakukan Pengguna Jasa dengan PPAT;
 - d. informasi pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Korporasi;
 - e. informasi Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) atas Korporasi;
 - f. nomor pokok wajib pajak; dan
 - g. informasi lain untuk mengetahui profil Pengguna Jasa lebih dalam, termasuk informasi yang diperintahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Informasi mengenai Pengguna Jasa perikatan lainnya (*legal arrangements*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c memuat:
- a. identitas Pengguna Jasa:
 1. nama;
 2. nomor izin atau izin usaha dari instansi yang berwenang (jika ada); dan
 3. alamat kedudukan;
 - b. sumber dana;
 - c. hubungan usaha atau tujuan Transaksi yang akan dilakukan Pengguna Jasa dengan PPAT;
 - d. informasi Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) atas perikatan lainnya (*legal arrangements*);
 - e. nomor pokok wajib pajak;
 - f. jenis perikatan lainnya (*legal arrangements*);
 - g. informasi pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama perikatan lainnya; dan
 - h. informasi lain untuk mengetahui profil Pengguna Jasa, termasuk informasi yang diperintahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

- (1) PPAT wajib memperoleh informasi Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) atas Korporasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf e melalui pengumpulan informasi atas orang perseorangan yang mengendalikan dan/atau menerima manfaat dari Korporasi, baik secara langsung maupun tidak langsung.
- (2) Dalam hal PPAT meragukan kebenaran informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPAT wajib melakukan upaya lain dalam rangka memperoleh informasi Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) atas Korporasi.
- (3) Dalam hal PPAT tidak memperoleh informasi Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) atas Korporasi melalui pengumpulan informasi dan upaya lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), PPAT menetapkan

orang perseorangan yang memiliki jabatan sebagai direksi atau yang dipersamakan dengan jabatan direksi pada Korporasi sebagai Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) atas Korporasi.

Pasal 8

PPAT wajib memperoleh informasi Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) atas perikatan lainnya (*legal arrangements*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf d melalui pengumpulan informasi terhadap:

- a. Setiap Orang yang merupakan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*), pengelola harta kekayaan, penjamin, dan penerima manfaat dari perikatan lainnya (*legal arrangements*);
- b. orang perseorangan yang mengendalikan dan/atau menerima manfaat dari perikatan lainnya (*legal arrangements*), baik secara langsung maupun tidak langsung; dan/atau
- c. Setiap Orang yang memiliki kesamaan posisi dengan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*), pengelola harta kekayaan, penjamin, dan penerima manfaat dari perikatan lainnya (*legal arrangements*) sebagaimana dimaksud dalam huruf a.

Pasal 9

- (1) Dalam pengumpulan informasi mengenai Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, PPAT wajib meneliti kebenaran formil Dokumen Pengguna Jasa.
- (2) Dalam rangka meyakini kebenaran formil Dokumen Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPAT wajib bertemu dengan Pengguna Jasa secara dalam jaringan (daring) atau luar jaringan (luring).

Pasal 10

Untuk Pengguna Jasa orang perseorangan, informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) harus didukung dengan:

- a. Dokumen identitas Pengguna Jasa;
- b. fotokopi kartu nomor pokok wajib pajak; dan
- c. spesimen tanda tangan.

Pasal 11

- (1) Untuk Pengguna Jasa Korporasi, informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) harus didukung dengan Dokumen identitas Korporasi untuk:
 - a. Pengguna Jasa Korporasi yang tergolong usaha mikro dan usaha kecil ditambah dengan:
 1. akta pendirian beserta perubahannya, pengesahan/persetujuan Korporasi;
 2. spesimen tanda tangan dan fotokopi surat kuasa kepada pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Korporasi dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT;
 3. fotokopi kartu nomor pokok wajib pajak;

4. Surat Izin Tempat Usaha (SITU) atau Dokumen lain yang dipersyaratkan oleh instansi yang berwenang; dan
 5. identitas pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Korporasi dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT.
- b. Pengguna Jasa yayasan disertai Dokumen pendukung berupa:
 1. izin bidang kegiatan yayasan;
 2. akta pendirian beserta perubahannya, pengesahan/persetujuan yayasan;
 3. nomor pokok wajib pajak; dan
 4. identitas anggota pengurus yang berwenang mewakili yayasan untuk melakukan hubungan usaha dengan PPAT.
 - c. Pengguna Jasa perkumpulan yang berbadan hukum disertai Dokumen pendukung berupa:
 1. bukti pengesahan pada instansi yang berwenang;
 2. nama penyelenggara; dan
 3. identitas pihak yang berwenang mewakili perkumpulan dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT.
 - d. Pengguna Jasa Korporasi yang tidak tergolong usaha mikro dan usaha kecil wajib disertai Dokumen:
 1. spesimen tanda tangan dan fotokopi surat kuasa kepada pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Korporasi dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT;
 2. fotokopi kartu nomor pokok wajib pajak;
 3. Surat Izin Tempat Usaha (SITU) atau Dokumen lain yang dipersyaratkan oleh instansi yang berwenang;
 4. struktur manajemen Korporasi;
 5. struktur kepemilikan Korporasi; dan
 6. identitas pihak yang berwenang mewakili Korporasi untuk melakukan hubungan usaha dengan PPAT.
- (2) Untuk Pengguna Jasa Korporasi berupa penyedia jasa keuangan, Dokumen yang disampaikan berupa:
- a. akta pendirian/anggaran dasar penyedia jasa keuangan;
 - b. izin usaha dari instansi yang berwenang; dan
 - c. spesimen tanda tangan dan kuasa kepada pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama penyedia jasa keuangan.

Pasal 12

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

- a. bukti pendirian dan pendaftaran pada instansi yang berwenang;

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

Pasal 13

- (1) Untuk Pengguna Jasa berupa lembaga yang memiliki kewenangan di bidang eksekutif, yudikatif, legislatif, lembaga internasional, dan perwakilan negara asing, PPAT wajib meminta informasi mengenai nama dan alamat kedudukan lembaga, instansi atau perwakilan.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didukung dengan Dokumen berupa:
 - a. surat penunjukan bagi pihak yang berwenang mewakili lembaga, instansi atau perwakilan dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT; dan
 - b. spesimen tanda tangan pihak yang berwenang mewakili lembaga, instansi atau perwakilan dalam melakukan hubungan usaha dengan PPAT.

Pasal 14

- (1) PPAT wajib mengetahui Pengguna Jasa yang melakukan Transaksi dengan PPAT bertindak untuk diri sendiri, untuk dan atas nama pihak lain, atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) atas Transaksi yang dilakukan oleh Pengguna Jasa.
- (2) Dalam hal Transaksi dilakukan untuk kepentingan pihak lain atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*), PPAT wajib melakukan identifikasi.
- (3) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pengumpulan informasi mengenai Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) yang bersumber dari:
 - a. pernyataan Pengguna Jasa dan/atau Setiap Orang yang berwenang mewakili Pengguna Jasa;
 - b. informasi otoritas yang berwenang; dan/atau
 - c. informasi yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.
- (4) Pengumpulan informasi mengenai Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit memuat informasi:
 - a. bagi pihak lain atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) orang perseorangan:
 - 1. identitas pihak lain atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) orang perseorangan yang memuat:
 - a) nama lengkap;
 - b) nomor identitas kependudukan, surat izin mengemudi, atau paspor;

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

4. informasi pihak-pihak yang tercantum dalam perikatan lainnya (*legal arrangements*);
5. nomor pokok wajib pajak;
6. jenis perikatan lainnya (*legal arrangements*);
7. informasi pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama perikatan lainnya (*legal arrangements*); dan
8. informasi lain untuk mengetahui profil Pengguna Jasa lebih dalam, termasuk informasi yang diperintahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Identifikasi Pengguna Jasa lebih Sederhana

Pasal 15

- (1) Dalam hal Pengguna Jasa atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) termasuk dalam tingkat risiko rendah, PPAT menerapkan identifikasi Pengguna Jasa lebih sederhana.
- (2) Identifikasi Pengguna Jasa lebih sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pengumpulan informasi dan Dokumen paling sedikit memuat:
 - a. bagi Pengguna Jasa orang perseorangan:
 1. nama;
 2. tempat dan tanggal lahir;
 3. nomor identitas kependudukan/surat izin mengemudi/paspor; dan
 4. alamat.
 - b. bagi Pengguna Jasa Korporasi:
 1. nama Korporasi;
 2. alamat Korporasi; dan
 3. identitas pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Korporasi.
 - c. bagi Pengguna Jasa perikatan lain (*legal arrangements*):
 1. jenis perikatan lainnya (*legal arrangements*);
 2. alamat pihak yang melakukan pengelolaan harta kekayaan; dan
 3. identitas pihak yang ditunjuk mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama pemilik harta kekayaan.
- (3) Identifikasi Pengguna Jasa lebih sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku dalam hal:
 - a. terdapat dugaan terjadi Transaksi pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme; dan/atau
 - b. tingkat risiko profil dan/atau Transaksi Pengguna Jasa meningkat menjadi tingkat risiko menengah atau tinggi.
- (4) PPAT wajib membuat dan menyimpan daftar Pengguna Jasa yang tergolong berisiko rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 3
Identifikasi Pengguna Jasa lebih Mendalam

Pasal 16

- (1) Dalam hal terdapat Pengguna Jasa atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) yang memiliki tingkat risiko terjadinya tindak pidana pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme tergolong berisiko tinggi, PPAT wajib menerapkan identifikasi Pengguna Jasa lebih mendalam.
- (2) PPAT harus memiliki sistem manajemen risiko untuk menentukan Pengguna Jasa atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) merupakan PEP atau bukan.
- (3) Pengguna Jasa atau Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) yang memiliki tingkat risiko terjadinya tindak pidana pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme tergolong berisiko tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk:
 - a. PEP; dan
 - b. Pengguna Jasa yang bertransaksi dari dan/atau ditujukan ke negara yang berisiko tinggi.
- (4) PEP dan Pengguna Jasa yang bertransaksi dari dan/atau ditujukan ke negara yang berisiko tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai kategori Pengguna Jasa yang berpotensi melakukan tindak pidana pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme.
- (5) Identifikasi Pengguna Jasa lebih mendalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui identifikasi Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) secara berkala.
- (6) Dalam hal Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) tergolong berisiko tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPAT wajib menerapkan identifikasi lebih mendalam meliputi:
 - a. meminta tambahan informasi mengenai Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) dan melakukan verifikasi yang didasarkan pada kebenaran informasi, kebenaran sumber informasi, dan jenis informasi yang terkait;
 - b. meminta tambahan informasi mengenai sumber dana, sumber kekayaan, tujuan Transaksi, dan tujuan hubungan usaha dengan pihak-pihak yang terkait Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) dan melakukan verifikasi yang didasarkan pada kebenaran informasi, kebenaran sumber informasi, dan jenis informasi yang terkait; dan
 - c. pengawasan lebih lanjut atas hubungan usaha melalui peningkatan jumlah dan frekuensi pengawasan dan pemilihan pola Transaksi yang memerlukan penelaahan lebih lanjut.
- (7) PPAT wajib membuat dan menyimpan daftar Pengguna Jasa yang tergolong berisiko tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 17

- (1) PPAT dalam menerapkan identifikasi Pengguna Jasa lebih mendalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) berwenang untuk:
 - a. memberikan persetujuan atau penolakan terhadap Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) yang tergolong berisiko tinggi; dan
 - b. membuat keputusan untuk meneruskan atau membatalkan pembuatan akta bagi Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) yang tergolong berisiko tinggi.
- (2) Ketentuan yang berlaku bagi Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) yang tergolong PEP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), ayat (3) huruf a, dan ayat (4) berlaku pula bagi anggota keluarga sampai dengan derajat kedua atau pihak yang terkait (*close associates*) dari PEP.

Pasal 18

- (1) Dalam hal terdapat perbedaan tingkat risiko antara Pengguna Jasa sendiri, kepentingan pihak lain atau dengan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*), prioritas penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa dimulai dari tingkat risiko yang lebih tinggi.
- (2) Dalam hal tidak terdapat perbedaan tingkat risiko Pengguna Jasa sendiri, kepentingan pihak lain atau dengan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*), tidak berlaku pemrioritasan penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga
Verifikasi Pengguna Jasa

Pasal 19

- (1) PPAT wajib melakukan verifikasi terhadap informasi dan Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 sampai dengan Pasal 16, kecuali Pasal 9.
- (2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebelum melakukan hubungan usaha dengan Pengguna Jasa.
- (3) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pemeriksaan kebenaran formil atas objek dan subjek hak dalam pembuatan akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai properti.
- (4) PPAT dapat meminta keterangan kepada Pengguna Jasa untuk mengetahui kebenaran formil Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Dalam hal terdapat keraguan atas kebenaran formil Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3), PPAT dapat meminta Dokumen pendukung lainnya dari pihak yang berwenang.

Bagian Keempat
Pemantauan Transaksi Pengguna Jasa

Pasal 20

- (1) PPAT wajib melakukan pemantauan terhadap kewajaran Transaksi Pengguna Jasa.
- (2) Pemantauan Transaksi Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan meneliti kesesuaian antara Transaksi Pengguna Jasa dengan profil Pengguna Jasa, jenis usaha Pengguna Jasa, tingkat risiko Pengguna Jasa, dan sumber dana.
- (3) PPAT melakukan upaya pemutakhiran data, informasi, dan/atau Dokumen pendukung melalui reviu terhadap profil dan Transaksi Pengguna Jasa dan mendokumentasikannya.

BAB III
PEMUTUSAN HUBUNGAN USAHA

Pasal 21

- (1) PPAT wajib memutuskan hubungan usaha dengan Pengguna Jasa jika:
 - a. Pengguna Jasa menolak untuk mematuhi Prinsip Mengenali Pengguna Jasa; atau
 - b. PPAT meragukan kebenaran informasi yang disampaikan oleh Pengguna Jasa.
- (2) PPAT wajib melaporkan kepada PPATK mengenai tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai Transaksi Keuangan Mencurigakan.
- (3) PPAT wajib menghentikan penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa dalam hal:
 - a. Transaksi yang dilakukan oleh Pengguna Jasa diduga terkait tindak pidana pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme; dan/atau
 - b. PPAT meyakini bahwa penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa yang tengah dilakukan akan melanggar ketentuan *anti-tipping off*.
- (4) Transaksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilaporkan sebagai Transaksi Keuangan Mencurigakan ke PPATK.

BAB IV
PRINSIP MENGENALI PENGGUNA JASA YANG TELAH
DILAKUKAN OLEH PIHAK KETIGA

Pasal 22

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

- (2) Dalam hal PPAT menggunakan hasil Prinsip Mengenali Pengguna Jasa yang telah dilakukan oleh pihak ketiga, tanggung jawab Prinsip Mengenali Pengguna Jasa tetap berada pada PPAT tersebut.
- (3) Dalam menggunakan hasil Prinsip Mengenali Pengguna Jasa pihak ketiga, PPAT wajib memenuhi kriteria:
 - a. PPAT wajib sesegera mungkin mendapatkan informasi yang diperlukan terkait dengan prosedur Prinsip Mengenali Pengguna Jasa;
 - b. PPAT wajib mengambil langkah yang memadai untuk memastikan bahwa pihak ketiga bersedia memenuhi permintaan informasi dan salinan Dokumen pendukung segera apabila dibutuhkan oleh PPAT dalam rangka penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa;
 - c. PPAT wajib memiliki kerja sama dengan pihak ketiga dalam bentuk kesepakatan tertulis; dan
 - d. PPAT wajib memastikan bahwa pihak ketiga tidak berkedudukan di negara berisiko tinggi.
- (4) Dalam hal pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkedudukan di negara berisiko tinggi maka pihak ketiga tersebut wajib memenuhi kriteria:
 - a. telah menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa secara efektif sesuai dengan standar atau konvensi internasional di bidang pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme; dan
 - b. diawasi oleh otoritas yang berwenang.

BAB V

PENCATATAN TRANSAKSI DAN SISTEM INFORMASI

Pasal 23

- (1) PPAT bertanggung jawab terhadap adanya pencatatan Transaksi dan sistem informasi mengenai identifikasi, pemantauan, dan penyediaan laporan mengenai Transaksi yang dilakukan oleh Pengguna Jasa.
- (2) Sistem informasi atau pencatatan Transaksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara nonelektronik maupun elektronik yang disesuaikan dengan kompleksitas dan karakteristik PPAT.
- (3) Sistem informasi yang dimiliki memungkinkan PPAT untuk menelusuri setiap Transaksi apabila diperlukan, baik untuk keperluan intern dan/atau kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum, maupun dalam kaitannya dengan penegakan hukum.

Pasal 24

- (1) PPAT wajib menatausahakan Dokumen seluruh Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*).
- (2) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. Dokumen Transaksi Pengguna Jasa;

- b. Dokumen Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) yang diperoleh PPAT untuk penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa; dan
 - c. Dokumen korespondensi dengan Pengguna Jasa.
- (3) Dalam hal Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) mempunyai potensi Transaksi yang berisiko tinggi, PPAT wajib membuat Dokumen analisis kewajaran atas Transaksi Pengguna Jasa tersebut.
- (4) Jangka waktu penatausahaan Dokumen seluruh Pengguna Jasa dan Pemilik Manfaat (*Beneficial Owner*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PENKINIAN INFORMASI DAN/ATAU DOKUMEN

Pasal 25

- (1) PPAT wajib melakukan upaya pengkinian informasi dan/atau Dokumen pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 sampai dengan Pasal 16, kecuali Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9, dalam hal terdapat perubahan yang diketahui oleh PPAT yang bersumber dari Pengguna Jasa yang sama atau informasi lain yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) PPAT wajib mendokumentasikan hasil pengkinian informasi dan/atau Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 26

- (1) PPAT bertanggung jawab atas:
- a. penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan; dan
 - b. pengendalian intern penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa.
- (2) Pengendalian intern sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit meliputi:
- a. pelaksanaan pemeriksaan berkala terhadap penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa; dan
 - b. pengkinian daftar Pengguna Jasa atau pemberi kuasa yang memenuhi kriteria berisiko tinggi.

Pasal 27

Untuk mencegah digunakannya PPAT sebagai media atau tujuan pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme yang melibatkan pihak intern PPAT, PPAT wajib melakukan:

- a. prosedur penyaringan dalam rangka penerimaan karyawan baru (*pre employee screening*); dan
- b. pengenalan dan pemantauan terhadap profil karyawan.

Pasal 28

Dalam rangka peningkatan pengetahuan, PPAT menyelenggarakan, mengikuti, atau mengikutsertakan karyawan dalam sosialisasi, pelatihan, atau forum diskusi yang berkesinambungan mengenai:

- a. penerapan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa;
- b. teknik, metode, dan tipologi pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme; dan/ atau
- c. kebijakan dan prosedur penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa serta peran dan tanggung jawab karyawan dalam mencegah dan memberantas pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme.

Pasal 29

- (1) PPAT harus mengambil tindakan yang diperlukan untuk mencegah penyalahgunaan pengembangan teknologi baru dalam skema pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme.
- (2) Tindakan yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pengidentifikasian dan pengukuran mengenai risiko terjadinya tindak pidana pencucian uang dan/atau pendanaan terorisme sebelum pemanfaatan atau pengembangan teknologi baru.
- (3) PPAT harus mengelola dan memitigasi risiko atas pengembangan teknologi baru.

Pasal 30

PPAT wajib bekerja sama dengan penegak hukum dan otoritas yang berwenang untuk memberantas tindak pidana pencucian uang dan/atau tindak pidana pendanaan terorisme.

BAB VII PENGAWASAN KEPATUHAN

Pasal 31

- (1) Pengawasan kepatuhan penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa oleh PPAT dilakukan oleh Menteri, Kepala Kantor Wilayah, dan/atau Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Pengawasan kepatuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibantu oleh PPATK.

Pasal 32

- (1) Pelaksanaan pengawasan kepatuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dilakukan melalui penilaian tingkat risiko terhadap potensi terjadinya tindak pidana pencucian uang dan/atau tindak pidana pendanaan terorisme pada PPAT.
- (2) Penilaian tingkat risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan pedoman standar penilaian risiko sektoral (*sectoral risk assessment*) terhadap PPAT.
- (3) Pelaksanaan pengawasan kepatuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan secara langsung (*on-site visit*).

Pasal 33

Dalam hal hasil pengawasan kepatuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) ditemukan adanya pelanggaran karena tidak dipatuhinya penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa, PPAT dikenai sanksi administratif.

BAB VIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 34

- (1) PPAT yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Pasal 2 ayat (4), Pasal 3 ayat (1), Pasal 7 ayat (1), Pasal 7 ayat (2), Pasal 8, Pasal 9 ayat (1), Pasal 9 ayat (2), Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1), Pasal 14 ayat (2), Pasal 15 ayat (4), Pasal 16 ayat (1), Pasal 16 ayat (6), Pasal 16 ayat (7), Pasal 19 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 21 ayat (2), Pasal 21 ayat (3), Pasal 21 ayat (4), Pasal 22 ayat (3), Pasal 22 ayat (4), Pasal 24 ayat (1), Pasal 24 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 25 ayat (2), Pasal 27, dan Pasal 30, dikenai sanksi administratif.
- (2) Pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT.

Pasal 35

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 26 Desember 2022

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

HADI TJAHAJANTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 28 Desember 2022

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2022 NOMOR 1341

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Hukum,



Joko Subagyo, S.H., M.T.
NIP. 19690822 199403 1 002