



Managing Partner dari Leks&Co

**B**elum banyak yang tahu bahwa terbitnya Undang-undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (UU TPPU) menimbulkan kewajiban bagi penyedia barang dan/atau jasa, di antaranya perusahaan properti atau agen properti. Terhitung sejak tanggal 22 Oktober 2010, perusahaan properti atau agen properti perlu menerapkan prinsip mengenali pembeli dan menyampaikan laporan transaksi terhadap transaksi yang dilakukannya dengan pembeli. Tulisan ini akan membahas kewajiban-kewajiban apa saja yang perlu diperhatikan oleh developer sesuai dengan UU TPPU dan peraturan pelaksanaannya.

#### PRINSIP MENGENALI PEMBELI

Kewajiban menerapkan prinsip mengenali pembeli oleh perusahaan properti dilakukan pada saat, pembeli melakukan hubungan usaha dengan perusahaan properti, terdapat transaksi keuangan dengan mata uang rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya paling sedikit Rp 100 juta, adanya transaksi keuangan mencurigakan yang terkait tindak pidana pencucian uang dan terorisme, dan dimana perusahaan properti meragukan kebenaran informasi yang dilaporkan oleh pembeli. Penerapan prinsip mengenali pembeli sekurang-kurangnya memuat identifikasi pembeli, verifikasi pembeli (termasuk pemutakhiran data pembeli), dan pemantauan transaksi pembeli).

UU TPPU menguraikan langkah-langkah yang perlu diterapkan oleh perusahaan properti. Langkah pertama, perusahaan properti perlu mengetahui apakah pembeli melakukan transaksi untuk kepentingannya sendiri atau mewakili orang lain. Jika transaksi dilakukan untuk kepentingan orang lain, perusahaan properti wajib meminta informasi mengenai identitas dan dokumen pendukung dari pembeli dan orang lain yang diwakilinya, yang memuat identitas diri, sumber dana, dan tujuan transaksi dengan mengisi formulir yang disediakan oleh perusahaan properti dengan melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya. Terkait informasi yang perlu disampaikan oleh pembeli, Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) telah memberikan pengaturannya.

Informasi yang perlu disediakan oleh pembeli yang berbentuk perorangan dan yang berbentuk korporasi (badan hukum atau tidak berbentuk badan hukum) berbeda. Selain itu, jika transaksi yang dilakukan lebih rendah dari Rp 500 juta, perusahaan properti dapat menerapkan permintaan informasi dan dokumen secara lebih sederhana. Langkah berikutnya, jika identitas dan/atau dokumen pendukung yang diberikan tidak lengkap, perusahaan properti wajib menolak transaksi dengan orang tersebut.

Selain itu, perusahaan properti perlu melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang disampaikan oleh pembeli. Untuk melakukan verifikasi, perusahaan properti berhak meminta keterangan kepada pembeli untuk mengetahui kebenaran formil dokumen-dokumen yang disampaikan. Jika perusahaan properti ragu-ragu terhadap kebenaran dokumen-dokumen tersebut, perusahaan properti wajib meminta dokumen pendukung yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang terkait dokumen-dokumen yang disampaikan oleh pembeli.

#### KEWAJIBAN PELAPORAN

Perusahaan properti wajib menyampaikan laporan transaksi yang dilakukan oleh pembeli dengan mata uang rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya paling sedikit Rp 500 juta kepada PPATK. Laporan transaksi tersebut meliputi laporan transaksi pembelian baik secara langsung dengan uang tunai, cek atau giro maupun pemindahbukuan dan laporan transaksi pembelian tunai bertahap yang total nilai transaksinya paling sedikit Rp 500 juta. Selain terkait dengan nilai transaksi, perusahaan properti juga wajib melaporkan transaksi keuangan yang mencurigakan berdasarkan permintaan PPATK.

Tata cara pelaporan transaksi kepada PPATK telah diatur di dalam peraturan PPATK. Pelaporan transaksi diawali dengan registrasi, baik secara manual ataupun elektronis. Perusahaan properti wajib mengisi laporan transaksi dengan benar dan lengkap. Tidak semua karyawan berhak melakukan pelaporan transaksi kepada PPATK. Perusahaan properti wajib menetapkan siapa saja dari karyawan mereka yang akan menyampaikan laporan transaksi kepada PPATK,

# Kewajiban Developer Menyampaikan Laporan Kepada PPATK Terkait Undang-Undang Tindak Pidana Pencucian Uang

EDDY LEKS, SH., ACIARB

eddy.leks@lekslawyer.com

dengan menyampaikan nama dan jabatan kepada PPATK.

Penyampaian laporan transaksi wajib dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal transaksi dilakukan. Jangka waktu tersebut dihitung sejak tanggal transaksi dilakukan sampai dengan tanggal penyampaian (*submit*) yang tercatat secara otomatis di sistem pelaporan PPATK untuk pengiriman secara elektronik atau tanggal transaksi dilakukan sampai dengan tanggal penerimaan oleh jasa pengiriman, ekspedisi, cap pos, atau tanggal penerimaan di PPATK untuk pengiriman secara manual.

Terkait dengan pelaporan transaksi, perusahaan properti wajib menyimpan dokumen yang berkaitan dengan pembeli yang dilaporkan kepada PPATK paling sedikit selama 5 (lima) tahun sejak berakhirnya hubungan usaha. Dokumen didefinisikan secara luas, yang meliputi data, rekaman, atau informasi yang dapat dilihat, dibaca, dan/atau didengar, di atas kertas maupun yang terekam secara elektronik, termasuk

tapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, huruf, tanda, angka, simbol, atau perforasi yang memiliki makna atau dapat dipahami oleh orang tertentu.

PPATK berhak mengenakan sanksi administratif terhadap perusahaan properti yang tidak melakukan kewajiban pelaporan sesuai undang-undang. Sanksi administratif tersebut dapat berupa peringatan, teguran tertulis, pengumuman kepada publik, dan/atau denda administratif.

UU TPPU merupakan suatu langkah maju bagi Negara Indonesia. Pencucian uang memang telah dilakukan dan mungkin akan terus dilakukan oleh oknum-oknum tertentu dengan berbagai macam modus yang akan terus berubah-ubah untuk menghindari deteksi dari aparat hukum. Semakin berkembang suatu Negara, peraturan perundang-undangannya cenderung akan semakin rumit, kompleks dan kaku. Bisnis properti yang awalnya tidak terlalu diregulasi, sekarang bahkan harus tunduk dan mengikuti ketentuan terkait tindak pidana pencucian uang. Untuk perusahaan properti, kewajiban pelaporan transaksi dengan nilai paling sedikit Rp 500 juta bisa dikatakan hampir mencakup semua transaksi yang dilakukan dengan para pembelinya. Hal ini terutama berlaku bagi perusahaan properti yang menjual properti untuk kelas menengah di Indonesia. Dengan demikian, perusahaan properti perlu menyiapkan karyawannya untuk melakukan pelaporan kepada PPATK dalam jangka waktu yang ditetapkan peraturan, supaya tidak terkena sanksi administratif. Semoga pekerjaan tambahan yang dilakukan oleh perusahaan properti sungguh bermanfaat bagi PPATK dalam melakukan pekerjaannya mendeteksi oknum-oknum yang melakukan tindak pidana pencucian uang di Indonesia.

