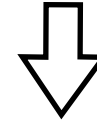

Q & A

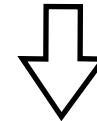
ALIH HAK

FLOWCHART ALIH HAK

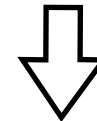
Customer mengambil persyaratan alih hak



Customer menyerahkan persyaratan alih hak dan menginformasikan jadwal yang diinginkan



PSAS mengecek mengenai status perpajakan dari unit yang akan dialihkan



PSAS menginformasikan jumlah biaya alih hak, selisih pajak (jika unit masuk PPH Final) dan mengkonfirmasi jadwal alih hak

FAQ (Frequent Asked Questions)

1. Apa saja yang diperlukan untuk persiapan alih hak?

Jawaban:

a. Alih Hak Jual Beli

Data Penjual :

- 1 KTP Penjual, NPWP, Kartu Keluarga
- 2 Bukti Bayar IPKL / Air / Listrik, PBB Tahun Berjalan
- 3 PPJB Asli, Kwitansi Pembayaran Asli, KSP atau KSPR
- 4 * Jika sudah menikah : KTP Suami / Istri, Akte Nikah
* Jika belum menikah : Surat Pernyataan Belum Menikah
* Jika Cerai Hidup : Surat Perceraian, Surat Pisah harta
* Jika pasangan meninggal (Cerai Mati) : Surat Kematian
* Jika Kuasa Jual : Surat Kuasa Jual Legalisir Notaris
* Jika diwakilkan ttd : Surat Kuasa dilegalisir notaris dan KTP Penerima Kuasa

Data Pembeli :

- 1 KTP/KITAS/Passport Pembeli, NPWP
- 2 Alamat korespondensi, Nomor Telepon/HP, dan email
- 3 KTP Pasangan, Akta Nikah, dan Akta Keluarga (Jika Menggunakan NPWP Pasangan)

Data Penjual / Pembeli merupakan PT. :

- 1 TDP, NPWP, SIUP
- 2 Akta Pendirian yang sudah disahkan berikut seluruh akta perubahan dan akta pengesahan dari kementerian hukum dan HAM
- 3 Fotocopy KTP yang masih berlaku dari para direksi dan komisaris
- 4 Surat keterangan domisili perusahaan
- 5 Surat kuasa dari direksi apabila direksi tidak dapat hadir tanda tangan
- 6 Surat persetujuan komisaris jika tidak ikut hadir untuk tanda tangan dan atau surat-surat lain yang diperlukan sesuai anggaran dasar
- 7 Surat perijinan dari BKPM (Badan Koordinasi Penanaman Modal) - untuk PT. PMA

b. Hibah

- 1 KTP, KTP Pasangan, NPWP, Kartu Keluarga, Akta Nikah, Akta Kelahiran Anak
- 2 Surat persetujuan dari pasangan yang dilegalisasi oleh notaris (jika pasangan berhalangan hadir)
- 3 Menandatangani surat pernyataan Hibah
- 4 Tidak ada tunggakan pembayaran dan penalty atas unit tersebut
- 5 Melunasi IPKL, Service Charge dan Air (untuk Unit yang sudah serah terima) ==> Kwitansi
- 6 Dari Orang Tua Ke Anak : Surat Pernyataan Tidak Keberatan dari Saudara Kandung, jika anak lebih dari 1 (satu)
Dari Anak ke Orang Tua : Untuk yang belum menikah ==> Surat pernyataan Single

c. Waris

- 1 Akta Kematian
- 2 Surat Keterangan Waris :
 - a. Muslim ==> dikeluarkan oleh camat / lurah / pengadilan agama
 - b. Non Muslim ==> dikeluarkan oleh Notaris atau pengadilan negeri
- 3 Kartu Keluarga, Akta Nikah, KTP, NPWP Pewaris dan Ahli Waris
- 4 Copy PPJB dan Addendum
- 5 Surat Ganti Nama, Surat Ganti Kewarganegaraan
- 6 Mengembalikan Cover Note dan Surat Pernyataan Lunas apabila pembayaran awal dengan KPR
- 7 Surat Kuasa untuk mengurus persiapan waris jika diwakilkan oleh orang lain

2. Jika saya tidak bisa mengurus persiapan alih hak sendiri, apakah boleh diwakilkan?

Jawaban :
Boleh. Persiapan alih hak boleh diwakilkan oleh orang lain dengan membuat surat kuasa di atas materai. Dan melampirkan KTP pemberi dan penerima kuasa.

3. Biaya apa saja yang harus dibayar ?

- Jawaban :
- a. Alih Hak :
1. Tidak ada tunggakan, baik pelunasan dan bunga keterlambatan.
 2. Biaya Administrasi Alih Hak antara 1% - 5% (tergantung dari masing-masing produk)dari nilai harga pembelian sesuai dengan PPJB.
 3. Biaya IPKL dan Service Charge harus lunas sampai dengan bulan penandatanganan alih hak.
 4. Air dan listrik sampai dengan bulan penandatanganan alih hak.
 5. PPh atas pengalihan hak
 6. Selisih Pajak (Jika masuk ke dalam unit yang terkena PPh Final)
 7. PBB tahun berjalan
- b. Hibah dan Waris : Biaya IPKL, Service Charge, Air dan Listrik harus lunas.

4. Kapan biaya alih hak dibayarkan?

Jawaban :
Biaya alih hak dibayarkan sebelum penandatanganan addendum di kasir developer.

5. Apakah yang dimaksud dengan PPh atas pengalihan hak?

Jawaban :
Pajak yang dikenakan kepada penjual atas penghasilan dari pengalihan hak kavling, rumah, apartemen, atau mall.

Disclaimer : Q & A Alih hak ini dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku pada saat Q & A Alih hak ini diterbitkan dan sewaktu-waktu dapat berubah menyesuaikan dengan ketentuan peraturan perundangan ataupun peraturan lainnya yang baru.

6. Berapa besar PPh yang dikenakan?

Jawaban :
Mengikuti ketentuan pajak yang berlaku saat dilakukan pengalihan hak.

7. Bagaimana cara untuk menyetorkan PPh dan melaporkannya ?

Jawaban :
PPh disetor Penjual ke rekening Kas Negara melalui Bank Persepsi, dan dilaporkan penjual ke Kantor Pajak dengan SPT Masa PPh Pasal 4(2) setiap bulan.

8. Apa yang dimaksud dengan Selisih Pajak ?

Jawaban :
Selisih pajak adalah selisih pajak yang timbul akibat kenaikan NJOP jika dibandingkan dengan harga pada saat pembelian.

9. Bagaimana cara mengetahui besaran Selisih Pajak yang timbul?

Jawaban :

Nilai PPH Tahun berjalan	: 5% x NJOP PBB Tahun Berjalan
Nilai PPH Pembelian awal	: 5% x Nilai Net Net Price di PPJB
Selisih Pajak	<hr/>

10. Kapan harus menyerahkan Selisih Pajak dan diserahkan kepada siapa?

- Jawaban :
- a. Jika Pembeli langsung melakukan AJB : dititip ke notaris yang dipilih untuk mengurus AJB.
 - b. Jika Pengalihan Hak saja : dititip ke pembeli.

Disclaimer : Q & A Alih hak ini dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku pada saat Q & A Alih hak ini diterbitkan dan sewaktu-waktu dapat berubah menyesuaikan dengan ketentuan peraturan perundangan ataupun peraturan lainnya yang baru.

11. Apa yang dimaksud dengan SKB dan apa fungsinya?

Jawaban :

SKB adalah Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan yang diberikan oleh Kantor Pajak atas unit-unit yang telah dilaporkan penjualannya dalam SPT Badan Tahunan dan telah dibayar PPh nya sebelum berlakunya PPh Final.

SKB ini diperlukan sebagai persyaratan dalam proses penandatanganan Alih Hak atau AJB.

12. Apa yang menjadi persyaratan untuk mengajukan SKB?

Jawaban :

Persyaratan SKB :

Foto copy PPJB & PMB

Foto copy Addendum

Foto copy KTP dan NPWP yang masih berlaku

Foto copy kwitansi pembelian

Foto copy Booking Fee

Foto copy Berita Acara Serah Terima

Foto copy PBB

Foto copy KK dan Surat Nikah (apabila menggunakan NPWP suami)

Serta dokumen lainnya yang diminta oleh Kantor Pajak

13. Jika SKB belum selesai, apakah bisa transaksi alih hak?

Jawaban :

Tidak bisa. Transaksi alih hak baru bisa dilakukan setelah SKB selesai.

14. Bagaimana saya bisa tahu unit saya masuk ke dalam daftar unit SKB atau yang terkena Selisih Pajak?

Jawaban :

Bisa dengan cara mengecek melalui telepon di 021 - 2965 2884 atau melalui email di PSAS@lippokarawaci.co.id

15. Jika PBB masih belum diterima, apakah bisa transaksi alih hak?

Jawaban :

Bisa dilakukan jika ada Surat Keterangan NJOP PBB tahun berjalan dari kantor pajak. Jika sudah ada SK, maka PBB bisa dibayarkan.

Specific Questions

- Q : Apabila unit dipesan atau dibeli sebelum menikah, apakah pasangan wajib hadir?**
- A : Pasangan tidak wajib hadir, karena berdasarkan Undang-Undang Perkawinan Pasal 35 ayat 2 dan Pasal 36 ayat 1, untuk harta bawaan sebelum menikah, masing-masing memiliki hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.
- Q : Apabila unit dipesan atau dibeli setelah menikah, apakah pasangan wajib hadir?**
- A : Pasangan wajib hadir. Namun jika benar-benar berhalangan, maka suami atau istri wajib membuat surat persetujuan kepada pemilik unit untuk menjual unit tersebut, dengan dilegalisir oleh notaris.
- Q : Apabila pasangan sedang berada di luar negeri dan tidak bisa hadir, bagaimana cara membuat surat persetujuan?**
- A : Surat persetujuan di legalisir oleh Konsulat Jendral di Kedutaan Besar Indonesia.
- Q : Apabila unit dibeli setelah menikah, namun pemilik unit sudah bercerai, dokumen tambahan apa saja yang harus diserahkan dan apakah mantan pasangan wajib hadir?**
- A : Jika sudah bercerai, pemilik unit harus melampirkan copy dokumen akta perceraian dan putusan dari pengadilan agama atau pengadilan negeri mengenai pembagian harta bersama. Apabila unit masuk ke dalam pembagian harta bersama berdasarkan putusan dari pengadilan agama atau pengadilan negeri menjadi hak suami/istri, maka mantan pasangan tidak perlu hadir. Namun apabila dalam putusan tersebut tidak tercantum ke dalam pembagian harta bersama berdasarkan putusan dari pengadilan agama atau pengadilan negeri, maka mantan pasangan wajib hadir. Selain itu dokumen pribadi seperti KTP dan KK sudah harus diupdate dengan kondisi sesungguhnya pada saat pengalihan hak.

- Q : Apabila pemilik unit merupakan anak dibawah umur 21 tahun atau belum mempunyai NPWP, siapa yang akan diberi kuasa untuk menandatangani pengalihan hak dan pelaporan PPH?**
- A : Yang diberi kuasa untuk menandatangani adalah orang tua selaku wali dari anak yang masih dibawah umur tersebut, dengan melampirkan akta kelahiran anak, akta pernikahan orang tua, KTP dan NPWP orang tua. Untuk pelaporan PPH menggunakan NPWP orang tua.
- Q : Apakah pengalihan hak bisa dilakukan ke anak dibawah umur?**
- A : Pengalihan hak bisa dilakukan, dengan diwakili oleh orang tua selaku wali dari anak yang masih dibawah umur, dan melampirkan akta kelahiran anak, akta pernikahan orang tua, KTP dan NPWP orang tua.
- Q : Apabila pemilik unit tidak bisa menghadiri pengalihan hak, apakah bisa diwakili penandatanganan nya oleh orang lain?**
- A : Pengalihan hak bisa diwakilkan oleh orang lain, dengan membuat surat kuasa secara notarial atau yang dilegalisir oleh notaris, serta melampirkan semua copy dokumen pribadi persyaratan alih hak pemilik unit dan KTP yang diberi kuasa, yang telah dilegalisir 'sesuai asli' oleh notaris.
- Q : Apakah unit bisa dihibahkan ke saudara kandung ?**
- A : Hibah hanya bisa dilakukan dari orang tua ke anak dan sebaliknya, serta suami ke istri dan sebaliknya. Karena untuk kasus perubahan ke saudara kandung masuk ke proses alih hak kepada orang lain.

Q : Apabila unit dihibahkan ke satu anak, namun anak yang lain sedang berada di luar negeri, bagaimana cara membuat surat pernyataan tidak keberatan?

A : Membuat surat pernyataan tidak keberatan dari anak yang lain dan dicap Konsulat Jendral di Kedutaan Besar Indonesia.

Q : Apabila unit akan diwariskan kepada satu nama ahli waris saja, namun pada surat keterangan waris terdapat lebih dari satu nama ahli waris, apakah proses waris bisa dijalankan?

A : Proses waris bisa berjalan, apabila melampirkan Akta Pelepasan Hak Waris yang dibuat di Notaris bahwa ahli waris yang lain telah melepaskan haknya atas unit tersebut untuk diwariskan kepada satu nama ahli waris saja.

Q : Apabila unit akan diwariskan kepada beberapa ahli waris, namun tidak semuanya bisa hadir pada saat penandatanganan addendum waris, apakah bisa diwakilkan oleh satu ahli waris atau lebih?

A : Proses penandatanganan bisa diwakili dengan memberikan surat kuasa yang dilegalisir notaris kepada satu ahli waris atau lebih.

