

Q & A

1. Apakah Pembeli Property harus menyerahkan NPWP di awal ?

Jawab :

- a. Berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak No. 35/PJ/2008
Pasal 1 (6) : Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah pengalihan hak yang terjadi atas jual beli atau penunjukan pembeli dalam lelang ;
Pasal 2 (1) : Atas pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan menggunakan SSB yang disebabkan adanya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dicantumkan NPWP yg dimiliki Wajib Pajak yang bersangkutan;
Pasal 3 (1) : Atas pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) dengan menggunakan SSP atas penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan wajib dicantumkan NPWP yang dimiliki Wajib Pajak bersangkutan.
- b. Berdasarkan surat edaran tsb di atas belum ada kewajiban pembeli menyerahkan NPWP sampai dengan pengalihan hak. Pengalihan hak property dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris PPAT.
- c. Sekalipun NPWP diharuskan ada pada saat pengalihan hak, resiko tidak diserahkannya NPWP pada saat PPPU tetap ada pada pembeli dan bukan pada penjual, yaitu antara lain:
 - i. Tidak bisa merestitusi PPN dan PPN BM (apabila ada);
 - ii. Tidak bisa memakai maupun merestitusi PPh pasal 22 kalau pembelian itu termasuk barang mewah;
 - iii. Ada kemungkinan pihak KPP tidak mau melakukan validasi SSP PPH atas pemesanan unit yang dibayarkan developer, sehingga tidak bisa dilakukan AJB;
 - iv. Setoran BPHTB tidak diterima Bank Daerah.

2. Apakah boleh menggunakan NPWP Pasangan nikah ?

Jawaban :

Boleh dengan melampirkan Kartu Keluarga dan Akta Nikah. Penyerahan NPWP pada saat PPPU ini untuk kepentingan Pembeli (Lihat no 1)

3. Bagaimana orang asing bisa memiliki NPWP di Indonesia ?

Jawaban :

Untuk orang asing secara undang2 menjadi WP- Dalam Negeri apabila :

- i. Memperoleh penghasilan dari Indonesia, dan
- ii. Menetap di indonesia melebihi batas waktu time test (umumnya 183 hari berturut-turut dalam 1(satu) tahun).

Penetapan WNA sebagai WP Dalam Negeri bisa diajukan oleh ybs dan bisa juga penetapan secara jabatan oleh Dirjen Pajak.

4. Apakah orang asing (WNA) boleh memiliki property Apartemen (Satuan Rumah Susun) di Indonesia?

Sesuai dengan UUPA no. 5 tahun 1960, bahwa untuk WNA hanya boleh memiliki property di Indonesia dengan Sertipikat Hak Pakai (HP), tidak dapat memiliki dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), sehingga jika dasar hak tanah bersama-nya adalah Sertipikat HGB, maka untuk WNA dapat memiliki property, tetapi hanya sebatas kepemilikan dengan PPPU/PPJB, tidak bisa sampai dengan Akta Jual Beli (AJB)/Sertipikat.

5. Apakah wajib menyerahkan NPWP untuk yang pembiayaannya melalui lembaga pembiayaan ?

Jawaban :

- a. Menunjuk SE Dirjen Pajak No. 06/PJ.23/1995 tentang Kewajiban Penyampaian NPWP dan Laporan Keuangan dalam Permohonan Kredit berbunyi sebagai berikut :
“ Atas setiap pengajuan permohonan penambahan kredit sehingga plafon kreditnya mencapai Rp. 30 juta ke atas, bank wajib meminta kepada pemohon kredit untuk menyampaikan fotocopy Kartu NPWP nya”
- b. Untuk yang pembiayaannya tidak melalui Lembaga Keuangan dapat merujuk ke no 1

6. Apakah wajib memakai Notaris

Jawab :

- a. Untuk AJB hanya bisa dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris PPAT (Notaris bukan PPAT tidak bisa);
- b. AJB hanya dapat dilakukan setelah sertifikat strata sudah terbit atas nama pengembang, sertifikat strata tersebut hanya bisa diproses kalau seluruh bangunan sudah selesai terbangun;
- c. Perjanjian-perjanjian diluar AJB yang ditanda-tangani oleh Pengembang, Penerima Pesanan dan Pemesan tidak harus menggunakan jasa Notaris;
- d. Kami Pengembang menunjuk beberapa Notaris semata-mata untuk memberikan pelayanan lebih kepada Pembeli supaya tidak perlu bersusah payah datang ke kantor Pengembang dan dengan waktu yang lebih fleksibel;
- e. Kalau yang terjadi sebaliknya Notaris lebih sukar dihubungi dan tidak ada waktu yang cocok, Pemesan bisa langsung menandatangani PPPU dengan petugas dikantor Pengembang.

7. Apakah PPPU dibuat untuk kepentingan dan keuntungan Pengembang semata ?

Jawab :

Dapat kami jelaskan sebagai berikut :

Didalam perjanjian yang kami siapkan tercantum 26 pasal, dimana 16 pasal mengatur hal2 yang berhubungan dengan obyek yang diperjanjikan supaya tidak ada salah pengertian, salah penafsiran dan salah janji serta ketentuan hukum secara umum; 5 pasal mengatur hak dan kewajiban pengembang ; 5 pasal mengatur hak dan kewajiban Pemesan.

Termasuk di dalamnya antara lain apabila Pemesan terlambat membayar kewajibannya, maka akan ada konsekwensi biaya keterlambatan pembayaran yang harus dibayarkan Pemesan

kepada Penerima Pesanan atas jumlah yang sudah jatuh tempo, demikian juga sebaliknya apabila Penerima Pesanan terlambat menyerahkan unit kepada Pemesan sesuai tanggal yang telah disepakati, maka Penerima Pesanan juga membayar kepada Pemesan dengan tarif yang sama besarnya.

8. Apakah Perlu ada PPJB ? (setelah dilakukan penandatanganan PPPU)

Jawab :

- a. Menunjuk kepada Undang Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, PPJB hanya boleh dilakukan dengan persyaratan keterbangunan paling sedikit 20%.
- b. Tidak ada keharusan adanya PPJB sepanjang kedua pihak bisa saling percaya dan setuju.
- c. Untuk menghindari kesalah pengertian, salah penafsiran, salah janji dikemudian hari secara hukum kedua pihak diijinkan membuat perjanjian yang mengikat sekalipun tidak sama dengan PPJB.
- d. Pengembang membuat perjanjian bukan PPJB untuk menghindari kesalah pengertian, salah penafsiran dan salah janji untuk mempertegas hak dan kewajiban masing-masing pihak.
- e. Apabila dikemudian hari dirasakan perlu untuk menandatangani PPJB kami tidak keberatan, tetapi kami tidak berintensi menerbitkan banyak dokumen.

9. Biaya apa saja yang harus dibayarkan pada saat Pengalihan unit ?

Jawab :

- a. Apabila sudah dilakukan AJB dengan Pengembang dan sertifikat strata sudah atas nama Pemesan biaya yang dikeluarkan antara lain ; pajak2 sesuai ketentuan pemerintah, Biaya Notaris dan untuk itu Pemesan menunjuk sendiri Notaris dimana pengalihan setelah AJB pengembang tidak ikut bertanggung jawab sebagai pihak yg bertransaksi.
- b. Selama belum dilakukannya AJB, maka Penerima Pesanan/Pengembang menjadi pihak yang ikut bertanggung jawab atas proses pengalihan tersebut.
- c. Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengalihan sebelum dilakukannya AJB tersebut antara lain ; Pajak2 sesuai ketentuan pemerintah dan biaya administrasi seperti yang disepakati didalam PPPU antara Penerima Pesanan dan Pemesan.

10. Mengapa terdapat Surat Kuasa (BAST, AJB & PP) sebagai bagian dari PPPU ?

Jawab :

Surat Kuasa BAST, AJB dan PP sudah diatur dalam PPPU, tetapi dalam pelaksanaannya diperlukan Surat Kuasa yang terpisah dan berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari PPPU. Surat Kuasa ini baru dinyatakan berlaku dalam hal Pemberi Kuasa (Pemesan) tidak hadir memenuhi undangan dari Penerima Kuasa (Penerima Pesanan), sesuai ketentuan dan syarat yang sudah diatur dalam PPPU dan secara prinsip pemberian kuasa adalah untuk kepentingan dari Pemesan sendiri dan Penerima Pesanan hanya mewakili Pemesan untuk hal-hal yang dikuasakan.