

## 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 PPJB 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 PPJB ini untuk kepentingan Pembeli (Lihat no 1)

### 3. Bagaimana orang asing bisa memiliki NPWP di Indonesia ?

Jawaban :

Untuk orang asing secara undang2 menjadi Wajib Pajak (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 Rumah di Indonesia?

Sesuai dengan UUPA no. 5 tahun 1960, bahwa untuk WNA hanya boleh memiliki property Rumah di Indonesia dengan Sertipikat Hak Pakai (HP), tidak dapat memiliki dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), sehingga jika WNA membeli Rumah di Indonesia terhadap sertipikat HGB atas unit Rumah-nya diturunkan hak-nya terlebih dahulu menjadi Sertipikat HP.

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 HGB pecahan atas unit sudah terbit atas nama Pengembang;
- c. Perjanjian-perjanjian diluar AJB yang ditanda-tangani oleh Pengembang, Penjual dan Pembeli 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, Pembeli bisa langsung menandatangani PPJB dengan petugas dikantor Pengembang.

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

Jawab :

Dapat kami jelaskan sebagai berikut :

Didalam perjanjian yang kami siapkan tercantum 25 pasal, dimana 19 pasal mengatur hal2 yang berhubungan dengan obyek yang diperjanjikan supaya tidak ada salah pengertian, salah penafsiran dan salah janji serta ketentuan hukum secara umum; 3 pasal mengatur hak dan kewajiban Pengembang ; 3 pasal mengatur hak dan kewajiban Pembeli.

Termasuk di dalamnya antara lain apabila Pembeli terlambat membayar kewajibannya, maka akan ada konsekwensi biaya keterlambatan pembayaran yang harus dibayarkan Pembeli kepada Pengembang atas jumlah yang sudah jatuh tempo, demikian juga sebaliknya apabila Pengembang terlambat menyerahkan unit kepada Pembeli sesuai tanggal yang telah

disepakati, maka Pengembang juga membayar kepada Pembeli dengan tarif yang sama besarnya.

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

Jawab :

- a. Apabila sudah dilakukan AJB dengan Pengembang dan sertifikat HGB sudah atas nama Pembeli, biaya yang dikeluarkan antara lain ; pajak2 sesuai ketentuan pemerintah, Biaya Notaris dan untuk itu Pembeli menunjuk sendiri Notaris dimana pengalihan setelah AJB Pengembang tidak ikut bertanggung jawab sebagai pihak yg bertransaksi.
- b. Selama belum dilakukannya AJB, maka 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 PPJB antara Pengembang dan Pembeli.

9. Mengapa terdapat Surat Kuasa (BAST dan AJB) sebagai bagian dari PPJB ?

Jawab :

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