



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: PPN

Tahun Pajak : 2002

Pokok Sengketa : bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah koreksi atas Penyerahan yang harus dipungut PPN sebesar Rp 314.443.554,00 yang tidak disetujui oleh Pemohon Banding;

Menurut Terbanding : bahwa koreksi terjadi karena adanya penyerahan jasa kena pajak berupa pendapatan atas sewa ruangan dan pendapatan atas service charges dengan tarif efektif sebesar 4% dengan pengecualian jasa service charges tersebut diluar pendapatan atas air. Hal ini sebagaimana dikemukakan dalam pemeriksaan pajak tahun sebelumnya (2001) Nomor Lap-155/WPJ.05/BD.0600.2/2003 tanggal 21 Agustus 2003, selain itu ada pula equalisasi peredaran PPh Badan dengan objek penyerahan PPN;

bahwa adapun koreksi tersebut adalah sebagai berikut:

Pendapatan sewa ruangan		195.595.371
Pendapatan service charges		
Pendapatan service charge	242.369.965	
Pendapatan iuran keamanan	14.240.000	
Pendapatan parkir	34.800.000	
Pend. Pameran & Neon Sign	25.179.248	
		316.589.213 +
Jumlah Pendapatan		512.184.584
Menurut SPT Masa PPN/WP		197.741.030
Koreksi		314.443.554

Menurut Pemohon Banding : bahwa Pemohon Banding menyatakan Dasar Pengenaan Pajak (DPP) PPN tersebut sesuai dengan pendapatan sewa ruangan termasuk pendapatan lainnya, kecuali pendapatan iuran keamanan dan air bersih/PAM, karena Pemohon Banding berpendapat pendapatan tersebut adalah reimbursement;

Menurut Majelis : bahwa Pemohon Banding dan Terbanding dalam persidangan melakukan uji bukti kebenaran materi dengan hasil sebagai berikut :

- uraian koreksi :

Koreksi atas objek PPN sebesar Rp. 3.872.772.789,00

Dengan rincian sebagai berikut Pertahun :

Objek PPN

Pendapatan Sewa Ruangan Rp. 2.374.548.172,00

Pendapatan Service Charge Rp. 3.872.772.789,00

Pendapatan Iuran Keamanan -

Sewa Lahan Parkir -



Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Penerimaan & Pemungutan
Pendapatan Air Bersih/PAM
putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 246.688.439,00
Rp. 6.494.009.400,00

Penyerahan JKP Kepada bukan pemungut :
Penyerahan Kepada bukan pemungut Menurut Pemeriksa (Rp. 2.374.548.172,00)

DIKURANGI BUKAN OBJEK PPN
Pendapatan Air Bersih/PAM (Rp. 246.688.439,00)
(Rp. 2.621.236.611,00)

Koreksi Rp. 3.872.772.789,00

Perbulan :

JANUARI

Objek PPN

Pendapatan Sewa Ruangan Rp. 195.595.371,00

Pendapatan Service Charge Rp. 242.369.965,00

Pendapatan Iuran Keamanan Rp. 14.240.000,00

Sewa Lahan Parkir Rp. 34.800.000,00

Pameran & Neon Sign Rp. 25.179.248,00

Pendapatan Air Bersih/PAM Rp. 20.009.798,00

Rp. 531.194.382,00

PENGURANGAN BUKAN OBJEK PENDAPATAN

Pendapatan Air Bersih/PAM (Rp. 20.009.798,00)

TOTAL PENDAPATAN Rp. 512.184.584,00

- Bukti yang disampaikan Pemohon Banding :

1. SPM Masa PPN Januari 2002 sd Desember 2002;
2. Faktur Pajak atas Service Charge;
3. Rekapitulasi Pelaporan PPN;
4. Kontrak Sewa Ruangan (Jangka Panjang);
5. Daftar Pengakuan Penghasilan tahun 2002 atas;
Pendapatan diterima dimuka;
6. Kwitansi Reimbursement atas retribusi ke BPL (Badan Pengelola Lingkungan);
7. Bukti Tagihan Kwitansi Air & Biaya PAM;
8. Pemberitahuan daftar hasil penelitian SKPKB Masa Januari sd Februari dan April sd Desember 2002;

- Uraian Hasil Uji Kebenaran Materil Data :

- menurut Pemohon Banding :

1. PT XXX mendasarkan penghasilan dengan melakukan Perjanjian Sewa dengan jangka Waktu yang Panjang rata-rata 20 tahun;
2. Pengakuan penghasilan bukan pada saat menerima/terjadinya kontrak, pengakuan penghasilan adalah pertahun sampai dengan berakhirnya masa kontrak;
3. Pada saat terjadinya pembayaran oleh penyewa PT. XXX melakukan Pencatatan akrual dengan menyatakan adanya pendapatan diterima dimuka;
4. PPN Telah dibayarkan pada saat diterbitkannya Faktur penjualan/Faktur Pajak Standar

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

5. Pendapatan Keamanan bukan objek sifatnya adalah reimbursement karena merupakan iuran/retribusi ke BPP;

6. Pendapatan air/PAM bukan objek sifatnya adalah reimbursement karena dimana Pemohon Banding membayarkan terlebih dahulu baru kemudian menagihkan dalam hal ini pemeriksa dan wajib pajak sama sama mengakui bukan objek PPN tetapi pemeriksa menyatakan sebagai objek Pasal 4 ayat (2), menurut Pemohon Banding apabila menyatakan bukan objek penghasilan maka seharusnya bukan juga objek Pasal 4 ayat (2);
7. Pemeriksa dalam menghitung menganggap bahwa DPP PPN selain dari Pendapatan sewa ruangan dikenakan dengan tarif efektif 4% dimana menurut Pemohon Banding seharusnya hanya dari service charge saja yang dengan tarif efektif 4% selain itu dikenakan dengan tarif sebesar 10%;
8. Pemeriksa tidak memperhitungkan objek pajak atas penghasilan lain-lain yang merupakan Pameran dan Neon Sign dimana telah disetorkan PPN;
9. Terjadi kesalahan administrasi dimana seharusnya memisahkan antara DPP dengan Tarif 10% dan DPP dengan Tarif efektif 4% tetapi Pemohon Banding tidak mengurangi pembayaran PPN yang terhutang dengan perhitungan dibawah;

REKONSILIASI PPN

Berdasarkan SPT MASA PPN

Pendapatan Sewa Ruangan	Rp. 609.513.620,00
Pendapatan Service Charge	Rp. 2.968.990.174,00
Sewa Lahan Parkir	Rp. 428.736.000,00
Pameran & Neon Sign	Rp. 304.166.615,00
Pendapatan Lain - Lain (Termasuk didalamnya Adalah Pameran & Neon Sign)	Rp. 225.322.143,00
CFM SPT PPN	Rp. 4.536.728.552,00

Berdasarkan Laporan Keuangan

Pendapatan Sewa Ruangan	Rp. 2.374.548.172,00
Pendapatan Service Charge	Rp. 2.968.990.174,00
Pendapatan Iuran Keamanan	Rp. 170.880.000,00
Sewa Lahan Parkir	Rp. 428.736.000,00
Pameran & Neon Sign	Rp. 304.166.615,00
Pendapatan Air Bersih/PAM	Rp. 246.688.439,00
Pendapatan Lain - Lain (Termasuk didalamnya Adalah Pameran & Neon Sign)	-
Total	Rp. 6.719.331.543,00

Dikurangi Bukan Objek PPN

Pendapatan Iuran Keamanan	(Rp. 170.880.000,00)
Pendapatan Air Bersih/PAM	(Rp. 246.688.439,00)
Pendapatan sewa Ruangan Telah dipotong tahun - tahun Sebelumnya	(Rp.1.765.034.552,00)
	Rp. 4.536.728.552,00

Selisih

Perbulan

JANUARI



Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Berdasarkan SPT MASA PPN	Rp. 42.669.098,00
Pendapatan Sewa Ruang	Rp. 242.369.965,00
Pendapatan Service Charge	Rp. 34.800.000,00
Sewa Lahan Parkir	Rp. 23.322.000,00
Pameran & Neon Sign	-
Pendapatan Lain - Lain (Termasuk didalamnya Adalah Pameran & Neon Sign)	-
CFM SPT PPN	Rp. 343.161.063,00
Berdasarkan Laporan Keuangan	
Pendapatan Sewa Ruang	Rp. 195.595.371,00
Pendapatan Service Charge	Rp. 242.369.965,00
Pendapatan Iuran Keamanan	Rp. 14.240.000,00
Sewa Lahan Parkir	Rp. 34.800.000,00
Pameran & Neon Sign	Rp. 23.322.000,00
Pendapatan Air Bersih/PAM	Rp. 20.009.798,00
Pendapatan Lain - Lain (Termasuk didalamnya Adalah Pameran & Neon Sign)	Rp. -
Total	Rp. 530.337.134,00
Dikurangi Bukan Objek PPN	
Pendapatan Iuran Keamanan	(Rp. 14.240.000,00)
Pendapatan Air Bersih/PAM	(Rp. 20.009.798,00)
Pendapatan sewa Ruang Telah dipotong tahun - tahun Sebelumnya	(Rp. 152.926.273,00)
TOTAL PENGURANGAN	(Rp. 187.176.071,00)
TOTAL PENDAPATAN	Rp. 343.161.063,00
Selisih	-

bahwa berdasarkan hasil uji bukti:

1. Jumlah Obyek PPN yang dilaporkan di SPT Tahun 2002 adalah sbb:

DPP	= Rp. 2.755.333.908,00
PPN	= Rp. 275.533.390,00

Pemohon Banding tidak memisahkan DPP sewa dan service charge dalam SPT PPN

2. Sesuai hasil uji bukti di PPh Badan dan PPh Pasal 4 ayat 2 jumlah Obyek PPh Pasal 4 ayat (2) merupakan Obyek PPN yaitu:

Sebeum uji bukti

Rincian Obyek	Cfm TB	Cfm PB	Selisih
- Pendapatan Sewa ruang	2,374,548,172	609,513,620	1,765,034,552
- Pendapatan service charge	2,968,990,174	2,968,990,174	-
- Pendapatan iuran keamanan	170,880,000	-	170,880,000
- Pendapatan Parkir	428,736,000	428,736,000	-
- Pendapatan pameran & neonsig	304,166,615	304,166,615	-
- Pendapatan air/PAM	246,688,439	-	246,688,439
Pendapatan lain-lain (pameran & neon sign)	-	225,322,143	{225,322,143}
Total Obyek	6,494,009,400	4,536,728,552	1,957,280,848

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



setelah di publikasikan di putusan.mahkamahagung.go.id

Direktor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Rincian Obyek	Cfm TB	Cfm PB	Koreksi
- Pendapatan Sewa ruang	609,513,620	609,513,620	-
- Pendapatan service charge	2,968,990,174	2,968,990,174	-
- Pendapatan iuran keamanan	170,880,000	-	170,880,000
- Pendapatan Parkir	428,736,000	428,736,000	-
- Pendapatan pameran & neon sign	304,166,615	304,166,615	-
- Pendapatan air/PAM	246,688,439	-	246,688,439
- Pendapatan lain-lain (pameran & neon sign)	225,322,143	225,322,143	-
Total Obyek	4,954,296,991	4,536,728,552	417,568,439

3. dengan demikian jumlah obyek PPN menurut Terbanding dan SPT PPN adalah sebagai berikut

DPP PPN	Jumlah DPP
- Pendapatan Sewa ruang	609,513,620
Pendapatan Service charge:	
- Pendapatan service charge	2,968,990,174
- Pendapatan iuran keamanan	170,880,000
- Pendapatan Parkir	428,736,000
- Pendapatan pameran & neon sign	304,166,615
- Pendapatan air/PAM	246,688,439
- Pendapatan lain-lain (pameran & neon sign)	225,322,143
Total Obyek	4,954,296,991
Total SPT PPN	2,755,333,908
Koreksi	2,198,963,083



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

DPP/PPN	Jumlah DPP	PPN	PPN
Pendapatan sewa ruang	609,538,820	10%	60,953,882
Pendapatan service charge			
- Pendapatan service charge	2,968,990,174	4%	118,759,607
- Pendapatan iuran keamanan	170,880,000	4%	6,835,200
- Pendapatan Parkir	428,736,000	10%	42,873,600
- Pendapatan air/PAM	246,688,439	4%	9,867,538
Pendapatan pameran & neon sign	304,166,615	10%	30,416,662
Pendapatan lain-lain (pameran & neon sign)	225,322,143	10%	22,532,214
Total Obyek	4,954,296,991		292,236,182
Total SPT PPN	2,755,333,908		275,533,390
Koreksi	2,198,963,083		16,702,792

ket:

Menurut SE - 13/PJ.32/1989 tentang PPN atas Persewaan Jasa Ruangan " Service Charge" meliputi:

Biaya listrik

Biaya air

Biaya pemeliharaan/perawatan gedung dan alat-alat mesin

Biaya kebersihan

Biaya karyawan (Satpam/Teknik/Kantor)

Biaya administrasi umum

PPN dikenakan dengan Dasar Pengenaan Pajak sebesar 40% dari jumlah "service charge (tarif efektif 4%)

5. Perhitungan DPP PPN dan PPN per Masa

Sebelum uji bukti	DPP	Tarif	PPN
Uraian			
Pendapatan Sewa Ruangan	195,595,371	10%	19,559,537
Pendapatan Service Charge	242,369,965	4%	9,694,799
Pendapatan Iuran Keamanan	14,240,000	4%	569,600
Sewa Lahan Parkir	34,800,000	4%	1,392,000
Pameran & Neon Sign	25,179,248	4%	1,007,170
Pendapatan Air Bersih/PAM	20,009,798		
	532,194,382		
PENGURANGAN BUKAN OBJEK PENDAPATAN			
Pendapatan Air Bersih/PAM	(20,009,798)		
TOTAL PENDAPATAN	512,184,584		32,223,106
PM			19,773,944
KB/LB			12,449,161

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Uraian	DPP	Tarif	PPN
pendapatan sewa ruang	42,669,098	10%	4,266,910
Pendapatan Service Charge	242,369,965	4%	9,694,799
Pendapatan Iuran Keamanan	14,240,000	4%	569,600
Sewa Lahan Parkir	34,800,000	10%	3,480,000
Pameran & Neon Sign	25,179,248	10%	2,517,925
Pendapatan Air Bersih/PAM	20,009,798	4%	800,392
	379,268,109		
PENGURANGAN BUKAN OBJEK PENDAPATAN			
Pendapatan Air Bersih/PAM	-		
TOTAL PENDAPATAN	379,268,109		
Pendapatan lain-lain	-	10%	-
Jumlah obyek	379,268,109		
Jumlah DPP PPN SPT	197,739,445		
Koreksi	181,528,665		
PPN Keluaran			21,329,625
Kredit PPN			19,773,944
KB/LB			1,555,681

bahwa atas dasar uji kebenaran materi tersebut, setelah memeriksa data-data yang diserahkan dalam persidangan dan perhitungan Terbanding maupun Pemohon Banding Majelis berkesimpulan :

bahwa Terbanding menyatakan atas alasan keberatan Pemohon Banding bahwa seluruh dasar pengenaan telah digabungkan dalam satu kolom (yaitu kolom 8.1.3.2 yaitu penyerahan kepada pihak lain yang bukan Pemungut PPN) sebagaimana dilaporkan dalam SPT Masa PPN Masa Pajak November 2002 adalah tidak dapat dibenarkan. Dimana service charge merupakan objek PPN atas jasa kena pajak yang dasar pengenaan pajaknya adalah penggantian, sehingga objeknya (penyerahan objek PPN-nya) dihitung dengan menggunakan tarif efektif sebesar 40% (dalam SPT Masa dimasukkan dalam kolom 1.3.5) baru dikalikan dengan tarif PPN 10%;

bahwa Terbanding menyatakan hal tersebut adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 9 ayat 1 UU Nomor 18 Tahun 2000 tentang perubahan kedua UU Nomor 8 tahun 1983 tentang PPN dan PPN BM yang menyebutkan bahwa "PPN yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dengan Dasar Pengenaan Pajak," maka dasar pengenaan pajak atas service charge adalah sebagaimana diatur dalam pasal 4 Nomor 4.2 dalam SE-13/PJ.32/1989 tanggal 25 Agustus 1989 tentang PPN atas Jasa Persewaan Ruang (Seri PPN - 156) bahwa atas "service charge" dikenakan PPN dengan Dasar Pengenaan Pajak sebesar 40% dari jumlah "service charge";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa PT XYZ melakukan penyerahan Jasa Kena Pajak yaitu persewaan ruangan dan juga menerima pendapatan dari persewaan ruangan dan juga menerima pendapatan dari service charge, iuran keamanan, sewa lahan parkir, pameran dan neon sign, air bersih dan pendapatan lain-lain;

bahwa Pemohon Banding melaporkan Dasar Pengenaan Pajak (DPP) PPN bulan Januari sebesar Rp. 314.443.554,00;

bahwa Pemohon Banding menyatakan Dasar Pengenaan Pajak (DPP) PPN tersebut sesuai dengan pendapatan sewa ruangan termasuk pendapatan lainnya, kecuali pendapatan iuran keamanan dan air bersih/PAM, karena Pemohon Banding berpendapat pendapatan tersebut adalah reimbursement;

bahwa Terbanding berpendapat koreksi terjadi karena adanya pendapatan service charge, iuran keamanan, pendapatan parkir dan pendapatan pameran dan neon sign diluar pendapatan air bersih/ PAM;

bahwa berdasarkan uji kebenaran materi yang dilakukan Pemohon Banding dan Terbanding dalam persidangan, penjelasan para pihak serta bukti-bukti yang disampaikan dalam persidangan, Majelis berpendapat bahwa :

bahwa berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-13/PJ.32/1989 tanggal 25 Agustus 1989, "service charge" meliputi : Biaya Listrik, Biaya Air, Biaya Pemeliharaan, Biaya Kebersihan, Biaya Karyawan (Satpam/Teknik/Kantor), Biaya Administrasi Umum;

bahwa dengan tidak adanya list biaya air para tenant, maka biaya tersebut termasuk komponen service charge, demikian juga atas biaya iuran keamanan;

bahwa Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Masa Pajak Januari 2002 dihitung sebagai berikut :

<i>Uraian</i>	<i>DPP (Rp.)</i>	<i>Tarif</i>	<i>PPN (Rp.)</i>
Pendapatan Sewa Ruangan	42.669.098	10 %	4.266.910
Pendapatan Service Charge	242.369.965	4 %	9.694.799
Pendapatan Iuran Keamanan	14.240.000	4 %	569.600
Sewa Lahan Parkir	34.800.000	10 %	3.480.000
Pameran dan Neon Sign	25.179.248	10 %	2.517.925
Pendapatan Air Bersih/ PAM	20.009.798	4 %	800.392
Jumlah Obyek PPN	379.268.109		21.329.625
DPP SPT PPN	197.739.445		
Koreksi	181.528.664		
PPN Keluaran			21.329.625
Kredit Pajak PPN			19.773.945
Kurang Bayar			1.555.681
Sanksi Pasal 13 ayat (2) KUP			746.727
PPN yang masih harus dibayar			2.302.407



putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak dan ketentuan perundang-undangan lainnya serta peraturan hukum yang berlaku dan yang berkaitan dengan ini;

Memutuskan : Menyatakan **mengabulkan sebagian** permohonan banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-150/WPJ.05/2011 tanggal 28 Februari 2011, tentang Keberatan Wajib Pajak atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Masa Pajak Januari 2002 Nomor 00226/207/02/032/09 tanggal 28 Desember 2009, atas nama **PT XXX**, sehingga Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Masa Pajak Januari 2002 dihitung kembali menjadi sebagai berikut :

Dasar Pengenaan Pajak	<u>Rp. 379.268.109,00</u>
Pajak Keluaran yang	Rp. 21.329.625,00
Pajak Masukan	<u>Rp. 19.773.945,00</u>
Jumlah yang masih harus dibayar	Rp. 1.555.681,00
Sanksi Pasal 13 ayat (2) KUP	<u>Rp. 746.727,00</u>
PPN yang masih harus dibayar	<u>Rp. 2.302.407,00</u>