



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA
DE TIMOR-LESTE

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

Petunjuk

G 04

Versi 04.06.12

(Bahasa)

Pajak yang
dipotong dari
sewa lahan
dan bangunan

DIRECÇÃO NACIONAL DE RECEÍTAS DOMÉSTICOS

PEMOTONGAN PAJAK
Petunjuk bagi para pemilik dan penyewa

Jika anda adalah seorang pemilik tanah atau seorang penyewa, anda memiliki kewajiban pajak:

1. Apakah pemotongan pajak dari pembayaran sewa lahan dan/atau bangunan?

Pajak yang dipotong dari sewa lahan dan bangunan adalah pajak yang dipotong dari pembayaran sewa atau kontrak lahan dan/atau bangunan. Pemotongan tersebut dilakukan oleh penyewa atau pemilik tanah. Jika pembayaran sewa atau kontrak dilakukan pada penduduk atau pada sebuah bangunan permanen Timor Leste yang dimiliki oleh non-residen, status penyewa menentukan siapa yang bertanggung jawab untuk memotong pajak (lihat nomor 6 dan 7). Jika pembayaran sewa atau bangunan dilakukan kepada non-residen yang tidak memiliki bangunan permanen di Timor Leste, penyewa selalu bertanggung jawab atas pemotongan pajak.

2. Apakah terdapat pajak penghasilan yang harus dibayar atas penghasilan dari sewa atau kontrak lahan dan/atau bangunan diluar pemotongan pajak?

Jika penerima dari sewaan adalah **orang pribadi (*natural person*)** (perorangan atau perusahaan perorangan) dan juga:

- residen; atau

- bangunan permanen Timor Leste milik non-residen,

tidak ada pajak penghasilan tambahan yang harus dibayarkan dari penghasilan yang didapat dari sewa atau kontrak lahan dan/atau bangunan selain daripada pajak final yang dipotong.

Mulai bulan Juli 2002, jika penyewa adalah **orang dengan status legal** (perusahaan non-perorangan seperti kemitraan, perseroan, asosiasi non-korporasi, dan lain sebagainya); jumlah uang sewa yang diterima harus dinyatakan dalam pendapatan kotor dalam formulir pajak penghasilan tahunan. Kredit hanya diperbolehkan sejumlah pajak yang telah dipotong sebelumnya.

Jika penerima sewaan (orang pribadi atau pun dengan status legal) adalah non-residen yang tidak memiliki bangunan permanen di Timor Leste, tidak ada tambahan pajak penghasilan tambahan yang harus dibayarkan dari penghasilan yang diperoleh dari sewa lahan dan bangunan, selain daripada pajak yang dipotong, yang merupakan pajak final.

3. Pembayaran sewa atau kontrak lahan dan/atau bangunan apa saja yang termasuk dalam pemotongan pajak ini?

Pembayaran sewa atau kontrak lahan dan/atau bangunan dilakukan atas sewa atau kontrak lahan, perumahan, rumah bertingkat, apartemen, kondominium, gedung kerja, pertokoan, rumah toko, gudang dan lahan industri. Penyewaan atau pengontrakan properti-properti tersebut membawa kewajiban pemotongan pajak, dimana sewa dibayarkan pada 'residen' seperti yang didefinisikan dalam Undang-Undang Perpajakan dan Bea Cukai tahun 2008, atau dibayarkan kepada 'non-residen'.

4. Kapan pajak ini mulai diberlakukan?

Pajak yang dipotong dari pembayaran sewa atau kontrak lahan dan bangunan mulai diberlakukan sejak tanggal 1 Januari 2001.

5. Berapakah jumlah pemotongan pajak atas pembayaran sewa atau kontrak lahan dan/atau bangunan?

Jumlah pemotongan pajak atas sewa atau kontrak lahan dan/atau bangunan adalah 10% dari jumlah total pembayaran sewa atau kontrak dalam kasus apa pun juga.

6. Siapa yang harus memotong pajak dari pembayaran atas sewa lahan dan bangunan?

Jika penyewa adalah **orang dengan status legal** (perusahaan non-perorangan seperti kemitraan, perseroan, asosiasi non-korporasi, organisasi non-pemerintah dan lain sebagainya), maka penyewa wajib memotong pajak pada saat melakukan pembayaran..

Jika penyewa adalah **orang pribadi** (perusahaan perorangan atau perorangan), maka pemilik tanah harus langsung memotong pajak dari pembayaran yang diterimanya. Namun, jika pembayaran sewa atau kontrak dilakukan pada non-residen yang tidak memiliki bangunan permanen di Timor Leste, **maka penyewa diwajibkan untuk memotong pajak dalam hal apa pun** dari pembayaran tersebut.

Jika Anda memiliki pertanyaan mengenai siapa yang berhak memotong pajak, harap mengacu no. 14 di bawah, yang berjudul "Dimana saya dapat memperoleh lebih banyak informasi?"

7. Siapa yang harus memotong pajak dan berapa jumlah pajak yang harus dipotong?

Perhatikan contoh berikut ini:

- (a) Joao, seorang residen Timor Leste, menyewakan sebuah bangunan pada Timor Investments dengan biaya US\$1.500 per bulan. Timor Investments adalah cabang (perusahaan permanen) dari perusahaan Australia, Territory

Investments Pty Ltd. Karena Territory Investments Pty Ltd adalah sebuah perusahaan non-perorangan, mereka diwajibkan memotong 10% dari pembayaran kotor dari kontrak setiap bulan dan melakukan pembayaran ke DNRD pada tanggal 15 di bulan berikutnya.

Karena Joao adalah seorang individu, jumlah pajak yang dipotong merupakan jumlah final, dan pembayaran kontrak tidak tertera di dalam formulir pajak.

- (b) Augusto dan Benvinda, adalah mitra kerja yang juga residen Timor Leste. Kedua mitra ini menyewakan rumah pada Bernardo dengan biaya US\$500 per bulan. Karena penyewa adalah seorang individu, maka Augusto dan Benvinda (mitra kerja) harus memotong sendiri 10% biaya pajak saat mereka menerima pembayaran sewa setiap bulan dan melakukan pembayaran kepada DNRD pada tanggal 15 di bulan berikutnya.

Mulai tanggal 1 Juli 2002, Augusto dan Benvinda (mitra yang artinya orang dengan status legal), jumlah total biaya sewa harus dinyatakan di dalam pengembalian pajak penghasilan, dan kredit dapat diklaim sesuai dengan jumlah pajak yang dipotong.

- (c) Amelia adalah seorang residen Singapura dan non-residen Timor Leste, meskipun dia adalah orang Timor asli. Dia memiliki sebuah rumah yang disewakan pada Andrew dengan biaya US\$800 per bulan. Meskipun Andrew adalah seorang individu, ia harus dikenakan pemotongan pajak sebesar 10% dari pembayaran sewa (karena Amelia adalah seorang pemilik tanah yang merupakan non-residen tanpa bangunan permanen di Timor Leste) dan melakukan pembayaran pajak ke DNRD pada tanggal 15 di bulan berikutnya.

Peraturan Umum DNRD 2001/11 meliputi hal-hal yang berkenaan dengan 'siapa yang termasuk residen Timor Leste berkenaan dengan perpajakan'.

8. Apa saja yang dipersyaratkan dari pihak yang memotong pajak?

Pihak yang memotong pajak dari pembayaran sewa lahan dan bangunan harus mengikuti langkah-langkah berikut ini:

- (a) Memotong pajak 10% dari pembayaran; dan
- (b) Menyerahkan tiga (3) salinan *Monthly Taxes Form* (Formulir Pajak Bulanan) dan bukti pembayaran sejumlah pemotongan pajak ke Banco Nacional Ultramarino yang terletak di Dili pada tanggal 15 di bulan berikutnya setelah dilakukan pemotongan pajak.

Selain itu, jika penyewa diharuskan memotong pajak, maka penyewa berkewajiban untuk:

- (c) Mengirimkan pemberitahuan kepada pemilik tanah (dalam format yang disertakan di dalam lampiran 1) pada saat dilakukan pemotongan pajak.

9. Kapan pajak harus dikirimkan?

Pajak tersebut harus dikirimkan pada DNRD pada tanggal 15 (atau hari kerja berikutnya jika tanggal 15 bukan merupakan hari kerja) di bulan berikutnya setelah bulan dilakukannya pemotongan pajak.

10. Bagaimana caranya melakukan pembayaran atas pemotongan pajak?

Pihak yang melakukan pemotongan pajak harus melengkapi tiga (3) salinan *Monthly Taxes Form* (Formulir Pajak Bulanan) dan melakukan pembayaran ke cabang Banco Nacional Ultramarino.

BNU akan memberi cap pada ketiga formulir tersebut dan mengembalikan satu (1) salinan pada Anda untuk disimpan.

Pembayaran dapat dilakukan secara elektronik dan Anda dapat meminta saran mengenai metode ini kepada nama dan nomor yang tertera di bawah ini.

11. Bagaimana saya bisa memperoleh formulir pajak bulanan?

Formulir Pajak Bulanan Gabungan dapat diperoleh di Kantor Wilayah DNRD manapun juga. Formulir-formulir tersebut juga tersedia di Banco Nacional Ultramarino.

Kantor Wilayah DNRD Dili terletak di Av. Pres. Nicolao Lobato - Receitas e Alfândegas Edficio, (em frente ao edificio Ensul) - Dili. Anda juga dapat menyampaikan pertanyaan melalui telepon di nomor + (670) 331 0059.

Jika Anda berada di luar Dili, Anda dapat memperoleh lebih banyak informasi dari:

- Kantor Wilayah DNRD Baucau yang terletak di Jalan Vilanova, Kota Baru, Baucau.
- Kantor Wilayah DNRD Maliana yang terletak di Jalan Holsa, Maliana.

12. Apa yang terjadi bila pihak yang berkewajiban memotong dan membayar pajak tidak melaksanakan kewajibannya?

Jika pihak yang berkewajiban memotong pajak tidak melaksanakan kewajibannya, pihak tersebut tetap bertanggung jawab untuk melakukan pembayaran yang tidak mereka lakukan. Untuk itu, mereka juga dapat dituntut ke pengadilan.

Jika pihak yang berkewajiban memotong pajak telah melaksanakan kewajibannya, tetapi tidak membayarkannya pada DNRD, maka pihak tersebut bertanggung jawab untuk membayar biaya pajak tambahan dan juga denda. Biaya pajak tambahan dan denda dapat mencapai jumlah besar, bergantung pada alasan tidak dibayarnya pajak tersebut.

Selain itu, jika seseorang diharuskan memotong pajak dari pembayaran sewa atau kontrak yang merupakan biaya pemotongan pajak penghasilan, maka pemotongan tersebut tidak dapat dilakukan sampai dengan pihak tersebut telah melakukan pembayaran atas pemotongan pajak, atau sampai dengan pihak tersebut diwajibkan untuk membayar potongan pajak ke DNRD.

13. Apa yang harus disimpan oleh pihak yang memotong pajak?

Hukum mengharuskan pihak yang bertanggung jawab memotong pajak untuk membuat dan menyimpan catatan yang memenuhi syarat agar dapat membuktikan bahwa mereka

telah memotong pajak dan telah membayar pajak dalam jumlah yang benar. Catatan ini harus disimpan selama 5 tahun setelah pajak dipotong dan dibayarkan ke DNRD.

14. Dimana saya bisa mendapatkan lebih banyak informasi?

Informasi lebih jauh dapat diperoleh di Kantor Wilayah DNRD Dili yang terletak di Av. Pres. Nicolao Lobato - Receitas e Alfândegas Edeficio, (em frente ao edifício Ensul) - Dili. Anda juga dapat menyampaikan pertanyaan melalui telepon di nomor + (670) 331 0059.

Jika Anda berada di luar Dili, Anda dapat memperoleh lebih banyak informasi dari:

- Kantor Wilayah DNRD Baucau yang terletak di Jalan Vilanova, Kota Baru, Baucau.
- Kantor Wilayah DNRD Maliana yang terletak di Jalan Holsa, Maliana.

Selain itu, salinan lengkap mengenai peraturan, petunjuk dan informasi lainnya dapat diunduh dari Kementerian Keuangan di: www.mof.gov.tl/taxation

**PEMBERITAHUAN MENGENAI PEMOTONGAN PAJAK ATAS
PENGHASILAN BIAYA SEWA LAHAN DAN BANGUNAN**

Pemberitahuan mengenai Pemotongan Pajak ini harus dilengkapi hanya jika pembayar memotong pajak.

Salinan pertama: untuk pemilik tanah

Salinan kedua: untuk penyewa

Pemotongan pajak dilakukan dari pembayaran sewa lahan dan bangunan, dilakukan pada:

Nama Pemilik Tanah:

Nomor Identitas Pajak:

Alamat:
.....

.....

...

JUMLAH KOTOR DARI TOTAL PEMBAYARAN TARIF PAJAK		PEMOTONGAN PAJAK
US\$.....	10%	\$.....

Tanggal:

Nama Penyewa:

Nomor Identitas Pajak:

Alamat:
.....

Tanda tangan penyewa:

Tanggal: