



**PUTUSAN**  
**Nomor 609/B/PK/PJK/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara pajak dalam Peninjauan Kembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

**YAYASAN KARYA BHAKTI RUKUN IBU AMPERA  
PEMBANGUNAN (YKBRP)/RESTORAN PULAU DUA**, beralamat di

Komplek Taman Ria Senayan, Jl. Jenderal Gatot Subroto, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat, diwakili AMINULAH GUNAWAN, selaku Komisaris PT. Mitra Indotama Karsajaya, beralamat di Jl. Melawai VIII/4, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : EDY SUTANTO, Pegawai PT. Mitra Indotama Karsajaya, beralamat di Jl. Waspada I Rt. 014/005, Lenteng Agung Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2011.

**Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Banding.**

**melawan :**

**DIREKTUR JENDERAL PAJAK**, berkedudukan di Jl. Jenderal Gatot Subroto No. 40-42, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

- 1 CATUR RINI WIDOSARI, Direktur Keberatan dan Banding, Direktorat Jenderal Pajak.
- 2 JON SURYAYUDA SOEDARSO, Kasubdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding.
- 3 YUDI ASMARA JAKA LELANA, Kepala Seksi Peninjauan Kembali, Subdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding.
- 4 NATALINA HARI CHRISTIANI, Pelaksana, Subdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding.

Keempatnya berkedudukan di Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak, Jl. Jenderal Gatot Subroto No. 40-42 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-590/PJ./2011 tanggal 13 Mei 2011.

**Termohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding.**

Mahkamah Agung tersebut.

Membaca surat - surat yang bersangkutan.

Hal 1 dari 16 hal. Put. No. 609/B/PK/PJK/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Banding telah mengajukan permohonan Peninjauan Kembali terhadap putusan Pengadilan Pajak tanggal 27 Januari 2011 Nomor : 28827/PP/M.II/18/2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut :

## Latar Belakang

### Riwayat Singkat Luas Lokasi Pulau Dua

Bahwa berdasarkan dokumen yang terkait serta dokumen perjanjian pembangunan, pengelolaan dan pengusahaan atas lokasi Restoran Pulau Dua, dapat Pemohon Banding jelaskan sebagai berikut :

1. Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor: 1822/1.711.5 tertanggal 11 Juli 2003 kepada Ketua Yayasan Karya Bhakti RIA Pembangunan (YKBRP) perihal penyempurnaan SIPPT atas lahan seluas 105.280 m<sup>2</sup> yang dikelola oleh YKBRP / Badan Pengelola Gelora Bung Karno / Sekretariat Negara. Merupakan pedoman untuk lahan yang dapat dibangun di areal Komplek Taman RIA Remaja Senayan secara keseluruhan atau dengan kata lain, Tanah di Komplek Taman RIA Senayan dikuasai oleh Sekretariat Negara adalah total keseluruhan 105.280 m<sup>2</sup>. Dalam hal ini Restoran Pulau Dua, tanah yang Pemohon Banding sewa hanya menempati sebagian kecil areal yang ada di Taman RIA Senayan;
2. Akte Notaris KOESBIONO SARMANHADI, SH. Nomor 2 tertanggal 10 September 1996 tentang Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan / Pengusahaan atas Restoran Pulau Dua di Taman RIA Senayan antara Yayasan Karya Bhakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan dengan PT. Mitra Indotama Karsajaya (Pengelola Restoran Pulau Dua), tidak menyebutkan luas lahan secara tegas, hanya menyebutkan diberi hak mengelola dan memanfaatkan bidang tanah yang saat ini dipergunakan untuk Restoran Pulau Dua Taman RIA Senayan sebagaimana batas-batasnya yang telah sama-sama diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak;  
Bahwa pergantian perjanjian, dikarenakan pergantian kepemilikan yang semula adalah Yayasan Karya Bhakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan (YKBRP) diganti oleh Sekretariat Negara, pengelola yang ditunjuk adalah Badan Pengelola Gelora Bung Karno itupun tidak menegaskan luas tanah yang Pemohon Banding manfaatkan;  
Bahwa Akte Notaris Bangkit Robert Gultom, S.H., Nomor:170 tertanggal 30 Agustus 2005 tentang perjanjian kerjasama antara Badan Pengelola Gelora Bung

#### 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

putusan.mahkamahagung.go.id

Karno yang ditunjuk oleh Sekretariat Negara menggantikan Yayasan Karya Bhakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan sebagai pengelola, juga tidak mengubah perihal pengelolaan luas bidang tanah sebagaimana tersebut di atas;

3 Luas lahan yang ditetapkan dalam SPPT seluas 21.525 m<sup>2</sup>, faktanya terdiri dari tanah daratan seluas 4.585 m<sup>2</sup> (dikenal dengan PULAU DUA) sedangkan selebihnya yaitu seluas 16.940 m<sup>2</sup> merupakan perairan / danau resapan air. Luas tanah daratan tersebut sesuai dengan hasil pengukuran tenaga ahli yang independen dari Laboratorium Jalan dan Survey Fakultas Teknik Universitas Indonesia pada tanggal 27 Januari 2007;

4 Karena diperjanjian sewa menyewa dengan Pihak Badan Pengelola Gelora Bung Karno, tidak ditegaskan mengenai luas tanah yang Pemohon Banding manfaatkan, maka dengan Surat Direksi Prasarana Gelora Bung Karno No.Ket.018/Dir.Pras/II/2007 tanggal 12 Februari 2007, ditegaskan kembali dengan Surat Pernyataan dari Direksi Prasarana Gelora Bung Karno bahwa Luas Tanah yang Pemohon Banding sewa dan Pemohon Banding manfaatkan adalah seluas 4.585 m<sup>2</sup>,

5 Latar belakang awal sejarah penetapan PBB Pemohon Banding sebagai dasar perhitungan PBB hingga Tahun 2009, menunjukkan ketidakcermatan petugas pajak waktu memeriksa fisik lapangan dengan tidak menyertakan Pemohon Banding sebagai subjek pajak, sehingga menurut Pemohon Banding penetapan PBB tersebut cacat demi hukum adanya. Hal ini merujuk kepada Undang-Undang Nomor : 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 4 ayat (1) yang berbunyi "yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan" serta ayat (2) yang berbunyi "Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang ini", maka oleh Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat sekarang berubah menjadi KPP PBB setempat, sampai dengan Tahun 2009, perhitungan Luas Bumi di SPPT PBB atas nama Restoran Pulau Dua ditetapkan seluas 21.525 m<sup>2</sup>;

Upaya Banding Sebelum Tahun 2009

## 1. Banding Pengadilan Pajak Tahun 2007

Bahwa materi keberatan adalah :

Hal 3 dari 16 hal. Put. No. 609/B/PK/PJK/2011

### 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

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Luas Bumi di SPPT PBB Pemohon Banding, ditetapkan seluas 21.525 m<sup>2</sup>,  
Pemohon Banding banding sebab luas lahan yang Pemohon

Banding memanfaatkan kira-kira seluas 4.585 m<sup>2</sup>,

2 Lahan kira-kira seluas 4.585 m<sup>2</sup> adalah benar-benar tanah yang Pemohon  
Banding memanfaatkan sedang sisanya adalah Danau/Situ/ Penampungan Resapan Air  
untuk kepentingan publik di sekitar lingkungan yang dikuasai oleh Sekretariat Negara,

3 Jika seandainya dalam banding PBB Tahun 2007 luas Pemohon Banding  
ditolak, yaitu Majelis tetap menyertakan luas 21.525 m<sup>2</sup>, Pemohon Banding minta  
keadilan kepada Majelis untuk mempertimbangkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)  
membedakan antara Luas Tanah/Pulau dipisahkan dengan luas Perairan/Situ/Danau dan  
Bangunan Restoran;

Hasil Keputusan Banding PBB Tahun 2007

Bahwa dengan Surat Keputusan Banding Pengadilan Pajak Nomor: Put.17326/PP/  
M.VII/18/2009 tanggal 27 Mei 2008, Banding Pemohon Banding ditolak, luas tetap  
dipertahankan 21.525 m<sup>2</sup>, namun Majelis Hakim  
memutuskan :

Bahwa perhitungan PBB Pemohon Banding menggunakan usulan alternatif yang  
lebih adil, yaitu Tanah dan Bangunan Pemohon Banding adalah sebagai tempat  
sarana rekreasi dan wisata belanja,-

Bahwa dasar hukum perhitungannya adalah Keputusan Menteri Keuangan  
Nomor: 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998, Peraturan Pelaksanaannya  
adalah Keputusan Ditjen Pajak Nomor: KEP-16/PJ.6/1998  
Tanggal 30 Desember 1998 dengan perhitungan, sebagai berikut :

No.	Objek Pajak	Luas (M2)	Kelas	NJOP/M <sup>2</sup> (Rp)	Jumlah (Rp)
1	Bumi (Tanah)	4.585	B.36	12.195.000	55.914.075.000
2	Bumi (Air)	16.940	B.36	131.250	2.223.375.000
3	Bangunan	1.198	A.04	700.000	838.600.000
NJOP sebagai dasar PBB					58.976.050.000

Bahwa Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak, sesuai dengan Keputusan  
Nomor: Put.17326/PP/M.VII/18/2009 tanggal 27 Mei 2008, adalah untuk PBB  
Tahun 2007, ditetapkan sebagai berikut :



Objek Pajak	Luas (M2)	Kelas	NJOP(Rp)	
			Per M <sup>2</sup>	JUMLAH
Bumi (Tanah)	4.585	B36	12.195.000	55.914.075.000
Bumi (Perairan)	16.940	B36	131.250	2.223.375.000
Bangunan	1.198	A03	700.000	838.600.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB				58.974.050.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Paiaik)				12.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB				58.962.050.000
NJKP (Nilai Jual Kena Paiaik) = 40% x NJOP untuk Perhitungan				23.584.820.000
PBB yang terutang = 0,5% x NJKP				117.924.100

2. **Banding Pengadilan Pajak Tahun 2008**

Bahwa materi keberatan adalah :

1 Luas Bumi di SPPT PBB Pemohon Banding, masih ditetapkan seluas 21.525 m<sup>2</sup>, Pemohon Banding banding sebab luas lahan yang Pemohon Banding memanfaatkan kira-kira seluas 4.585 m<sup>2</sup>,

2 Lahan kira-kira seluas 4.585 m<sup>2</sup> adalah benar-benar tanah yang Pemohon Banding memanfaatkan sedang sisanya adalah Danau/Situ/ Penampungan Resapan Air untuk kepentingan publik di sekitar lingkungan yang dikuasai oleh Sekretariat Negara,

3 Luas 4.585 m<sup>2</sup> yang Pemohon Banding usulkan adalah didasarkan Surat Kontrak/Surat Perjanjian/Surat Keterangan yang ada antara Pemohon Banding (Restoran pulau Dua) sebagai pihak penyewa dengan Gelora Bung Karno sebagai Pihak Pemilik lahan. Pemohon Banding mengajukan Banding lagi Tahun 2008 dengan materi ini dengan anggapan Majelis akan arif dan bijaksana, menghormati dasar hukum, yaitu berupa Surat Kontrak/Surat Perjanjian/Surat Keterangan yang telah Pemohon Banding buat, tanpa memanfaatkan fasilitas jembatan penyeberangan di atas danau yang telah disediakan oleh Gelora Bung Karno seluas 1,85 x 30 = 55,50 m<sup>2</sup> saja;

Hasil Keputusan Banding PBB Tahun 2008

Bahwa memutuskan sebagai berikut :

"Menolak permohonan banding Pemohon Banding dan mempertahankan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-782/WPJ.061BD.06/2008 tanggal 28 Mei 2008 mengenai keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2008 Nomor: 31.73.010.001.003-0009.0, atas nama Yayasan Karya Bhakti RIA Pembangunan

Hal 5 dari 16 hal. Put. No. 609/B/PK/PJK/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(YKBRP)/Restoran Pulau Dua, Alamat Komplek Taman RIA Senayan, Jl. Jenderal Gatot Subroto, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat";

## PRA SYARAT FORMAL BANDING

### Jangka Waktu

Bahwa surat banding Pemohon Banding ajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, sejak diterimanya Surat Penolakan Keberatan SPPT PBB Tahun 2009, yaitu SK Terbanding Nomor: KEP-1194/WPJ.06/BD.06/2009 tertanggal 8 September 2009 yang Pemohon Banding terima tanggal 10 September 2009. Pemohon Banding telah memenuhi persyaratan Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 2002 Tentang Pengadilan Pajak Pasal 35 ayat (2);

### Pelunasan Pajak

Bahwa surat banding yang Pemohon Banding ajukan, dengan pra syarat telah melunasi sebesar 50% (lima puluh persen) dari Pajak Terhutang yaitu sebesar Rp.283.489.579,00. Pemohon Banding berusaha memenuhi Undang-Undang Nomor : 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak Pasal 36 ayat (4);

## MATERI BANDING

SPPT PBB Tahun 2009 versi KPP PBB setempat

Objek Pajak	Luas (M2)	Kelas	NJOP(Rp)	
				JUMLAH
			Per M <sup>2</sup>	
Bumi	21.525	B.35	13.125.000	282.515.625.000
Bangunan	1.198	A.03	823.000	985.954.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				283.501.579.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				12.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =				283.489.579.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)			= 40% x NJOP untuk Perhitungan PBB	113.395.831.600.00
PBB yang terutang			= 0,5% x NJKP	566.979.158
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar				566.979.158

### Pokok Masalah Banding.

Bahwa Pemohon Banding mengajukan upaya banding dikarenakan :

1. Luas lahan tanah yang Pemohon Banding manfaatkan adalah seluas 4.585 m2. Hal ini Pemohon Banding ukur ulang bekerjasama dengan tenaga ahli yang independent, yaitu Fakultas Teknik UI, Laboratorium Jalan dan Survey;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Karena diperjanjian sewa menyewa dengan Pihak Badan Pengelola Gelora Bung Karno, tidak ditegaskan mengenai luas tanah yang Pemohon Banding manfaatkan, maka dengan Surat No. Ket. 018/Dir.Pras/II/2007 tanggal 12 Februari 2007, ditegaskan kembali dengan Surat Pernyataan, bahwa Luas Tanah yang Pemohon Banding sewa dan Pemohon Banding manfaatkan adalah seluas 4.585 m<sup>2</sup>;
  3. Pemohon Banding menolak dan keberatan jika luas tanah yang dibebankan dalam SPPT PBB 2008 adalah seluas 21.525 m<sup>2</sup>, dengan alasan :
    - a. Sisa Lahan yang tidak Pemohon Banding manfaatkan adalah berupa DANAU/ SITU/RESAPAN AIR untuk kepentingan publik yang ada di sekitar resapan air, dimana resapan air ini dikuasai oleh Negara. Hal ini juga ditegaskan kembali oleh pihak Pengelola yaitu Badan Pengelola Gelora Bung Karno ;
    - b. Lahan yang Pemohon Banding manfaatkan, sesuai dengan penegasan Pihak Pengelola adalah hanya seluas 4.585 m<sup>2</sup>;
    - c. Penetapan PBB hasil pemeriksaan lapangan terdahulu yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat yang dipakai sebagai dasar penetapan PBB hingga saat ini adalah sebuah produk cacat hukum adanya, karena tidak menyertakan Pemohon Banding sebagai subjek pajak di dalam pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak atau dikenal dengan istilah SPOP. Hal ini sangat bertentangan dengan semangat dari Undang - Undang PBB Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang - Undang Nomor:12 Tahun 1994 Pasal 4 ayat (1);
  4. Bahwa jika Majelis mempunyai pandangan serta keputusan lain, dimana tetap mempertahankan luas tanah 21.525 m<sup>2</sup>, Pemohon Banding mohon agar mempertimbangkan rasa keadilan, arif serta bijaksana, yaitu untuk menetapkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), dipisahkan antara Tanah Daratan (Pulau) dengan Air/Danau/ Situ. Majelis Hakim sebaiknya menggunakan acuan hukum secara konsisten. Hasil keputusan banding PBB Tahun 2007, yaitu Putusan Pengadilan Pajak Nomor: Put. 17326/ PP/M.VII/18/2009 tanggal 3 Maret 2009 dan tidak menggunakan acuan keputusan banding Tahun 2008 yang Pemohon Banding rasakan tidak adil dan masih semena-mena;
- Bahwa keputusan yang tidak arif dikarenakan :
1. Majelis tidak menghormati Perjanjian Hukum yang telah Pemohon Banding buat oleh ke dua belah pihak sebagai Dasar Hukum Pemohon Banding,

Hal 7 dari 16 hal. Put. No. 609/B/PK/PJK/2011

#### 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

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Pemohon Banding memanfaatkan jembatan gantung untuk penyebrangan di atas danau yang hanya seluas  $1,85 \times 30\text{m} = 55,5 \text{ m}^2$ , seolah-olah Pemohon Banding memanfaatkan seluruh perairan yang luasnya  $16.940 \text{ m}^2$ ,

3 Keputusan yang tidak arif dan tidak ada empati, yaitu NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) antara Danau (Air) disamakan dengan Nilai Tanah (Daratan) sedangkan Peruntukan Tanah (SIT) adalah sebagai tempat rekreasi dan wisata belanja;

Bahwa sesuai dengan kedudukannya bahwa Pengadilan Pajak adalah Pengadilan tingkat pertama dan terakhir dalam memeriksa dan memutus sengketa pajak, maka berdasarkan keputusan banding Pengadilan Pajak No. Put.17326/PP/M.VII/18/2009 tertanggal 27 Mei 2008. Perhitungan NJOP atas Luas Tanah dalam SPPT PBB Tahun 2007 seluas  $21.525 \text{ m}^2$  dihitung berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 523/KMK.04/1998 yang pelaksanaannya diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. Kep 16/PJ.6/1998 tertanggal 30 Desember 1998 yang intinya bahwa perairan seluas  $21.525 \text{ m}^2$  nilai jualnya ditentukan dengan dasar korelasi garis ke samping dengan klarifikasi objek pajak permukaan bumi berupa tanah disekitarnya (lampiran Vb Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP-16/PJ.6/1998 tanggal 30 Desember 1998);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Pajak tanggal 27 Januari 2011 Nomor : 28827/PP/M.II/18/2011 yang telah berkekuatan tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Menolak permohonan banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-1194/WPJ.06/BD.06/2009 tanggal 08 September 2009 mengenai keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2009 Nomor : 31.73.010.001.003-0009.0, atas nama : Yayasan Karya Bhakti Ria Pembangunan (YKBRP) / Restoran Pulau Dua, Alamat : Komplek Taman Ria Senayan, Jl. Jenderal Gatot Subroto, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap i.c. putusan Pengadilan Pajak tanggal 27 Januari 2011 Nomor : 28827/PP/M.II/18/2011 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Banding pada tanggal 02 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Banding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2011 diajukan permohonan Peninjauan Kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Pajak pada tanggal 24 Maret 2011 sebagaimana





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali No : PKA-463/SP.51/AB/III/2011 dengan disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tersebut pada tanggal 24 Maret 2011;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 14 April 2011, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tanggal 25 Mei 2011.

Menimbang, bahwa Permohonan Peninjauan Kembali kasus *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, maka oleh karena itu secara formal dapat diterima ;

## ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan Peninjauan Kembali yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa kami sebagai Pemohon Peninjauan Kembali sebagai Wajib Pajak yang mempunyai itikad baik, patuh melaksanakan administrasi perpajakan yang baik, membayar dan melaporkan kewajiban pajak semestinya. Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak Nomor : Put.28827/PP/M.II/ 18/2011 tanggal 27 Januari 2011, tersebut di atas kami rasakan belum menyentuh rasa keadilan, diperlakukan semena-mena dan tidak dapat perlindungan hukum yang semestinya, yaitu Majelis Hakim tidak menghargai dan tidak menghormati Surat Perjanjian yang telah kami buat sebelumnya antara pihak pemilik lahan yaitu Yayasan Karya Bhakti Rukun Ibu Ampara (YKBRP)/Sekretariat Negara/ Badan Pengelola Gelora Bung Karno dengan Pihak Penyewa lahan yaitu PT. Mitra Indotama Karasajaya (Pengelola Restoran Pulau Dua), dimana lahan yang kami sewa adalah hanya tanah daratan yaitu pulau hanya seluas 4.585 m<sup>2</sup>.
  - Akte Notaris KOESBIONO SARMANHADI, SK Akte Nomor 2 tanggal 10 September 1996
  - Akte Notaris BANGKIT ROBERT GULTOM , SH. Akte Nomor 170 tanggal 30 Agustus 2005
  - Surat Keterangan Penegasan dari Pihak Pemilik Lahan Badan Pengelola Gelora Bung Karno, yaitu Surat Nomor : Ket.018.Dir.Pras/II/2007 tanggal 12 Februari 2007, ditegaskan kembali, bahwa luas tanah yang kami sewa dan kami manfaatkan adalah seluas 4.585 m<sup>2</sup> tidak seluas 21.525 m<sup>2</sup>.

Hal 9 dari 16 hal. Put. No. 609/B/PK/PJK/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak Nomor Put. 28827/PP/M.II/18/2009 tanggal 27 Januari 2011, tersebut di atas kami rasakan belum menyentuh rasa keadilan, yaitu dimana kami sebagai penyewa lahan daratan/pulau hanya seluas 4.585 m<sup>2</sup>, oleh Majelis Hakim tetap dipertahankan seolah-olah menyewa lahan dan memanfaatkan luas tanah daratan (pulau) dan ditambah air (danau) seluas 21.525 m<sup>2</sup>. Ketidakadilan di sini, NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) antara Tanah Daratan (Pulau) disamakan dengan air (Danau) seharga Rp. 13.125.000,00 (Kelas B.35), sehingga sama dihitung Tanah/Bumi seluas 21.525 m<sup>2</sup> Rp. 13.125.000,00 = Rp. 282.515.625,00. Keputusan tersebut di atas adalah semena-mena, menang sendiri dan tak ada perlindungan hukum, kami yang lemah sebagai wajib pajak.
3. SPOP Tahun 2001 sebagai hasil pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB Jakarta Pusat sebagai dasar penghitungan SPPT PBB tahun-tahun berikutnya cacat demi hukum. Karena tidak menyertakan pihak kami sebagai Subjek Pajak sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana dirubah dalam Undang-Undang No.12 Tahun 1994 Pasal 4 Ayat 1. Namun oleh Majelis Pengadilan Pajak tidak dijadikan pertimbangan adanya.
- 4 Majelis Pengadilan Pajak secara jelas telah menafikan keberadaan SIPPT (Surat Ijin Penggunaan dan Peruntukan Tanah) yang menyatakan Kawasan Taman RIA Senayan sebagai Sarana Rekreasi dan Wisata Belanja, dan membenarkan cara perhitungan dengan asumsi Danau/atau situ di sekitar wilayah yang disengketakan dapat diurug atau istilah dari pihak Terbanding dimatangkan. Sedangkan jelas secara RTRW Tahun 2010 yang ditanda tangani oleh pejabat yang sah di mata hukum Bp. Soetiyoso sebagai Gubernur DKI Jakarta, Danau latau situ di kawasan Taman RIA Senayan tidak dapat diurug dikarenakan satu kesatuan system pengelolaan air khususnya di wilayah Jakarta Pusat.
- 5 Batas jaring pada lahan yang tertutup air yang terungkap di persidangan tersebut, merupakan tanda pemisahan hak pengelolaan mengingat dikelola oleh entitas yang berbeda, dan bukan sebagai pemisah objek wisata sebagai suatu kesatuan seperti yang ditetapkan dalam SIPPT
- 6 Keputusan Nomor : Put. 28827/PP/M.II/18/2011 tanggal 27 Januari 2011 untuk PBB Tahun 2009, adalah Keputusan yang tidak adil dan tidak konsisten. Yaitu terhadap kasus sama, untuk PBB Tahun 2007 kami telah mengajukan/ Banding di Pengadilan Pajak, dengan Keputusan Majelis Hakim, sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## HASIL KEPUTUSAN BANDING TAHUN SEBELUMNYA (PBB TAHUN 2007)

Bahwa untuk kasus yang sama, kami telah mengajukan Banding Atas SPPT PBB Tahun 2007

Bahwa sesuai dengan Surat Keputusan Banding Pengadilan Pajak Nomor Put.17326/PP/M.VII/18/2009 tanggal 27 Mei 2008 (lihat lampiran PK No. 14), sebagai pembanding.

Majelis Hakim memutuskan, bahwa :

Perhitungan PBB kami menggunakan usulan alternatif yang lebih adil, yaitu Tanah dan Bangunan kami adalah sebagai tempat sarana rekreasi dan wisata belanja. Berdasarkan Keputusan Men Keu No. 523/KMK.04/1998 Tanggal 18 Desember 1998, Peraturan Pelaksanaanya adalah Keputusan Ditjen Pajak No. Kep-16/PJ.6/1998 Tanggal 30 Desember 1998.

Perhitungan, sbb :

No	Objek Pajak	Luas (M <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP/ M <sup>2</sup> (Rp)	Jumlah (Rp)
1	Bumi (Tanah)	4,585	B36	12,195,000.00	55,914,075,000.00
2	Bumi (Air)	16,940	B36	131,250.00	2,223,375,000.00
3	Bangunan	1,198	A04	700,000.00	838,600,000.00
NJOP sebagai dasar PBB					58,974,050,000.00

Bahwa Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak, sesuai dengan Keputusan Nomor Put. 17326/PP/M.VII/18/2009 tanggal 27 Mei 2008, adalah untuk PBB Tahun 2007, Perhitungan adalah, sbb :

Objek Pajak	Luas (M <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP (Rp)	
			PER M <sup>2</sup>	JUMLAH
Bumi (Tanah)	4.585	B36	12.195.000	55.914.075.000
Bumi (Perairan)	16.940	B36	131.250	2.223.375.000
Bangunan	1.198	A04	700.000	838.600.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				58.974.050.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				12.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =				58.962.050.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40% x 58.962.050.000				23.584.820.000
PBB yang terutang = 0.5x23.584.820.000				117.924.100

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, demi keadilan, keputusan kepastian hukum perpajakan yang jernih di Indonesia, Pemohon Peninjauan Kembali memohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara Pemohon Peninjauan Kembali, berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

Hal 11 dari 16 hal. Put. No. 609/B/PK/PJK/2011



- 1 Membatalkan Putusan Pengadilan Pajak Nomor : Put. 28827/PP/M.II/18 /2011 tanggal 27 Januari 2011.
- 2 Menerima dan mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali atas Putusan Pengadilan Pajak Nomor : Put. 28827/PP/M.II/18 /2011 tanggal 27 Januari 2011 yang dimohonkan Pemohon Peninjauan Kembali semula Pemohon Banding untuk seluruhnya.
- 3 Dengan mengadili sendiri :
  - Menyatakan menolak dan tidak mengakui Putusan Pengadilan Pajak Nomor : Put. 28827/PP/M.II/18/2011 tanggal 27 Januari 2011.
  - Menyatakan Keputusan Termohon Peninjauan Kembali Nomor : KEP-1194/WPJ.06/BD.06/2009 tanggal 08 September 2009 mengenai keberatan terhadap SPPT PBB Tahun 2009 Nomor : 31.73.010.001.003.0009.0 tanggal 05 Januari 2009, adalah TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM.

#### PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung mempertimbangkan alasan-alasan Peninjauan Kembali dari Pemohon sebagai berikut :

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali dapat dibenarkan karena Putusan Pengadilan Pajak nyata-nyata tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan pertimbangan :

- Bahwa telah ada putusan dari Pengadilan Pajak terhadap kasus yang sama, yaitu Putusan Nomor Put. 17326/PP/M.VII/18/2009 tanggal 03 Maret 2009 yang intinya mengabulkan sebagian permohonan banding Yayasan Karya Bhakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan (Restoran Pulau Dua) yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 411/B/PK/PJK/2009 tanggal 03 November 2010 dengan menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Direktur Jenderal Pajak;
- Bahwa dalam putusan Pengadilan Pajak Nomor 17326/PP/M.VII/18/2009 tanggal 03 Maret 2009 yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung tersebut, antara lain dipertimbangkan :
  - Bahwa dalam Surat Keterangan Nomor : Ket-018/Dir.Pras/II/2007 tanggal 12 Februari 2007, Direktur Prasarana Pengelolaan Gelanggang Olah Raga Bung Karno menyatakan bahwa luas tanah yang dikelola/dikuasai oleh Pulau Dua Restaurant adalah seluas 4.586 M<sup>2</sup> dalam bentuk tanah daratan, sedangkan perairan di sekitarnya merupakan situ resapan air untuk wilayah sekitarnya dan tidak dimanfaatkan oleh Pulau Dua Restaurant.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Laboratorium Jalan & Survey Fakultas Teknik Universitas Indonesia dalam Laporan Pengukuran Area Restoran Pulau Dua Taman Ria Senayan Jakarta tanggal 27 Januari 2007 menyatakan bahwa luas pengukuran daratan Restoran Pulau Dua adalah seluas 4.585 M<sup>2</sup>.
- Bahwa luas tanah yang dikerjasamakan antara YKBRP dengan Restoran Pulau Dua adalah selisih luas tanah sesuai SIPPT dikurangi dengan luas tanah yang dikerjasamakan antara YKBRP dengan PT. Ariobimo Laguna Perkasa, yaitu  $105.280 \text{ M}^2 - 83.755 \text{ M}^2 = 21.525 \text{ M}^2$ .
- Bahwa dengan demikian, luas tanah yang dimanfaatkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Banding adalah 21.525 M<sup>2</sup> yang terdiri dari : Tanah daratan seluas : 4.585 M<sup>2</sup> dan Perairan seluas : 16.940 M<sup>2</sup>.
- Bahwa dalam Pasal 1 angka 11 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : Kep-16/PJ/1998 tanggal 30 Desember 1998 ditentukan bahwa : “ *Obyek Pajak Khusus adalah obyek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi bentuk, material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti : a. Jalan Tol. b. Pelabuhan laut/sungai/udara. c. Lapangan Golf, d. Industri semen/pupuk. e. PLTA, PLTU dan PLTG, f. Pertambangan, g. Tempat Rekreasi, h. dan lain-lain yang sejenis.*
- Bahwa dalam Pasal 13 ayat (1) huruf b Keputusan Direktur Jenderal Pajak tersebut dinyatakan bahwa : “ *Besarnya Nilai Jual Objek Pajak atas Objek Pajak yang bersifat khusus ditentukan sebagai berikut : b. Areal perairan untuk kepentingan pelabuhan, industri, lapangan golf, serta tempat rekreasi adalah sebesar nilai jual yang ditentukan berdasarkan korelasi garis lurus kesamping dengan klasifikasi nilai jual Objek Pajak peruntukan bumi berupa tanah sekitarnya* “.
- Bahwa dengan demikian areal Restaurant Pulau Dua sebagai sarana rekreasi **termasuk dalam objek pajak khusus** sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : Kep-16/PJ/1998 tanggal 30 Desember 1998.
- Bahwa untuk konsistensi putusan maka dalam kasus yang sama baik pihak maupun substansinya dengan pertimbangan putusan yang lalu dianggap benar, Putusan Pengadilan Pajak No. 28827/PP/M.II/18/2011 tanggal 27 Januari 2011 yang menolak Pemohon Banding pihak yang sama Yayasan Karya Bhakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan (Restoran Pulau Dua) harus dibatalkan dengan mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali Pemohon Peninjauan Kembali dan sekaligus membatalkan Surat

Hal 13 dari 16 hal. Put. No. 609/B/PK/PJK/2011





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Termohon Peninjauan Kembali/Terbanding dan selanjutnya Mahkamah Agung akan menghitung kembali Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2008 atas nama Pemohon Peninjauan Kembali dengan perhitungan sebagai berikut :

Objek Pajak	Luas(M <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP (Rp)	
			PER M <sup>2</sup>	JUMLAH
Bumi (Tanah)	4.585	B36	12.195.000	55.914.075.000
Bumi (Perairan)	16.940	B36	131.250	2.223.375.000
Bangunan	1.198	A04	700.000	838.600.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				58.974.050.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				12.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =				58.962.050.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40% x 58.962.050.000				23.584.820.000
PBB yang terutang = 0.5x23.584.820.000				117.924.100

- Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud Pasal 91 huruf e Undang-Undang No. 14 Tahun 2002.

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : Yayasan Karya Bhakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan (Restoran Pulau Dua) dan membatalkan putusan Pengadilan Pajak tanggal 27 Januari 2011 No. Put. 28827/PP/M.II/18/2011 serta Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan dibawah ini.

Menimbang bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Peninjauan Kembali, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan-alasan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali.

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali adalah sebagai pihak yang dikalahkan, maka harus membayar biaya perkara dalam Peninjauan Kembali yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini.

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak serta peraturan perundang-undangan yang terkait;

**MENGADILI,**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : Yayasan Karya Bhakti Rukun Ibu Ampera Pembangunan (YKBRP)/ Restoran Pulau Dua tersebut.

Membatalkan Putusan Pengadilan Pajak tanggal 27 Januari 2011 No. Put. 28827/PP/M.II/18/2011.

## MENGADILI KEMBALI :

Mengabulkan sebagian permohonan banding dari Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP-1194/WPJ.06/ BD.06/2009 tanggal 08 September 2009 mengenai keberatan terhadap SPPT PBB Tahun 2009 Nomor : 31.73.010.001.003.0009.0 tanggal 05 Januari 2009 atas nama YKBRP/Restaurant Pulau Dua alamat Jl. Jenderal Gatot Subroto, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat, sehingga Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2009 dihitung kembali menjadi sebagai berikut :

Objek Pajak	Luas(M <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP (Rp)	
			PER M <sup>2</sup>	JUMLAH
Bumi (Tanah)	4.585	B36	12.195.000	55.914.075.000
Bumi (Perairan)	16.940	B36	131.250	2.223.375.000
Bangunan	1.198	A04	700.000	838.600.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				58.974.050.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				12.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB =				58.962.050.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40% x 58.962.050.000				23.584.820.000
PBB yang terutang = 0.5x23.584.820.000				117.924.100

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam Peninjauan Kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) .

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: Selasa, tanggal 02 April 2013 oleh Widayatno Sastrohardjono, SH.MSc. Ketua Muda Pembinaan Mahkamah Agung yang di tetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, SH, MH. dan Dr. H. Imam Soebechi, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Lucas Prakoso, SH.MHum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Anggota Majelis :

Ttd.

H. Yulius, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

Widayatno Sastrohardjono, SH. MSc.

Hal 15 dari 16 hal. Put. No. 609/B/PK/PJK/2011



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti :  
Ttd.  
Lucas Prakoso, SH. MHum.

Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp.	6.000,-
2. Redaksi .....	Rp.	5.000,-
3. Administrasi Peninjauan Kembali .....	<u>Rp.</u>	<u>2.489.000,-</u>
Jumlah	Rp.	2.500.000,-

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara

A S H A D I, SH  
Nip. 220000754

**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)