



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Pajak Nomor : Put.56083/PP/M.XA/17/2014
putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis Pajak : Pajak Penjualan atas Barang Mewah

Tahun Pajak : 2007

Pokok Sengketa : bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah pengajuan banding terhadap Koreksi Dasar Pengenaan Pajak Pajak Penjualan atas Barang Mewah Masa Pajak Agustus 2007 berupa Penyerahan yang PPnBM-nya harus dipungut sendiri sebesar **Rp.2.148.873.598,00** (menurut Terbanding sebesar Rp.2.148.873.598,00, sedangkan menurut Pemohon Banding adalah Rp.0,00);

Menurut Terbanding: bahwa menurut Terbanding untuk menghitung harga jual bangunan per m² yang benar adalah menggunakan nilai kontrak antara Pemohon Banding dengan pihak pembeli/konsumen, dimana nilai kontrak merupakan nilai yang senyatanya yang akan diberikan oleh pihak konsumen dan nilai yang akan diterima oleh Pemohon Banding. Dengan demikian nilai kontrak merupakan nilai penyerahan yang dilakukan oleh Pemohon Banding.

Menurut Pemohon : bahwa dalam struktur penyusunan Undang-undang PPN 1984, objek pajak diatur dalam pasal 4 dan pasal 5 Undang-undang tersebut. Sehingga ketika Penjelasan Pasal 11 ayat (2) menyebut tentang : *Pasal 4 huruf a dst.* maka yang dimaksud dalam penjelasan tersebut tentulah objek PPN. Bila memang objek PPnBM juga dimaksudkan untuk dikenakan, sudah tentu hal tersebut akan dinyatakan secara jelas dalam Penjelasan Pasal 11 ayat (2) tersebut, oleh karena itu pengenaan PPnBM atas penerimaan uang muka dan angsuran dari apartemen yang baru dibangun menurut Pemohon Banding sudah melampaui apa yang dikehendaki oleh Undang-undang.

Menurut Majelis : bahwa pokok sengketa dalam perkara banding ini adalah Koreksi Dasar Pengenaan Pajak Pajak Penjualan atas Barang Mewah Masa Pajak Agustus 2007 sebesar Rp.2.148.873.598,00.

bahwa berdasarkan pemeriksaan Majelis atas dokumen dan data yang ada di dalam berkas banding serta pemeriksaan dalam persidangan, Majelis memetakan sengketa pajak antara Terbanding dengan Pemohon Banding berdasarkan 3 jenis sengketa yaitu :

1. Saat Terutangnya PPn BM
2. Harga Unit M2 Bangunan Apartemen
3. Dasar Pengenaan Pajak/Objek Pajak PPn BM

1. Saat Terutangnya PPn BM

bahwa menurut **Terbanding**, dasar hukum terutangnya PPn BM yaitu:

- 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000 menyebutkan :

a. Pasal 5 ayat (1) :

- (1) *"Disamping pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dikenakan juga Pajak Penjualan Atas Barang Mewah terhadap:*

a. *Penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah yang dilakukan oleh Pengusaha yang menghasilkan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah tersebut di dalam Daerah Pabean dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya".*

- (2) *Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dikenakan hanya satu kali pada waktu penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah oleh Pengusaha yang menghasilkan atau pada waktu impor.*

b. Pasal 11:

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) Terutangnya pajak terjadi pada saat :

a. penyerahan Barang Kena Pajak;

Penjelasan Pasal 11 ayat (1)

Pemungutan Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah menganut prinsip akrual, artinya terutangnya pajak terjadi pada saat penyerahan Barang Kena Pajak atau pada saat penyerahan Jasa Kena Pajak, meskipun pembayaran atas penyerahan tersebut belum diterima atau belum sepenuhnya diterima, atau pada saat impor Barang Kena Pajak.

Saat terutangnya pajak untuk transaksi yang dilakukan melalui "electronic commerce" tunduk pada ayat ini.

(2) Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak atau dalam hal pembayaran dilakukan sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud atau Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean, saat terutangnya pajak adalah pada saat pembayaran.

2 Peraturan Pemerintah Nomor 143 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2002, mengatur antara lain :

Pasal 13 ayat 2

"Terutangnya Pajak atas penyerahan Barang Kena Pajak berwujud yang menurut sifat atau hukumnya berupa barang tidak bergerak, terjadi pada saat penyerahan hak untuk menggunakan atau menguasai Barang Kena Pajak tersebut, baik secara hukum atau secara nyata kepada pihak pembeli."

bahwa berdasarkan hal tersebut **Terbanding** berpendapat sebagai berikut:

bahwa pasal 5 Undang-undang PPN termasuk dalam BAB III mengatur tentang Obyek Pajak PPN dan PPn BM. Sebagaimana diketahui obyek pajak merupakan segala sesuatu yang menurut Undang-Undang dijadikan dasar atau sasaran pemungutan pajak. Obyek atau sasaran pajak (PPN dan PPn BM) di dalam penjelasan pasal 5 ayat 1 sudah ada yaitu yang dimaksud dengan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah dalam ayat ini adalah :

1. bahwa barang tersebut bukan merupakan barang kebutuhan pokok, atau
2. barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat tertentu, atau
3. pada umumnya barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat berpenghasilan tinggi, atau
4. barang tersebut dikonsumsi untuk menunjukkan status, atau
5. apabila dikonsumsi dapat merusak kesehatan dan moral masyarakat, serta mengganggu ketertiban masyarakat, seperti minuman beralkohol.

bahwa dengan demikian menurut Terbanding, Pasal 5 ayat 1 mengatur tentang jenis barang yang termasuk barang kena pajak yang tergolong mewah bukan mengenai unsur (proses) jadinya barang mewah.

bahwa Undang-undang PPN dan PPn BM telah disusun secara sistematis yang membagi unsur atau bagian yang sama dalam satu bab dan akan saling berkaitan erat antar babnya. Di dalam Bab III yang terdiri dari pasal 4, pasal 4A, pasal 5 dan pasal 5A mengatur tentang Obyek Pajak PPN dan PPn BM, sedangkan pasal 11, pasal 12, pasal 13, pasal 14, pasal 15A dikelompokkan dalam satu bab yaitu BAB V yang mengatur Saat dan Tempat Terutang dan Laporan Penghitungan Pajak. Artinya bahwa pengaturan tentang saat terutang diatur dalam Pasal 11 (BAB V Saat Terutang) bukan dalam pasal 5 ayat (2) Undang-undang PPN dan PPn BM (BAB III Obyek Pajak) sebagaimana pernyataan Pemohon Banding,

bahwa frase "PPnBM dikenakan hanya satu kali" pada Pasal 5 Undang-undang PPN bukan berarti PPnBM hanya dikenakan pada saat penyerahannya saja tetapi diartikan bahwa PPnBM tidak dikenakan secara bertingkat seperti halnya pengenaan PPN, tetapi hanya dikenakan di tingkat pabrik atau saat impor,

bahwa Pemohon Banding menyatakan bahwa PPn BM terutang apabila unit apartemen sudah selesai dibangun dan telah ada penyerahan hak kepada pembeli,

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

unit-unit apartemen sebagai barang berwujud tidak sesuai pasal 13 ayat 2 dan penjelasannya PP Nomor 24 tahun 2002. Menurut Terbanding pernyataan Pemohon Banding menjadi tidak konsisten dan memaksakan suatu pasal untuk diterjemahkan. Pernyataan Pemohon Banding sebelumnya bahwa saat terutangnya pajak pada saat pembayaran sebagaimana pasal 11 ayat 2 Undang-undang PPN hanya berlaku untuk PPN saja, namun apabila memperhatikan gramatikal pasal 13 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 2002 bahwa "Terutangnya Pajak atas penyerahan Barang Kena Pajak berwujud yang menurut sifat atau hukumnya berupa barang tidak bergerak, terjadi pada saat penyerahan hak untuk menggunakan atau menguasai Barang Kena Pajak tersebut, baik secara hukum atau secara nyata kepada pihak pembeli. Di dalam pasal 1 angka 2

PP Nomor 24 tahun 2002 mendefinisikan pajak adalah Pajak Pertambahan Nilai atau Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah. Apabila Pemohon Banding konsisten dalam pendapatnya maka dalam hal barang tidak bergerak maka terutangnya PPN terjadi pada saat penyerahan hak untuk menggunakan atau menguasai Barang Kena Pajak tersebut, baik secara hukum atau secara nyata kepada pihak pembeli bukan pada saat pembayaran,

bahwa dari uraian di atas Terbanding berpendapat bahwa pasal 13 ayat 1 dan ayat 2 dan selanjutnya PP Nomor 24 tahun 2002 memperjelas/menerangkan saat terutangnya bunyi pasal 11 ayat 1 Undang-undang PPN. Namun apabila pasal 11 ayat 1 belum terjadi dan sudah dilakukan pembayaran maka menjadi berlaku pasal 11 ayat 2 Undang-undang PPN.

bahwa menurut Pemohon Banding menyatakan bahwa saat terutangnya PPN BM berbeda dengan Terbanding yaitu mengacu pada Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000 menyebutkan:

a. Pasal 5 ayat (2):

Pajak Penjualan atas Barang Mewah dikenakan hanya 1 (satu) kali pada waktu penyerahan Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah oleh Pengusaha yang menghasilkan pada waktu impor,

bahwa menurut Pemohon Banding, berdasarkan Pasal 5 ayat (2) tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa saat terutangnya PPNBM adalah pada waktu penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah.

b. Pasal 11 ayat (2):

" Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak atau dalam hal pembayaran dilakukan sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud atau Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean, saat terutangnya pajak adalah pada saat pembayaran."

Penjelasan Pasal 11 ayat (2):

" Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal huruf c, atau sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d atau sebelum dimulainya pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, saat terutangnya pajak adalah saat pembayaran."

bahwa menurut Pemohon Banding, pengertian penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) tersebut tidak mencakup penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah, yang merupakan objek pengenaan PPNBM menurut Pasal 5 ayat (1), tetapi hanya berlaku atas penyerahan Barang Kena Pajak sebagai objek pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf a Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai dan PPNBM.

bahwa menurut Pemohon Banding, dalam penjelasan Undang-undang Pajak

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

Pertambahan Nilai dan PPnBM tersebut jelas-jelas disebutkan bahwa yang dimaksud dengan terutang pajak pada saat pembayaran adalah untuk pembayaran terkait dengan penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a (objek PPN) dan bukan penyerahan Barang Kena Pajak yang tergolong mewah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) (objek PPnBM).

c. Pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2002

Terutangnya Pajak atas penyerahan Barang Kena Pajak berwujud yang menurut sifat atau hukumnya berupa barang tidak bergerak, terjadi pada saat penyerahan hak untuk menggunakan atau menguasai Barang Kena Pajak tersebut, baik secara hukum atau secara nyata kepada pihak Pembeli.

Penjelasan Pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2002

Dalam penentuan atau penyerahan barang tidak bergerak, Pajak Pertambahan Nilai menganut pendirian bahwa penyerahan hanya dapat dilakukan bila barang tersebut secara fisik telah ada. Oleh karena itu pajak terutang pada saat penyerahan barang tidak bergerak itu dilakukan, yaitu pada saat surat atau akte perjanjian yang mengakibatkan perpindahan hak atas barang tersebut ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan.

bahwa menurut Pemohon Banding, hingga akhir tahun 2007, apartemen sebagai barang berwujud tidak bergerak secara fisik belum ada seutuhnya (belum terselesaikan pembangunannya) sehingga atas pembayaran yang diterima pada saat itu tidak terutang PPnBM.

bahwa berdasarkan uraian pendapat para pihak yang bersengketa Majelis berpendapat bahwa dasar hukum yang dipakai dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang PPN dan PPn BM.

bahwa dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang PPN dan PPnBM diatur sebagai berikut :

Pasal 4 menyebutkan :

"Pajak Pertambahan Nilai dikenakan atas:

- penyerahan Barang Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha,
- impor Barang Kena Pajak,
- penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha,
- pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean,
- pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean, atau
- ekspor Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak."

Pasal 5 ayat (1) dan (2) menyebutkan :

- Disamping pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dikenakan juga Pajak Penjualan Atas Barang Mewah terhadap:
 - Penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah yang dilakukan oleh Pengusaha yang menghasilkan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah tersebut di dalam Daerah Pabean dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya,
 - impor Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah.
- Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dikenakan hanya satu kali pada waktu penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah oleh Pengusaha yang menghasilkan atau pada waktu impor."

Bab V : Saat dan Tempat Terutang dan Laporan Penghitungan Pajak

Pasal 11 ayat (1) dan (2) menyebutkan :

(1) Terutangnya pajak terjadi pada saat:

- penyerahan Barang Kena Pajak,
- impor Barang Kena Pajak,
- penyerahan Jasa Kena Pajak,
- pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d,
- pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, atau
- ekspor Barang Kena Pajak.

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) Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak, atau dalam hal pembayaran dilakukan sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d atau Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, saat terutangnya pajak adalah pada saat pembayaran.

Penjelasan Pasal 11 ayat (1) menyebutkan :

Pemungutan Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah menganut prinsip akrual, artinya terutangnya pajak terjadi pada saat penyerahan Barang Kena Pajak atau pada saat penyerahan Jasa Kena Pajak, meskipun pembayaran atas penyerahan tersebut belum diterima atau belum sepenuhnya diterima, atau pada saat impor Barang Kena Pajak. Saat terutangnya pajak untuk transaksi yang dilakukan melalui "electronic commerce" tunduk pada ayat ini.

bahwa pada dasarnya pengenaan PPN dan PPn BM tersebut di atas, dapat dilihat bahwa PPN dan PPn BM dikenakan pada saat yang sama. Bab V mengatur tentang Saat dan Tempat Terutang dan Laporan Penghitungan Pajak, dimana yang dimaksud dengan pajak disini adalah PPN dan PPn BM sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-undang PPN dan PPnBM yang mencantumkan kata-kata "Pemungutan PPN dan PPn BM menganut prinsip akrual... dan seterusnya ...".

bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 143 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Undang-undang PPN dan PPn BM mengatur sebagai berikut :

Pasal 1 angka 2, menyebutkan :

Pajak adalah Pajak Pertambahan Nilai atau Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah;

Pasal 10, menyebutkan :

Pajak yang terutang atas penyerahan Barang Kena Pajak dan atau Jasa Kena Pajak kepada Pemungut Pajak Pertambahan Nilai dipungut pada saat pembayaran oleh Pemungut Pajak Pertambahan Nilai;

Bab VII : Saat dan Tempat Pajak Terutang

Pasal 13 angka (1) dan (2) menyebutkan :

- (1) *Terutangnya Pajak atas penyerahan Barang Kena Pajak berwujud yang menurut sifat atau hukumnya berupa barang bergerak, terjadi pada saat Barang Kena Pajak tersebut diserahkan secara langsung kepada pembeli atau pihak ketiga untuk dan atas nama pembeli, atau pada saat Barang Kena Pajak tersebut diserahkan kepada juru kirim atau pengusaha jasa angkutan,*
- (2) *Terutangnya Pajak atas penyerahan Barang Kena Pajak berwujud yang menurut sifat atau hukumnya berupa barang tidak bergerak, terjadi pada saat penyerahan hak untuk menggunakan atau menguasai Barang Kena Pajak tersebut, baik secara hukum atau secara nyata, kepada pihak pembeli.*

bahwa dalam Pasal 13 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 143 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Undang-undang PPN dan PPn BM tersebut tidak hanya digunakan untuk pengenaan PPn BM saja tetapi juga untuk PPN, karena sesuai dengan pengertian pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (2), pajak adalah PPN dan PPn BM.

bahwa dengan demikian Majelis berpendapat bahwa saat terutangnya PPN adalah sama dengan saat terutangnya PPn BM, maka apabila terjadi pembayaran sebelum penyerahan maka PPN maupun PPn BM sudah terutang pada saat adanya pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang PPN dan PPn BM

2. Harga Unit M2 Bangunan Apartemen

bahwa baik Terbanding dan Pemohon Banding memiliki pandangan yang berbeda mengenai perhitungan harga Unit per m2 Bangunan Apartemen, dimana seperti diketahui bahwa berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-15/PJ.51/2002 tanggal 18 April 2002 disebutkan bahwa batasan (threshold) atas bangunan apartemen yang

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

luas bangunannya lebih dari 150 m² atau dengan harga jual bangunannya Rp 4.000.000,00/m² atau lebih dikenakan PPnBM, berdasarkan hal tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

bahwa pada hakekatnya setiap Pembeli apartemen membeli unit apartemen yang hanya terdiri dari bangunan saja, sedangkan tanah/bumi merupakan milik bersama/tanah bersama yang dikelola oleh pihak yang ditunjuk untuk dipergunakan dan dimanfaatkan secara bersama-sama oleh setiap penghuni apartemen (sesuai dengan aturan pada PP Nomor: 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Akta Pemisahan).

bahwa **Terbanding** berpendapat sebagai berikut.

1. bahwa menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 39/KMK.03/2003 tanggal 28 Januari 2003 tentang Jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Selain Kendaraan Bermotor Yang Dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah Pasal 2 disebutkan bahwa Jenis Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah selain kendaraan bermotor yang dikenakan Pajak Penjualan atas Barang Mewah dengan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) adalah barang-barang sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II keputusan tersebut;
 - b. Kelompok hunian mewah seperti rumah mewah, apartemen, kondominium, town house dan sejenisnya, adalah:

Apartemen, kondominium, town house, dan sejenisnya dengan luas bangunan 150 m² atau lebih atau dengan harga jual bangunannya Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) atau lebih per m² tidak termasuk nilai tanah.

2. bahwa berdasarkan hasil penelitian atas data dan dokumen terkait objek tanah, diketahui bahwa nilai tanah sebagai berikut:

- bahwa data pada SPPT PBB Wajib Pajak dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 31.73.030.002.016-0022.0 atas nama PT Adhi Karya, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah tersebut untuk tahun pajak 2004 adalah sebesar Rp.11.809.980.000,00 (sebelas milyar delapan ratus sembilan juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) dan dengan luas tanah 9.270 m²,

bahwa data pada memo Project Working Committee (PWC) diketahui bahwa harga satuan tanah murni/mentah adalah sebesar Rp 2.000.000,00 per meter persegi, sehingga total harga tanah seluruhnya adalah Rp.2.000.000,00 x 9.270 = Rp 18.540.000.000,00 (delapan belas milyar lima ratus empat puluh juta rupiah),

bahwa sesuai Laporan Penerimaan Konsumen, Pemohon Banding telah mencatat Pembelian Unit Apartemen oleh Konsumen pada tahun 2004 dengan nilai kontrak Rp2.140.510.518,00 (exclude PPN) dan berdasarkan data Laporan Penerimaan Konsumen (KKP C-1) diketahui bahwa harga jual bangunan per m² telah melebihi Rp4.000.000,00 sehingga atas penyerahan BKP berupa Apartemen tersebut merupakan Obyek Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM) berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan nomor: 39/KMK.03/2003, bahwa dalam rangka menentukan apakah penyerahan suatu unit apartemen terutang PPnBM atau tidak maka perlu dihitung berdasarkan nilai kontrak per unit apartemen. Detil perhitungan harga jual bangunan per m² terdapat dalam KKP C-2, dimana untuk menentukan nilai jual bangunan/m² dihitung dari nilai jual bangunan keseluruhan dibagi luas bangunan. Nilai jual bangunan keseluruhan berasal dari nilai kontrak (exclude PPN) dikurangi dengan nilai jual tanah keseluruhan. Sementara nilai jual tanah keseluruhan adalah luas tanah dikali nilai jual tanah/m²,

bahwa luas tanah telah digunakan oleh Pemohon Banding sebagai dasar perjanjian dengan pembeli/konsumen dan telah dimuat dalam akta notaris. Nilai kontrak merupakan nilai/harga yang disepakati oleh Pemohon Banding dengan pembeli/konsumen untuk setiap pembelian unit apartemen. Data dalam memo Project Working Committee (PWC) diketahui bahwa harga satuan tanah murni/mentah adalah sebesar Rp2.000.000,00 per m²,

bahwa berdasarkan perhitungan harga jual bangunan per m² setiap perjanjian pengikatan jual beli unit apartemen diketahui bahwa nilai jual bangunan per m² melebihi dari Rp4.000.000,00, bahwa untuk menghitung harga jual bangunan per m² tidak dapat menggunakan perhitungan 70% dari nilai kontrak (exclude PPN dan biaya surat), hal demikian adalah keliru. Perhitungan 70% didasarkan dari implementasi perjanjian kerja sama operasi PT. AR yang memberikan kontribusi tanah dinilai 30% dan PT. ECI yang

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

memberikan kontribusi berupa bangunan senilai 70%. Artinya prosentase 70 merupakan kesepakatan antara PT. AR dan PT. ECI yang merupakan nilai yang fiktif bukan senyatanya, bahwa menurut Terbanding untuk menghitung harga jual bangunan per m2 yang benar adalah menggunakan nilai kontrak antara Pemohon Banding dengan pihak pembeli/konsumen, dimana nilai kontrak merupakan nilai yang senyatanya yang akan diberikan oleh pihak konsumen dan nilai yang akan diterima oleh Pemohon Banding. Dengan demikian nilai kontrak merupakan nilai penyerahan yang dilakukan oleh Pemohon Banding.

bahwa **Pemohon Banding** berpendapat sebagai berikut:

bahwa Pemohon Banding berpendapat bahwa tidak semua unit apartemen yang dijual Pemohon Banding harga bangunannya di atas Rp4.000.000,00 per m2, hal ini didasarkan pada perhitungan harga jual bangunan per m2 Pemohon Banding yaitu harga jual bangunan dibagi dengan total luas bangunan. Harga jual bangunan diperoleh dari nilai kontrak (exclude PPN dan biaya surat) dikali 70% (sesuai implementasi dari perjanjian kerja sama operasi antara PT. AR dengan PT. ECI yang masing masing memberikan kontribusi berupa tanah (30%) dan bangunan (70%)). Sementara total luas bangunan diperoleh dari luas bangunan sendiri ditambah porsi luas bangunan bersama, bahwa Pemohon Banding dalam menentukan Luas Seluruh Bangunan berpedoman pada dokumen ljin Mendirikan Bangunan yaitu sebesar 54.920 m2. Sedangkan untuk menentukan Σ Luas Bangunan Unit sebesar 30.129,10 m2 dan Luas Bangunan Sendiri, Pemohon Banding berpedoman pada Daftar Pertelaan yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta. Daftar Pertelaan yang disahkan ini yang nantinya menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Strata Title.

Contoh : Unit A0301 dengan Harga Jual Unit = Rp 305.586.364,00 (exc. PPN dan Surat)

- Luas Bangunan Sendiri	45,35 m2
- Σ Luas Bangunan Unit	30.129,10 m2
- Luas Seluruh Bangunan	54.920,00 m2
- Luas Bangunan Dijual	$[45,35/30.129,101 \times 54.920 \text{ m}^2 = 82,66 \text{ m}^2$
- Porsi Luas Bangunan Bersama	$82,66 \text{ m}^2 - 45,35 \text{ m}^2 = 37,31 \text{ m}^2$
- Harga Jual Bangunan per m2 termasuk tanah: Rp 305.586.364,- / 82,66 m2 = Rp 3.696.684/m2	
- Harga Jual Bangunan per m2 tidak termasuk tanah: $70\% \times \text{Rp } 3.696.907/\text{m}^2 = \text{Rp } 2.587.679/\text{m}^2$	

Catatan: Perhitungan menggunakan program Microsoft Excel

bahwa berdasarkan uraian pendapat kedua belah pihak yang bersengketa Majelis berpendapat bahwa perhitungan dalam menentukan nilai jual bangunan per m2 seharusnya mendekati kondisi riil yang sebenarnya dimana bangunan apartemen berdiri di atas tanah yang sama sehingga perhitungan penentuan luas tanah untuk masing-masing unit apartemen tidak mungkin sama dengan luas bangunan apartemen.

bahwa Majelis sependapat dengan perhitungan yang dilakukan oleh Terbanding pada saat keberatan, dimana Terbanding menghitung dengan mengacu pada SPPT PBB Tahun 2004, yaitu nilai jual per m2 bangunan dengan berdasarkan harga rata-rata tanah/bumi (harga jual) berdasarkan NJOP tanah/bumi per m2 serta berdasarkan NIR (Nilai Indikasi Rata-Rata/Rata-Rata Harga Jual) yang sudah mempertimbangkan harga pasar wajar/penjualan tanah/bumi di daerah tersebut.

bahwa berdasarkan uraian di atas Majelis berpendapat bahwa perhitungan nilai jual per m2 bangunan yang disampaikan oleh Terbanding lebih mendekati kondisi harga riil yang sebenarnya baik untuk nilai tanah maupun nilai bangunan dari apartemen, untuk itu nilai bangunan Apartemen yang disengketaan telah melewati batasan bangunan yang dikenakan PPn BM yaitu lebih dari Rp4.000.000,00/m2 sehingga harus dikenakan PPn BM sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 570/KMK.04/2000 tentang Jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Selain Kendaraan Bermotor yang dikenakan PPn BM juncto Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-15/PJ.51/2002 tanggal 18 April 2002.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3. Dasar Pengenaan Pajak/Objek Pajak PPn BM
putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa menurut **Terbanding**, dasar hukum saat terutangnya PPn BM adalah pada saat pembayaran (sesuai Pasal 11 ayat (2) Undang-undang PPN dan PPn BM) maka perhitungan Dasar Pengenaan Pajak PPnBM berdasarkan Payment of Apartement sesuai dengan Kertas Kerja Pemeriksaan adalah sebagai berikut :

No.	Uraian	Jumlah (Rp)
1.	Jumlah Include PPN	2.148.873.598,00
2.	Jumlah Pembayaran Exclude PPN	1.953.521.453,00
3.	PPN telah dipungut tapi blm dilaporkan/diseter *)	195.352.145,00
4.	DPP	2.148.873.598,00
5.	Pembayaran atas unit yg tdk tergolong BM	-
6.	Pembayaran unit yg tergolong BM (DPP PPnBM)	2.148.873.598,00
7.	Pajak Terutang	429.774.720,00
8.	Denda Administrasi	206.291.865,00
9.	Jumlah Pajak YMH Dibayar	636.066.585,00

bahwa berdasarkan alasan dan perhitungan di atas **Terbanding** menyatakan bahwa Penyerahan Dasar Pengenaan Pajak PPn BM-nya yang harus dipungut sendiri sebesar Rp2.148.873.598,00 dengan tarif sebesar 20% dari DPP PPn BM.

bahwa selanjutnya Majelis memberikan kesempatan kepada **Terbanding** dan Pemohon Banding untuk melakukan Uji Bukti Kebenaran Materi dan hasil uji bukti tersebut telah dituangkan ke dalam Berita Acara Hasil Uji Bukti Kebenaran Materi, dengan uraian sebagai berikut:

bahwa pada saat uji kebenaran materi Pemohon Banding menyerahkan data dan dokumen berupa:

1. Rekening Koran termasuk rekening escrow
2. Rincian Pembayaran Konsumen 2004-2007
3. Daftar Pembatalan

bahwa atas data dan dokumen yang disampaikan oleh Pemohon Banding, **Terbanding** menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- a. bahwa Berita Acara ini untuk melengkapi keterangan dan pendapat **Terbanding** yang merupakan satu kesatuan dengan Surat Uraian Banding dan Penjelasan Tertulis Nomor: S-805/PJ.07/2013 tanggal 4 Februari 2013,
- b. bahwa Pemeriksa tetap mempertahankan Dasar Pengenaan Pajak Pajak Penjualan atas Barang Mewah untuk masa Agustus 2007 dengan nilai sebesar Rp.4.102.744.273,00 karena berdasarkan pemeriksaan diketahui harga jual bangunan per m2 telah melebihi 4 juta rupiah (detil tiap unit bangunan perhitungan terdapat dalam Kertas Kerja Pemeriksaan) sehingga merupakan obyek Pajak Penjualan atas Barang Mewah sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 39/KMK.03/2003 tentang Perubahan Ketiga atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 570/KMK.04/2000,
- c. bahwa sesuai hasil uji bukti diketahui berdasarkan rekening koran terdapat penerimaan kas/uang dari konsumen sebesar Rp.2.803.715.779,00,
- d. bahwa **Terbanding** berpendapat bahwa saat terutangnya Pajak Penjualan atas Barang Mewah adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 2 Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai,
- e. bahwa diketahui Pemohon Banding berpendapat bahwa tidak semua unit apartemen yang dijual Pemohon Banding harga bangunannya di atas Rp.4.000.000,00 per m2. Hal ini didasarkan pada perhitungan harga jual bangunan per m2 Pemohon Banding yaitu harga jual bangunan dibagi dengan total luas bangunan. Harga jual bangunan diperoleh dari nilai kontrak (exclude PPN dan biaya surat) dikali 70% {sesuai implementasi dari perjanjian kerja sama operasi antara PT. AR dengan PT. ECI yang masing masing memberikan kontribusi berupa tanah (30%) dan bangunan (70%)}.

bahwa atas pendapat Pemohon Banding tersebut di atas, **Terbanding** menyampaikan tanggapan:

bahwa untuk menghitung harga jual bangunan per m2 tidak dapat menggunakan perhitungan 70% dari nilai kontrak (exclude PPN dan biaya surat), hal demikian adalah keliru. Perhitungan 70% didasarkan dari implementasi perjanjian kerja sama operasi PT. AR yang memberikan kontribusi tanah dinilai 30% dan PT. ECI

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

yang memberikan kontribusi berupa bangunan senilai 70%. Artinya prosentase 70 merupakan kesepakatan antara PT. AR dan PT. ECI yang merupakan nilai yang fiktif bukan senyatanya;

bahwa menurut Terbanding untuk menghitung harga jual bangunan per m² yang benar adalah menggunakan nilai kontrak antara Pemohon Banding dengan pihak pembeli/konsumen, dimana nilai kontrak merupakan nilai yang senyatanya yang akan diberikan oleh pihak konsumen dan nilai yang akan diterima oleh Pemohon Banding. Dengan demikian nilai kontrak merupakan nilai penyerahan yang dilakukan oleh Pemohon Banding.

- f. bahwa dengan demikian sesuai dengan perhitungan Terbanding dan peraturan yang berlaku bahwa setiap unit apartemen terutang Pajak Penjualan atas Barang Mewah maka Terbanding berpendapat bahwa koreksi telah benar dan tetap dipertahankan.

bahwa atas pendapat Terbanding dalam uji bukti, Pemohon Banding menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- a. bahwa sejalan dengan yang diketengahkan Terbanding, Berita Acara ini adalah untuk melengkapi Surat Bantahan Pemohon Banding, keterangan-keterangan Pemohon Banding dalam sidang dan juga pendapat Pemohon Banding disampaikan secara tertulis sebagai berikut:
1. Penjelasan Tertulis Pemohon Banding tanggal 05 November 2012 atas Permintaan Majelis dalam persidangan tanggal 15 Oktober 2012,
 2. Tanggapan terhadap Penjelasan Tertulis Terbanding Nomor: S-805/PJ.07/2013 tanggal 04 Februari 2013,
 3. Surat Penjelasan atas Perhitungan Unit Apartemen yang berpotensi Dikenakan Pajak Penjualan atas Barang Mewah tanggal 04 Maret 2013,
 4. Catatan Tambahan menyangkut saat terutangnya (pengenaan) Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah atas barang tidak bergerak, tanggal 10 Mei 2013.
- b. bahwa dalam uji bukti, Terbanding telah sepakat untuk menghitung penerimaan berdasarkan rekening koran, aktif dan pasif. Berdasarkan hal tersebut, dapat dilihat bahwa jumlah penerimaan berdasarkan rekening koran adalah sebesar Rp. 4.102.744.273,00 (inc. PPN) yang terdiri :
- Penerimaan konsumen Rp.3.863.465.152,00,
 - Biaya surat-surat Rp.62.019.121,00,
 - Rekening Escrow Rp.177.260.000,00.
- c. bahwa Pemohon Banding berpendapat bahwa saat terutangnya Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) yang dimaksudkan Terbanding hanya berlaku untuk Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai Tahun 1983 hingga sebelum diubah dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000;
- bahwa saat terutangnya Pajak Penjualan atas Barang Mewah pada saat pembayaran sudah tidak berlaku lagi menurut Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000.
- d. bahwa nilai transaksi dengan konsumen mencakup harga jual tanah dan bangunan yang masing-masing nilainya jelas-jelas sudah dicantumkan dalam kontrak (PPJB). Kriteria apartemen mewah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 570/KMK.04/2000 sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 39/KMK.03/2003 dan kemudian dicabut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 620/PMK.03/2004 adalah harga jual Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah) atau lebih per m² tidak termasuk nilai tanah. Dengan demikian, penetapan objek Pajak Penjualan atas Barang Mewah atau bukan sebenarnya sudah dapat dilakukan yaitu dengan berdasarkan pada harga bangunan per m² menurut kontrak (PPJB).

bahwa selain nilai berdasarkan kontrak, Pemohon Banding juga menggunakan metode proporsional untuk memperoleh besaran harga jual tanah dan bangunan yaitu dengan menggunakan proporsi 30:70 yang merujuk pada kontribusi masing-masing anggota KSO sebagaimana sudah disepakati dalam perjanjian KSO. Bahwa PT. AR berkontribusi berupa tanah yang dinilai sebesar 30% dari modal dan PT. ECI berkontribusi berupa bangunan yang dinilai sebesar 70% dari modal.

bahwa kesepakatan perdata tersebut sah dan tidak ada hubungan istimewa di antara keduanya sehingga tidak diperlukan nilai lain yang ditetapkan oleh Terbanding (Dirjen Pajak) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Pajak Penghasilan Tahun 1984 sebagaimana telah diubah

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 dengan Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 17 Tahun 2000.

bahwa dengan metode ini, akan diperoleh maksimal 11 unit apartemen yang pada saat penyerahan nanti dapat dikenakan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

e. bahwa rincian penerimaan kas (rekening koran) Masa Agustus 2007 yang terkait dengan 11 unit apartemen sebagaimana dimaksud pada butir d di atas adalah sebagai berikut:

- Penerimaan konsumen Rp.NIHIL
- Biaya surat-surat Rp.NIHIL

Kesimpulan:

1. Bahwa Pajak Penjualan atas Barang Mewah atas pembayaran yang diterima Pemohon Banding dari konsumen tidak/belum terutang sampai dengan sebelum saat penyerahan unit apartemen dimaksud. Dalam hal penyerahan unit sudah dilakukan, maka pengenaan Pajak Penjualan atas Barang Mewah harus memperhatikan kriteria-kriteria, termasuk kriteria mewah, sebagaimana dimaksud dalam peraturan yang terkait,
2. Berdasarkan nilai kontrak, tidak ada unit apartemen yang merupakan objek Pajak Penjualan atas Barang Mewah,
3. Berdasarkan metode proporsi, jumlah unit apartemen yang merupakan objek Pajak Penjualan atas Barang Mewah pada saat dilakukan penyerahan nanti paling banyak adalah 11 unit.

bahwa Terbanding dalam persidangan menyatakan melakukan koreksi atas luas tanah dan bangunannya, sedangkan dasar penentuan harga jual atas apartemen yang dibangun Pemohon Banding adalah dari Nilai Jual Objek Pajak hunian disekitar bangunan apartemen.

bahwa Terbanding menyatakan bahwa untuk fasilitas lain pasti ada harganya namun cara perhitungannya saja yang berbeda, yaitu harga yang dibayar oleh pembeli apartemen adalah harga bangunan bersama ditambah harga unit yang dimiliki dibagi dengan unit yang ada.

bahwa Terbanding kemudian menyerahkan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 sampai dengan 2007 dan Surat Dirjen Pajak Nomor S-202/PJ.51/2006 tanggal 29 Agustus 2007 tentang Penegasan Pengenaan Pajak Penjualan atas Barang Mewah atas Penyerahan Apartemen.

bahwa Pemohon Banding menyatakan bahwa modal yang diserahkan oleh PT. ECI adalah senilai 126 milyar berupa nilai bangunan, sedangkan yang diserahkan oleh PT. AR adalah tanah yang kemudian dikalkulasi sehingga menjadi 70% untuk nilai tanah dari PT. AR dan 30% untuk nilai bangunan dari PT. ECI.

bahwa terkait S-202/PJ.51/2006, Pemohon Banding menyatakan bahwa Surat Dirjen Pajak tersebut hanya penegasan untuk Wajib Pajak lain, bukan untuk Pemohon Banding, sehingga Pemohon Banding berpendapat bahwa surat tersebut tidak merepresentasikan jawaban atas kasus/sengketa yang Pemohon Banding ajukan dalam banding ini.

bahwa Pemohon Banding tidak setuju dengan penghitungan Dasar Pengenaan Pajak PPn BM yang disampaikan oleh Terbanding karena dasar yang digunakan oleh Terbanding adalah keliru karena sebagaimana penjelasan dalam Undang-Undang PPN dan PPnBM (Pasal 5 ayat (2) Undang-undang PPN jo Pasal 13 ayat (2) PP Nomor 143 Tahun 2000) bahwa PPnBM terutang hanya 1 (satu) kali yaitu pada saat penyerahan Barang Kena Pajak yang tergolong mewah.

bahwa berdasarkan uraian pendapat kedua belah pihak yang bersengketa Majelis berpendapat bahwa dalam penentuan Dasar Pengenaan Pajak PPn BM terkait dengan saat terutangnya PPn BM yaitu pada saat pembayaran (sesuai Pasal 11 ayat (2) Undang-undang PPN dan PPn BM).

bahwa berdasarkan landasan hukum saat terutangnya PPn BM yaitu pada saat pembayaran (sesuai Pasal 11 ayat (2) Undang-undang PPN dan PPn BM), dan atas batasan pengenaan PPn BM atas Apartemen atas harga jual bangunan lebih dari Rp4.000.000,00/m² telah terpenuhi sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 570/KMK.04/2000 tentang Jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Selain Kendaraan Bermotor yang dikenakan PPn BM

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

sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 39/KMK.03/2003 tanggal 28 Januari 2003, juncto Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-15/PJ.51/2002 tanggal 18 April 2002, maka Dasar Pengenaan Pajak PPn BM seharusnya sama dengan Dasar Pengenaan Pajak PPN karena penagihan PPn BM bersamaan dengan penagihan PPN.

bahwa berdasarkan uraian di atas maka Majelis berpendapat bahwa koreksi Dasar Pengenaan Pajak PPn BM sebesar Rp.2.148.873.598,00 sesuai dengan penetapan yang dilakukan oleh Terbanding terhadap Pengenaan Dasar Pengenaan Pajak Pajak Pertambahan Nilai, karena penetapan Dasar Pengenaan Pajak PPn BM sama dengan penetapan Dasar Pengenaan Pajak Pajak Pertambahan Nilai.

bahwa berdasarkan kesimpulan diatas Majelis berpendapat, koreksi Dasar Pengenaan Pajak Pajak Penjualan atas Barang Mewah Masa Pajak Agustus 2007 sebesar Rp.2.148.873.598,00, tetap dipertahankan.

- Menimbang : bahwa oleh karena koreksi Dasar Pengenaan Pajak Pajak Penjualan atas Barang Mewah Masa Pajak Agustus 2007 sebesar Rp.2.148.873.598,00 ditolak oleh Majelis, maka Majelis berketetapan untuk menggunakan kuasa Pasal 80 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak untuk menolak banding Pemohon Banding.
- Memperhatikan : Surat Banding, Surat Uraian Banding, hasil pemeriksaan dan pembuktian di dalam persidangan serta kesimpulan Majelis a quo.
- Mengingat :
 1. Undang-undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak,
 2. Ketentuan perundang-undangan lainnya serta peraturan hukum yang berlaku dan yang berkaitan dengan perkara ini.
- Memutuskan : Menyatakan menolak permohonan banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-1504/WPJ.06/2011 tanggal 5 Desember 2011, tentang keberatan atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penjualan atas Barang Mewah Masa Pajak Agustus 2007 Nomor: 00008/208/07/023/10 tanggal 21 September 2010.

Demikian diputus di Jakarta pada hari Senin tanggal 27 Mei 2013 berdasarkan musyawarah Majelis X A Pengadilan Pajak, dengan susunan Majelis dan Panitera Pengganti sebagai berikut:

Drs. Sukma Alam, Ak., M.Sc.	sebagai Hakim Ketua,
Drs. Krosbin Siahaan, M.Sc.	sebagai Hakim Anggota,
Drs. Seno S.B. Hendra, M.M.	sebagai Hakim Anggota,
Antiek Trikoryani, S.H., M.M.	sebagai Panitera Pengganti,

Putusan Nomor : Put.56083/PP/M.XA/17/2014 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 13 Oktober 2014 oleh Hakim Ketua, dengan susunan Majelis Hakim dan Panitera Pengganti sebagai berikut:

Drs. Sukma Alam, Ak., M.Sc.	sebagai Hakim Ketua,
Drs. Krosbin Siahaan, M.Sc.	sebagai Hakim Anggota,
Naseri, S.E., M.Si.	sebagai Hakim Anggota,
Antiek Trikoryani, S.H., M.M.	sebagai Panitera Pengganti,

dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Terbanding namun tidak dihadiri oleh Pemohon Banding.

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)