



**P U T U S A N**

**Nomor. 332 K/TUN/2009.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut :

**PT. PADI MAS REALTY**, dalam hal ini diwakili oleh Marto Sumartono, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. Padi Mas Realty, beralamat di Jalan Pinangsia Timur No.4H, Jakarta Barat 11110.

Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding

me l a w a n :

**DIREKTUR PERATURAN PERPAJAKAN I, DIREKTORAT JENDERAL PAJAK, DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan di Jalan Gatot Subroto 40-42, Jakarta.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. R. Fendy Dharma Saputra, SH, L.L.M. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II
2. Ir. Sunoto, M.Si. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Subdit Peraturan PBB dan BPHTB, Direktorat Peraturan Perpajakan I.
3. Iwan Ismanto, S.E, M.A. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Seksi Peraturan BPHT, Subdit Peraturan PBB dan BPHTB, Direktorat Peraturan Perpajakan I.
4. Abdon B. Situmorang, S.H. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II.

Hal. 1 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Dewi Sulaksmijati, S.H, M.Kn. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Seksi Bantuan Hukum II, Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II.
6. Herlin Sulismiyarti, S.H. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Seksi Bantuan Hukum III, Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II.
7. Abdul Manan, S.H, L.L.M. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Seksi Bantuan Hukum IV, Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II.
8. Nur Hidayat, S.Sos, M.T. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Pelaksana Subdit Peraturan BPHTB, Direktorat Peraturan Perpajakan I.
9. Poppy Dwipuspita Wardhani, S.H. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Pelaksana Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II.
10. Fransisca Warastuti, S.H. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Pelaksana Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II.
11. R. Ajeng Kus Andriyani, S.H. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Pelaksana Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II.
12. Ni Wayan Sukarini, S.Mn. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Pelaksana Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II.
13. Budiyanto. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Pelaksana Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II.
14. Wasto. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Pelaksana Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II.

Hal. 2 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



15. Onie Setyawan. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Pelaksana Subdit Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II, Beralamat masing-masing menggunakan alamat Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kavling 40-42, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. SKU-01/PJ.02/2008, tertanggal 23 Desember 2008.

Termohon Kasasi, dahulu Tergugat/Terbanding.

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil :

#### ALASAN-ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pengelola tanah milik PT. Kereta Api (persero) di Tanah Abang Bongkaran, Jakarta Pusat.
2. Bahwa Penggugat mengelola tanah milik PT. Kereta Api (persero) tersebut berdasarkan Perjanjian Kejasama dengan cara BOT antara PT. Kereta Api (persero) dengan PT.Padi Mas Realty, yang tertuang dalam SK Direksi PT. Kereta Api (persero) No. KEP.U/D.26/KL.401/U.2008 tentang penunjukan PT.Padi Mas Realty (Bukti P-1).
3. Bahwa dasar-dasar keberatan Penggugat atas diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat yang mengacu pada Undang-undang No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.20 Tahun 2000 (UU BPHTB), dikaji secara hukum, maka dapat Penggugat uraikan kronologisnya sebagai berikut :  
Bahwa Penggugat dalam usaha memperoleh kejelasan atas pengenaan BPHTB terhadap tanah milik PT.Kereta Api (persero) di Tanah Abang Bongkaran, Jakarta Pusat, berstatus HGB diatas HPL, Penggugat telah beberapa kali

Hal. 3 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan melalui surat kepada Kepala Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Jakarta Tanah Abang Dua, Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan (Depkeu) Republik Indonesia yang kemudian mendapat tanggapan dengan rincian surat dimaksud sebagai berikut :

- a. Surat Kepala Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Dua, Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan Republik Indonesia, Kepada Direktur Utama PT. Padi Mas Realty No. S-1878/WPJ.06/KP.1108/2008, tanggal 7 Agustus 2008, hal Pengenaan BPHTB atas perolehan HGB diatas HPL, yang intinya berbunyi "...Perolehan HGB diatas HPL termasuk obyek Pajak BPHTB sesuai dengan Pasal 2 ayat (3) huruf C Undang-undang No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang No.20 Tahun 2000..." (Bukti P2).
- b. Surat Kepala Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Dua, Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan Republik Indonesia, kepada Direktur Utama PT. Padi Mas Realty No. S-2297/WPJ.06/KP.1108/2008, tanggal 28 Agustus 2008, hal Pengenaan BPHTB terhadap perolehan HGB diatas HPL, yang intinya sama dengan bunyi surat Kepala Kantor Wilayah diatas (Bukti P3).
- c. Surat Kepala Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Dua, Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan Republik Indonesia, kepada Direktur Utama PT. Padi Mas Realty No. S-157/WPJ.06/BD.0604/2008, tanggal 26 September 2008, hal Penegasan atas penetapan pengenaan BPHTB terhadap status HGB diatas HPL, yang intinya berbunyi : "...a. Bahwa HPL adalah hak menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (subyek haknya), dimana diatas HPL dapat diberikan kepada

Hal. 4 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, BUMN/BUMD, PT.Persero, Badan Otorita, serta Badan-Badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah, sepanjang tugas dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah (Pasal 67 Per.MNA/Kepala BPN No.9/1999). Sedangkan dihuruf d intinya berbunyi “Pasal 2 Undang-undang No.20 Tahun 2000 tentang BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemberian hak baru, meliputi pemberian hak baru sebagai kelanjutan dari pelepasan hak dan pemberian hak baru diluar pelepasan hak”. Dan huruf e nya berbunyi “Dalam hal pengenaan BPHTB atas perolehan HGB/ Hak Pakai tidak membeda-bedakan apakah merupakan pemberian hak baru diatas tanah Negara atau apakah merupakan pembebanan hak” serta butir 4 nya intinya berbunyi “...maka pemberian HGB baru diatas HPL adalah termasuk pemberian hak baru diluar pelepasan hak sehingga terutang BPHTB.. (Bukti P-4).

Berkenaan dengan penegasan Kepala Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Dua, Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan Republik Indonesia, sebagaimana tersebut diatas, secara yuridis status HGB diatas HPL tidak bisa dianalogikan sebagai HGB yang terkena obyek BPHTB sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (3) huruf (c) Undang-undang No.20 Tahun 2000 tentang BPHTB, yang menyatakan bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan terdiri dari :

a. Pemindahan Hak, karena :

Jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris pemasukan dalam Perseroan atas Badan Hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan perolehan, penunjukan pembeli dan lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha.

Hal. 5 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



b. Pemberian Hak Baru, Karena :

- Kelanjutan Pelepasan Hak (Pembebasan)
- Diluar Pelepasan Hak (Tanah Negara)

Sedangkan perbedaannya, berdasarkan fakta-fakta yang Penggugat miliki adalah :

a. Dasar Penerbitan Status HGB diatas HPL ada 2 (dua) cara, yaitu :

- a.1) Berdasarkan perjanjian sewa tanah jangka waktu panjang (30 tahun).
- a.2) Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) dengan cara Built, Operate dan Transfer (BOT).
- a.3) Cara penerbitan haknya adalah berdasarkan perjanjian. Dalam perjanjian, pihak mitra diwajibkan untuk mengurus membiayai dan mentaati hal-hal sebagai berikut :
  - Membayar sejumlah uang kompensasi tanah kepada Instansi yang bersangkutan.
  - Membiayai dan melakukan pengosongan hunian liar.
  - Mensertipatkan status HPL keatas nama Instansi yang bersangkutan.
  - Pihak Mitra diberikan jangka waktu hak pemanfaatan untuk selama 30 tahun.
  - Pihak Mitra diberikan sesuatu hak, yaitu HGB diatas HPL.
  - Pihak Mitra/pihak ketiga dengan alasan apapun dilarang untuk mengalihkan hak atas tanah Instansi.
  - Setelah berakhirnya perjanjian, seluruh tanah dan bangunan wajib dikembalikan kepada pemilik tanah (pemegang HPL).

Dari perjanjian kerjasama dengan cara BOT antara PT. Kereta Api (persero) dengan PT.Padi Mas Realty yang tertuang dalam SK Direksi PT.Kereta Api (persero) No. KEP.U/D.26/KL.401/U.2008 tentang Penunjukan PT.Padi Mas Realty sebagai pengelola tanah milik PT.Kereta Api (persero) di Tanah

Hal. 6 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



Abang Bongkaran, Jakarta Pusat, membuktikan bahwa yang terjadi secara *de facto* dan *de jure* adalah HGB diatas HPL (Bukti P-5), hal tersebut juga bisa dibuktikan dari pengajuan permohonan HGB diatas HPL adalah dengan menggunakan formulir khusus dari PT.Kereta Api (persero), yaitu berupa : “Perjanjian Penyerahan Penggunaan/Pemanfaatan Tanah dan Bangunan” (Bukti P-6).

b. Dasar Perolehan HGB ada 2 (dua) cara, yaitu :

b.1) Berdasarkan pemberian hak baru, karena :

- Kelanjutan pelepasan hak (pembebasan tanah).
- Diluar pelepasan hak (tanah Negara).
- Cara perolehan haknya adalah berdasarkan Akta Jual Beli (Bukti P-6).

b.2) Berdasarkan status HGB diatas HPL (merupakan pembebanan Hak dan bukan perolehan hak).

Bahwa dasar perbedaan status HGB diatas HPL adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa pada dasarnya status HGB dengan status HGB diatas HPL selain substansinya berbeda, cara perolehan haknya tidak sama.
- b. Bahwa berdasarkan fakta yang disyaratkan dalam perjanjian, terbukti pihak mitra/pihak ketiga pada hakekatnya bukan membeli atau menerima perolehan hak atas tanah dan bangunan dari Instansi yang bersangkutan, melainkan hanya memperoleh hak untuk memanfaatkan tanah untuk selama jangka waktu sewa dan/atau KSO dengan cara BOT.
- c. Bahwa bentuk hukum pemanfaatan tanah aset Instansi yang bersangkutan tersebut, antara lain adalah dengan cara mendirikan suatu hak yang lebih rendah daripada HPL yang dimiliki oleh Instansi yang bersangkutan, bentuk hukum ini termasuk kriteria pembebanan hak (sesuai dengan penjelasan Pasal (2) ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), (HGB dan HPL).



- d. HPL yang dimiliki oleh Instansi tidak akan dihapus dengan dibebaninya HPL tersebut dengan suatu hak yang lebih rendah, misalnya HGB dan/atau Hak Pakai (HP) sebagai contoh.
- e. Hak apa yang lebih tinggi sehingga dapat dibebani dengan hak yang lebih rendah, dapat digambarkan sebagai berikut :
  - e.1) Hak Milik (HM) dapat dibebani dengan hak yang lebih rendah berupa HGB/HP/sewa tanah.
  - e.2) HPL dapat dibebani dengan hak yang lebih rendah berupa HGB/HP/sewa tanah.
  - e.3) Sedangkan HGU, HGB dan HP tidak dapat dibebani dengan hak yang lain.

Berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti bahwa status HM sama derajatnya dengan HPL, karena sama-sama dapat dibebani dengan HGB/HP dengan cara sewa dan/atau KSO/BOT. Perbedaannya HM adalah aset milik perseorangan, sedangkan HPL adalah milik Instansi/BUMN.

Sedangkan Perbedaan HGB diatas Tanah Negara dengan HGB diatas HPL.

- a. HGB diatas tanah Negara, ketentuannya sebagai berikut :
  - a.1) HGB timbul, tanah Negara hapus, karena terjadi pemberian hak.
  - a.2) Terbitnya HGB berdasarkan SK pemberian hak dari Instansi yang berwenang (BPN).
  - a.3) setelah HGB berakhir, tanahnya menjadi tanah Negara.
- b. Adapun HGB diatas HPL ketentuannya sebagai berikut :
  - b.1) HGB timbul, HPL tidak dihapus, karena hanya terjadi pembebanan hak.
  - b.2) Terjadi HGB, karena berdasarkan perjanjian.
  - b.3) Setelah berakhir, tanahnya tetap milik Instansi/pemegang HPL.

Dengan demikian terdapat 3 (tiga) kriteria pembebanan hak, yaitu :

- Hak yang dibebani tidak dihapus.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terjadinya hak yang membebani berakhir (HGB, HP, hak sewa tanah) berdasarkan perjanjian.
- Setelah hak yang membebani berakhir, tanah dan bangunan yang dimanfaatkan oleh mitra/pihak ketiga, berdasarkan KSO/BOT harus kembali utuh sepenuhnya menjadi milik Instansi (pemegang HPL).

Jadi berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas yang didasarkan tidak hanya pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diuraikan diatas dan yang didukung oleh pendapat para pakar hukum (Bukti P-7), terbukti bahwa status HGB diatas HPL tidak termasuk salah satu jenis perolehan hak yang diatur dalam UU No.20 Tahun 2000 tentang BPHTB, sebagaimana surat Kepala Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Dua, Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan R.I dan Direktur Peraturan Perpajakan I, Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan R.I, karena :

- a. Status HGB diatas HPL tidak termasuk pemberian hak baru diluar pelepasan hak (pembebasan) kode 2.1, oleh karena tidak ada terjadi pelepasan hak sebelumnya.
- b. Status HGB diatas HPL tidak termasuk pemberian hak baru diluar pelepasan hak (kode 2.2) oleh karena pemberian hak baru diluar pelepasan hak itu adalah pemberian hak diatas tanah Negara.
- c. Status HGB diatas HPL tidak termasuk salah satu jenis pemberian hak, melainkan merupakan/termasuk kriteria pembebanan hak.
- d. Dengan demikian HGB diatas HM dan HGB diatas HPL pada hakekatnya adalah sama, yaitu merupakan pembebanan hak. Hak semacam ini tidak termasuk/diatur dalam hak atas tanah yang terkena obyek BPHTB.

Dengan demikian mengacu pada ketentuan peraturan Perundang-undangan sebagai berikut (Bukti P-8) :

Hal. 9 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



- a. Pasal 6 ayat (4) pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 Tahun 1975 tentang Pedoman mengenai penetapan uang pemasukan, uang wajib tahunan dan biaya administrasi yang bersangkutan dengan pemberian hak-hak atas tanah Negara (status HGB diatas HPL terkena biaya administrasi sebesar Rp.10.000 – Rp.100.000).
- b. Surat edaran dari Departemen Dalam Negeri Direktur Jenderal Agraria No.593/348/gr tanggal 31 Agustus 1982 ditujukan kepada seluruh Gubernur KDT I, Kepala Direktorat Agraria menetapkan bahwa status HGB diatas HPL terkena biaya administrasi Rp.10.000 – Rp.100.000.
- c. Surat edaran Departemen Dalam Negeri Direktur Jenderal Agraria No. 593/7583/Agr tanggal 19 Desember 1983 ditujukan kepada Direktur Utama Perum Perumnas tentang penyerahan bagian tanah hak pengelolaan Perum Perumnas kepada pihak ketiga dalam bentuk Kapling Tanah Matang (KTM) (butir 1) berbunyi : “Hendaknya dihindari pemakaian istilah jual beli tanah dan disarankan digunakan perjanjian penggunaan/penyerahan tanah sebagai alas hak pelepasan tanah matang/HGB diatas HPL.
- d. Pasal 24 ayat (1) PP RI No.40 Tahun 1996 tanggal 17 Juni 1996 tentang HGU, HGB dan HP atas tanah (status HGB diatas HPL adalah merupakan pembebanan hak).
- e. PP RI No.46 Tahun 2002 tentang PNBPN, status HGB diatas HPL tidak termasuk status hak yang terkena uang pemasukan kepada Negara bukan pajak.

Sedangkan perpajakannya sudah sepatutnya mengacu pada Kebijakan Direktorat Jenderal Pajak tentang PPh Persewaan Tanah dan Bangunan (Bukti P-8).

- a. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI No.248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 tentang Perlakuan PPh terhadap pihak-pihak yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan kerjasama dalam bentuk perjanjian Bangun, Guna, Serah (BOT).

b. Bahwa berdasarkan PP RI No.5 Tahun 2002 tanggal 23 Pebruari 2002 tentang perubahan atas PP RI No.29 Tahun 1996 tentang Pembayaran PPh atas penghasilan persewaan tanah dan/atau bangunan.

c. Bahwa berdasarkan Surat Edaran No.SE-06/PJ.43/2002, PP RI No.5 Tahun 2002, Keputusan Menteri Keuangan RI No.120/KMK.03/2002 tanggal 2 April 2002 dan Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP.227/PJ/2002 tanggal 23 April 2002 tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran serta Pelaporan PPh dan Persewaan tanah dan/atau bangunan.

Bahwa meskipun Penggugat telah mendapatkan penegasan melalui surat tanggapan Tergugat sebagaimana tersebut diatas, namun dengan tidak mengurangi tekad yang dimiliki Penggugat dalam menegakan hukum dan keadilan, maka Penggugat dengan data-data yang dimiliki dan didasarkan pada ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, mengajukan kembali kepada Direktur Peraturan Perpajakan I, Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan RI, melalui suratnya No.017/PMR/IX/08, tanggal 11 September 2008, perihal permohonan klarifikasi tentang Penetapan Pengenaan BPHTB terhadap status HGB diatas HPL, yang oleh Direktur Peraturan Perpajakan I Direktorat Jenderal Pajak dijawab melalui suratnya kepada Tergugat No.S-1949/PJ.02/2008, tanggal 6 Oktober 2008 hal pengenaan BPHTB atas pemberian HGB diatas HPL, yang intinya berbunyi "...a. UUBPHTB tidak membeda-bedakan pemberian HGB, baik HGB diatas tanah Negara, HGB diatas tanah hak milik, maupun HGB diatas tanah HPL, dan dibutir b nya berbunyi "Pemberian HGB diatas tanah HPL memenuhi ketentuan Pasal 2 Undang-undang BPHTB, sehingga terutang BPHTB sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak.

Hal. 11 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



Bahwa berkenaan hal tersebut diatas, Tergugat dalam mengeluarkan obyek sengketa telah dengan keliru menerapkan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang No.21 Tahun 1997 jo. Undang-undang No.20 Tahun 2000 (Undang-undang BPHTB), yang menyatakan bahwa ...Pemberian HGB diatas tanah HPL memenuhi ketentuan Pasal 2 Undang-undang BPHTB, sehingga terutang BPHTB sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.” Atau yang menurut Tergugat HGB diatas HPL diinterprestasikan sebagai HGB sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat 3 huruf c Undang-undang BPHTB yang terkena obyek BPHTB. Hal ini justru menimbulkan tidak adanya perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi Penggugat, sebagaimana diatur dalam UUD 1945 khususnya Pasal 28D. Mengingat, HGB diatas HPL secara yuridis tidak termasuk hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang BPHTB sebagai yang terkena obyek BPHTB, terhadap hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-undang BPHTB, perpajakannya secara tegas dan jelas telah diatur dalam Pasal 27A Undang-undang No.21 Tahun 1997 jo. Undang-undang No.20 Tahun 2000 (Undang-undang BPHTB) yang berbunyi : “Terhadap hal-hal yang tidak diatur dalam Undang-undang ini berlaku ketentuan dalam Undang-undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan”, yang sepatutnya dapat dijadikan dasar/pegangan bagi Tergugat. Dengan demikian, obyek sengketa menjadi tidak sesuai dan tidak berdasar serta bertentangan dengan Undang-undang BPHTB sendiri.

4. Berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diatas maka disimpulkan bahwa kebijakan yang dikeluarkan oleh Tergugat, melalui suratnya No.S-1949/PJ.02/2008, hal Pengenaan BPHTB atas pemberian HGB diatas HPL, tanggal 6 Oktober 2008, adalah bertentangan dengan “Asas Ketertiban dan Kepastian Hukum” sebagaimana dimaksud Pasal 5 huruf (I) Undang-undang No. 10 Tahun 2004 tentang pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang berbunyi : “Bahwa setiap materi muatan

Hal. 12 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan harus dapat menimbulkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan adanya kepastian hukum”, karena Tergugat dalam mengeluarkan kebijakan telah dengan keliru menerapkan ketentuan dalam Undang-undang BPHTB, sehingga menimbulkan tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi Penggugat dalam berusaha.

Sedangkan disatu misi Pengembang dalam mengadakan kerjasama pemanfaatan tanah aset Instansi/BUMN/BUMD dengan cara sewa tanah jangka waktu panjang dan/atau dengan cara KSO/BOT adalah sebagai berikut :

- Mengamankan aset Instansi/BUMN dari *Wild Occupatie* (hunian liar).
- Memberikan kepastian hukum atas tanah Instansi/BUMN melalui proses pensertifikatan.
- Melaksanakan Instruksi Presiden RI No.5 Tahun 1990 tentang Pembenahan daerah kumuh.
- Mengoptimalkan pemanfaatan tanah aset yang idle.
- Turut menggerakkan roda perekonomian.
- Meningkatkan Pendapatan Negara dan Sektor Pajak Properti.
- Menciptakan Wajib Pajak Baru.
- Menciptakan lapangan kerja.

Disisi lain pelaksanaan misi pengembang yang begitu berat dan bermanfaat bagi pembangunan, pendapatan Negara dari sektor pajak properti, dan menciptakan lapangan kerja ini tidak sepatutnya dibebankan kepada dunia usaha, karena Penggugat sebagai pengembang yang juga pelaku bisnis/penanam modal dalam menjalankan usahanya telah dijamin dan dilindungi oleh undang-undang No.25 Tahun 2007, khususnya sebagaimana diatur dalam Bab II Asas dan Tujuan pada Pasal 3 ayat 1 huruf (a) dan (1) yang berbunyi : “Penanaman modal diselenggarakan berdasarkan asas Kepastian Hukum dan Efisiensi berkeadilan”. Dan yang lebih penting lagi didalam Pasal 14 dinyatakan bahwa “Setiap penanam modal berhak mendapatkan kepastian hak, hukum dan perlindungan”. Sedangkan didalam Pasal 39

Hal. 13 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



dinyatakan secara tegas bahwa “Semua ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berkaitan secara langsung dengan penanaman modal wajib ,mendasarkan dan menyesuaikan pengaturannya pada Undang-undang ini.

5. Kondisi demikian tidak sejalan dengan Instruksi Presiden Republik Indonesia (Bukti P-9), yang menyatakan bahwa “Dalam rangka mengantisipasi kondisi ekonomi dan keuangan Negara dalam keadaan krisis dan maraknya pemutusan hubungan kerja (PHK) Bapak Presiden RI, berulang kali menginstruksikan kepada jajaran aparat birokratnya untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif dengan melakukan terobosan hal-hal sebagai berikut :

- Demi terciptanya lapangan kerja, semua hambatan investasi harus ditiadakan/dihapus.
- Bahwa sinergi antara Pengembang dengan Pemerintah dinyatakan sangat strategis. Untuk itu Bapak Presiden RI dalam pembukaan Munas ke VI HKI di Istana Merdeka pada tanggal 19 Juni 2008 menghimbau kepada Menteri Kabinetnya untuk membantu sepenuhnya kepada para pengembang yang menghadapi permasalahan dilapangan.
- Beliau juga mengingatkan kepada para pengusaha dan aparatnya agar demi pembangunan : “Tidak boleh lagi ada dusta diantara kita”.
- Beliau mengingatkan kepada aparatnya agar dalam rangka meningkatkan investasi didaerahnya, untuk membuka lapangan kerja baru, mengurangi pengangguran dan kemiskinan, setiap mengambil kebijakan fiskal dialokasikan untuk mendukung program yang berorientasi pertumbuhan (Pro Growth), penciptaan lapangan kerja (Pro Job) dan pengentasan kemiskinan (Pro Poor).
- Dalam mengantisipasi terhadap krisis keuangan di USA, guna memelihara momentum kebangkitan perekonomian nasional dan mengelola dampak krisis, Presiden telah mengeluarkan 10 Instruksi Presiden RI antara lain :
  - Pertama :



Meningkatkan sinergi antara semua pihak guna memelihara momentum pertumbuhan ekonomi.

- Kedelapan :

Sikap ego sektoral dan business as usual harus segera dihentikan dan berbagai konflik antara lembaga Negara atau antara Pemerintah dan swasta harus diselesaikan.

6. Bahwa penetapan Direktur Jenderal Pajak yang menetapkan status HGB diatas HPL, dianalogikan sebagai HGB yang terkena obyek BPHTB sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (3) Undang-undang No.20 Tahun 2000 tentang BPHTB adalah tidak berdasar/kebijakan semacam ini merupakan pemaksaan kehendak/pembenaran daripada ketidakbenaran, sehingga menimbulkan biaya ekonomi tinggi serta tidak memberikan kepastian hukum bagi dunia usaha.
7. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan ketentuan peraturan Perundang-undangan di bidang Pertanahan, terbukti bahwa status HGB diatas HPL adalah merupakan pembebanan hak dan bukan sebagai pemberian hak baru, karena :
  - Kelanjutan pelepasan hak (pembebasan tanah).
  - Diluar pelepasan hak (tanah Negara) sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat 2 huruf (b) 1 dan 2 Undang-undang No.20 Tahun 2000 tentang BPHTB.
8. Bahwa status HGB diatas HPL tidak teratur dalam obyek pajak BPHTB sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf (c) Undang-undang No.20 Tahun 2000 tentang BPHTB.

Bahwa atas dasar alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan seperti pada dalil posita diatas, maka sudah sepantasnyalah apabila dalam hal pihak Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar berkenan untuk mencabut dan membatalkan Surat Direktur Peraturan Perpajakan I, Direktorat Jenderal Pajak dan Departemen Keuangan R.I, dimaksud, mengingat proses pemeriksaan terhadap perkara ini yang sedang berjalan, dimana Pengadilan berkenan untuk mengabulkan



gugatan dan diharapkan tidak menimbulkan terjadinya ketidakpastian hukum bagi Penggugat.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat kemukakan sebagaimana dalil-dalil tersebut diatas dan dalam rangka tertib hukum serta rasa keadilan bagi dunia usaha sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (1) huruf (a) dan (f) Undang-undang No.25 Tahun 2007 tentang penanaman modal, mengingat situasi kondisi krisis ekonomi dan keuangan global saat ini, berdampak pada terjadinya pemutusan hubungan kerja (PHK) secara massal, sehingga dianggap perlu mendapatkan perhatian yang serius terhadap iklim investasi yang lebih kondusif, untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim dapat memberikan prioritas penanganan perkara ini dalam waktu yang tidak terlalu lama. Maka untuk selanjutnya mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini dapat memutus dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah :

Surat Direktur Peraturan Perpajakan I, Direktorat Jenderal Pajak dan Departemen Keuangan R.I. No.S-1949/PJ.02/2008 tanggal 6 Oktober 2008 tentang pengenaan BPHTB atas Pemberian HGB diatas HPL.

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :

Surat Direktur Peraturan Perpajakan I, Direktorat Jenderal Pajak dan Departemen Keuangan R.I. No.S-1949/PJ.02/2008 tanggal 6 Oktober 2008 tentang pengenaan BPHTB atas Pemberian HGB diatas HPL.

4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua ongkos perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

**EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**



Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat.

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah Surat Direktur Peraturan Perpajakan I *in casu* Tergugat Nomor S-1949/PJ.02/2008 tanggal 6 Oktober 2008 hal pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) yang ditujukan kepada Penggugat.

Bahwa obyek gugatan yang diajukan Penggugat adalah bukan merupakan obyek yang dapat diajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan Penggugat yaitu Surat Direktur Peraturan Perpajakan I *in casu* Tergugat Nomor S-1949/PJ.02/2008 tanggal 6 Oktober 2008 merupakan jawaban atas surat Penggugat Nomor 017/PMR/IX/08 tanggal 11 September 2008 hal Permohonan Klarifikasi tentang Penetapan Pengenaan BPHTB terhadap status HGB diatas HPL.
2. Bahwa surat Penggugat Nomor 017/PMR/IX/08 tanggal 11 September 2008 merupakan Permohonan Klarifikasi tentang Status HGB diatas HPL berdasarkan ketentuan hukum yang benar, rujukan perpajakan mengacu pada ketentuan apa? Dan apakah dibenarkan status hak semacam ini bisa dianalogikan sebagai status HGB yang terkena obyek BPHTB sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (3) huruf c Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB.
3. Bahwa atas Surat Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dengan surat Nomor S-1949/PJ.02/2008 tanggal 6 Oktober 2008 dengan menyampaikan antara lain ketentuan-ketentuan peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang ditanyakan oleh Penggugat dan penegasan yang didasarkan pada ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu :
  - a. UU BPHTB tidak membeda-bedakan pemberian HGB, baik HGB diatas tanah Negara, HGB diatas tanah hak milik, maupun HGB diatas tanah HPL.



- b. Pemberian HGB diatas tanah HPL memenuhi ketentuan Pasal 2 Undang-undang BPHTB, sehingga terhutang BPHTB sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa obyek gugatan aquo merupakan surat biasa dalam proses surat menyurat (korespondensi) yang berisi penjelasan mengenai ketentuan-ketentuan Perundang-undangan yang berlaku sebagai jawaban atas pertanyaan Penggugat.
5. Bahwa dengan demikian, surat Tergugat yang menjadi obyek gugatan aquo tidak menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan suatu hubungan hukum Tata Usaha Negara yang telah ada dan tidak dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum Tata Usaha Negara, melainkan hanya merupakan pemberian informasi secara tertulis kepada Penggugat sehubungan dengan pertanyaan Penggugat mengenai status HGB diatas HPL berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan ketentuan yang menjadi acuannya.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 (UU PTUN) disebutkan bahwa :
  3. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, bersifat kongkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau Badan Hukum Perdata.
7. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 1 angka 3 UU PTUN antara lain menyebutkan :

Tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah perbuatan hukum badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban pada orang lain.
8. Bahwa oleh karena tidak berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara maka surat Tergugat yang menjadi obyek gugatan aquo bukan merupakan Keputusan Tata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 UU PTUN yang mengatur :

4. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

9. Bahwa oleh karena gugatan aquo bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan atas obyek berupa surat Tergugat Nomor S-1949/PJ.02/2008 tanggal 6 Oktober 2008 sesuai ketentuan Pasal 47 UU PTUN yang mengatur :

Pasal 47

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan penjelasan dan ketentuan diatas, jelas dan berdasar hukum Majelis hakim PTUN Jakarta tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara gugatan atas obyek berupa surat Tergugat Nomor S-1949/PJ.02/2008 tanggal 6 Oktober 2008 hal pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) sehingga Tergugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvantkelijk Verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas dan oleh karena terbukti dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya tidak benar dan tidak berdasar hukum, maka kami mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara

Hal. 19 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa, mengadili perkara aquo berkenan untuk memutus perkara, dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi : Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima  
(*Niet Onvantkelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusannya Nomor.195/G/2008/PTUN.JKT tanggal 19 Maret 2009 Yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat.

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.124.000,- (seratus dua puluh empat ribu rupiah).

Menimbang, bahwa putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya Nomor.124/B/2009/PT.TUN.JKT Tanggal 25 Juni 2009.

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Juli 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Agustus 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor. 195/G/2008/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 18 Agustus 2009.

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding pada tanggal 20 Agustus 2009 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 7 September 2009.

Hal. 20 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan kasasi aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya yang pada pokoknya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, hanya berdasarkan pada :

- Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama Berita Acara Pemeriksaan persiapan. Berita Acara Persidangan beserta surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak salinan resmi Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 195/G/2008/PTUN.JKT, tanggal 19 Maret 2009, Memori Banding dari Penggugat/Pembanding, Kontra Memori Banding dari Tergugat/Terbanding berpendapat bahwa alasan-alasan dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta didalam memeriksa dan memutus sengketa ini sudah tepat dan benar sehingga oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta didalam memeriksa dan memutus sengketa ini diingkat banding.
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 195/G/2008/PTUN.JKT, tanggal 19 Maret 2009 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding ini patutlah dikuatkan, (vide halaman 5 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta)

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam pertimbangannya, baik untuk menyatakan bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan

Hal. 21 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



benar atau sebaliknya, maka pertimbangan tersebut harus disertai dengan alasan-alasan baik untuk membenarkan ataupun untuk tidak membenarkan.

Bahwa ternyata Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebelum mengambil alih pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta) sebagai pertimbangan hukumnya sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil yang telah diajukan oleh Pembanding/Penggugat, yang secara rinci telah mengungkapkan secara nyata tentang kekeliruan-kekeliruan Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya, oleh karenanya salah dalam menerapkan hukumnya.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang begitu saja mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, tanpa disertai dengan alasan-alasan yang rinci, menurut hukum adalah merupakan putusan yang kurang pertimbangan hukumnya (onvoldoende gemotiveerd), oleh karena sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I, yaitu putusan No.638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 dan Putusan No. 9K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972, maka Putusan dimaksud harus dibatalkan.

2. Bahwa dengan putusan Judex Factie tersebut, maka Judex Factie telah melanggar hukum.

#### **TENTANG EKSEPSI :**

3. Bahwa fundamentum petendi dalam perkara ini adalah mengenai diterbitkannya Surat Direktur Peraturan Perpajakan I, No.S-1949/PJ.02/2008 tanggal 6 Oktober 2008 hal Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang ditujukan kepada PT.Padi Mas Realty (Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat).
4. Bahwa pada dasarnya surat Tergugat No. S-1949/ PJ.02/2008, tanggal 6 Oktober 2008, yang ditujukan kepada Penggugat, hal pengenaan BPHTB atas pemberian HGB diatas HPL termasuk dalam kriteria SK Pejabat Tata Usaha Negara, *karena*

Hal. 22 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*merupakan Penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Direktur Peraturan Perpajakan I) dan telah memenuhi Pasal 1 butir 3 Undang-undang No.5 Tahun 1986 yaitu bersifat :*

- ✓ **Kongkrit** : Nyata-nyata ada bukan abstrak.
- ✓ **Individual** : Ditujukan kepada Penggugat sebagai Bagian Hukum.
- ✓ **Final** : Sudah definitif serta berakibat hukum yakni merugikan Penggugat.

Maka, berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas telah terbukti menurut hukum bahwa sengketa ini merupakan sengketa administrasi berupa pengujian keabsahan surat Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat No. S-1949/PJ.02/2008, tanggal 6 Oktober 2008 perihal Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) dari segi kewenangan prosedural dan substansial yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa dan mengadilinya, oleh karenanya Pemohon Kasasi mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, karena sebagai subyek hukum hak Pemohon Kasasi dilindungi juga oleh Undang-undang Tata Usaha Negara, yaitu Undang-undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah” karena Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik”.

Bahwa oleh karena itu, maka Pengadilan Tata Usaha Negara adalah berwenang untuk mengadili perkara ini karena gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah tentang Pembatalan Surat Keputusan No. S-1949/PJ.02/2008 tanggal 6

Hal. 23 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



Oktober 2008 yang diterbitkan oleh Direktur Peraturan Perpajakan I Dirjen Pajak,  
Departemen Keuangan R.I. Selaku Tergugat/Terbanding/Temohon Kasasi.

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, mohon kiranya Majelis Hakim  
Mahkamah Agung R.I. yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk  
menyatakan menolak eksepsi Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat.

**DALAM POKOK PERKARA :**

6. Bahwa apa-apa yang tersebut didalam uraian eksepsi diatas, mohon dianggap  
sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan mohon dianggap sebagai telah  
termasuk didalam uraian Dalam Pokok Perkara ini.

7. Bahwa Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama didalam pertimbangannya pada  
halaman 51 alinea 3 dan 4 disebutkan :

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat diterima, maka pokok perkaranya tidak  
relevan untuk dipertimbangkan lagi, dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan  
tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Menimbang, oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai  
ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, kepada pihak Penggugat  
dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan sengketa  
aquo sebesar seperti tercantum dalam diktum putusan.

Bahwa oleh karena permasalahan ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha  
Negara, maka sudah seharusnya Pokok Perkara dapat diputuskan dengan  
mempertimbangkan bukti-bukti yang ada.

8. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat bertetap pada seluruh  
dalil-dalilnya seperti yang telah disampaikan pada pemeriksaan perkara ini baik di  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta maupun Pangadilan Tinggi Tata Usaha  
Negara Jakarta.

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung  
berpendapat sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Mengenai Keberatan Dalam Eksepsi dan Pokok Perkara :

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan karena Judex Factie tidak salah dalam menerapkan hukum, yaitu bahwa obyek sengketa bukan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan ke dua dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **PT. PADI MAS REALTY** harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi sebagai pihak yang dikalahkan, maka harus membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang Nomor. 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor. 3 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## **MENGADILI :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. PADI MAS REALTY** tersebut ;

Hal. 25 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Jum'at tanggal 19 Pebruari 2010** oleh Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH. Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH dan H. Imam Soebechi, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Benar Sihombing, SH.MHum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

**Hakim-Hakim Anggota :**  
Ttd.  
Prof.DR.H.Ahmad Sukardja.SH  
Ttd.  
H. Imam Soebechi.SH.MH

**K e t u a :**  
Ttd.  
Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH.

**Panitera Pengganti :**  
Ttd.  
Benar Sihombing.SH.MHum

Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp. 489.000,-</u>
<b>Jumlah .....</b>	<b>Rp. 500.000,-</b>

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

ASHADI, SH.  
NIP. 220.000.574.

Hal. 26 dari 26 hal. Put. No. 332 K/TUN/2009.