



PUTUSAN
Nomor 4159/B/PK/Pjk/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara pajak pada peninjauan kembali telah memutus dalam perkara:

DIREKTUR JENDERAL PAJAK, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Nomor 40-42, Jakarta 12190;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Wanseptra Nirwanda, kewarganegaraan Indonesia, jabatan Direktur Keberatan dan Banding, Direktorat Jenderal Pajak, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-5785/PJ/2021, tanggal 8 November 2021;

Pemohon Peninjauan Kembali;

Lawan

PT CITRANUSA INDOMAKMUR, beralamat di Gedung Plaza Permata Lantai 10, Suite 10-24, Jalan MH. Thamrin Nomor 57 Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10350, diwakili oleh Juliana Lukmin, jabatan Direktur;

Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, ternyata Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Pajak PUT-003983.18/2020/PP/M.VIIIB Tahun 2021, tanggal 18 Agustus 2021, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dengan *petitum* banding sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa banding yang diajukan Pemohon Banding dapat diterima karena telah memenuhi seluruh ketentuan formal;
2. Mengabulkan seluruhnya banding yang diajukan Pemohon Banding;



3. Menyatakan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Tahun Pajak 2015 menjadi sebagai berikut:

No.	Uraian	Jumlah
1	Luas Bumi (m2)	17.108.100
2	Luas Bangunan (m2)	18
3	Luas Bumi Bersama (m2)	-
4	Luas Bangunan Bersama (m2)	-
5	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi per m2 (Kelas 172)	2.700
6	NJOP Bangunan per m2 (Kelas 060)	1.300.000
7	NJOP Bumi Bersama per m2	-
8	NJOP Bangunan Bersama per m2	-
9	NJOP Bumi	46.191.870.000
10	NJOP Bangunan	23.400.000
11	NJOP Bumi Bersama	-
12	NJOP Bangunan Bersama	-
13	NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	46.215.270.000
14	Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)	12.000.000
15	NJOP untuk penghitungan PBB	46.203.270.000
16	Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)	0
17	NJKP	18.481.308.000
18	18.a PBB yang terhutang (Tarif 0.5% x angka 17)	92.406.540
	18.b Pengenaan Khusus RS Swasta/PTS/Investasi Wila	-
19	PBB yang harus dibayar (angka 18.a atau 18.b)	92.406.540
20	Pokok PBB yang masih harus dibayar	-
21	Denda Administrasi Pasal 10 UU PBB	-
22	Jumlah PPh yang masih harus dibayar (17-18e)	-

Menimbang, bahwa atas banding tersebut, Terbanding mengajukan Surat Uraian Banding tanggal 2 September 2020;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-003983.18/2020/PP/M.VIIIB Tahun 2021, tanggal 18 Agustus 2021, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan seluruhnya banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-00001/KEB/WPJ.13/2020 tanggal 6 Januari 2020, tentang Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan atas SKP PBB Tahun Pajak 2015 Nomor Objek Pajak 61.06.230.706.110-0024.1 Tahun Pajak 2015 Nomor 00085/272/15/706/18 tanggal 15 November 2018 atas nama PT Citranusa Indomakmur, NPWP 02.492.704.8-706.001, alamat Gedung Plaza Permata Lt.10 Suite 10-24 Jalan MH. Thamrin No. 57 Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat-DKI Jakarta 10350, dengan perhitungan sebagai berikut:



No.	Uraian	Jumlah
1.	Luas Bumi (m ²)	17.108.100 m ²
2.	Luas Bangunan (m ²)	18 m ²
3.	Luas Bumi Bersama (m ²)	- m ²
4.	Luas Bangunan Bersama (m ²)	- m ²
5.	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi per m ² (Kelas 178)	2.700
6.	NJOP Bangunan per m ² (Kelas 061)	1.300.000
7.	NJOP Bumi Bersama per m ² (Kelas.../Kelas...)	-
8.	NJOP Bangunan Bersama per m ² (Kelas.../Kelas...)	-
9.	NJOP Bumi (angka 1 x angka 5)	46.191.870.000
10.	NJOP Bangunan (angka 2 x angka 6)	23.400.000
11.	NJOP Bumi Bersama (angka 3 x angka 7)	-
12.	NJOP Bangunan Bersama (angka 4 x angka 8)	-
13.	NJOP sebagai dasar pengenaan PBB (angka 9 + angka 10 + angka 11 + angka 12)	46.215.270.000
14.	Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)	12.000.000
15.	NJOP untuk perhitungan PBB (angka 13 - angka 14)	46.203.270.000
16.	Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)	40%
17.	NJKP (angka 15 x angka 16)	18.481.308.000
18.	18.a PBB yang terhutang (Tarif 0,5% x angka 17)	92.406.540
	18.b Pengenaan Khusus RS Swasta/PTS/Investasi Wilayah Tertentu (...%x angka 18.a)	-
19.	PBB yang harus dibayar (angka 18.a atau 18.b)	92.406.540
20.	Pokok PBB yang masih harus dibayar (angka 19) kolom (4) – angka 19 kolom (3))	-
21.	Denda Administrasi Pasal 10 UU PBB (25% x angka 20)	-
22.	Jumlah yang masih harus dibayar (angka 20 + angka 21)	-

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 4 September 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Pajak pada tanggal 29 November 2021, dengan disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tersebut pada tanggal 29 November 2021;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, *juncto* Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, maka permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Peninjauan Kembali yang diterima tanggal 29 November 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali memohon kepada Mahkamah Agung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali atas Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-003983.18/2020/PP/M.VIIIB Tahun 2021, tanggal 18 Agustus 2021;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-003983.18/2020/PP/M.VIIIB Tahun 2021 tanggal 18 Agustus 2021, karena Putusan Pengadilan tersebut telah dibuat bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku;
3. Dengan mengadili sendiri:
 3. 1. Menolak permohonan banding Termohon Peninjauan Kembali;
 3. 2. Menyatakan bahwa Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-00001/KEB/WPJ.13/2020 tanggal 6 Januari 2020, tentang Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan atas SKP PBB Tahun Pajak 2015 Nomor Objek Pajak 61.06.230.706.110-0024.1 Tahun Pajak 2015 Nomor 00085/272/15/706/18, tanggal 15 November 2018, atas nama: PT Citranusa Indomakmur, NPWP 02.492.704.8-706.001, beralamat di Desa Sungai Antu Puring Kencana Kab. Kapuas Hulu Kalimantan Barat adalah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku sehingga oleh karenanya telah sah dan berkekuatan hukum;
 3. 3. Menyatakan bahwa SKP PBB Tahun Pajak 2015 Nomor Objek Pajak 61.06.230.706.110-0024.1 Tahun Pajak 2015 Nomor 00085/272/15/706/18, tanggal 15 November 2018, atas nama: PT Citranusa Indomakmur, NPWP 02.492.704.8-706.001, beralamat di Desa Sungai Antu Puring Kencana Kab. Kapuas Hulu Kalimantan Barat adalah telah sesuai dengan ketentuan peraturan

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 4159/B/PK/Pjk/2022

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)



perundang-undangan perpajakan yang berlaku sehingga oleh karenanya telah sah dan berkekuatan hukum;

3. 4. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar semua biaya dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Peninjauan Kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali pada tanggal 4 Januari 2022, yang pada intinya putusan Pengadilan Pajak sudah tepat dan benar serta menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah koreksi atas Luas Bumi sebesar 83.131.900 m² sebagai dasar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tahun Pajak 2015 yang tidak disetujui oleh Termohon Peninjauan Kembali (Pemohon Banding);

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan Majelis *Judex Facti* Pengadilan Pajak, pada dasarnya Pemohon Peninjauan Kembali (Terbanding) mendalilkan bahwa seluruh area bumi yang diberikan ijin untuk dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan Termohon Peninjauan Kembali (Pemohon Banding) sebagaimana tercantum dalam Izin Usaha Perkebunan (IUP-B) seluas 10.024 Ha (100.240.000 m²) merupakan objek pajak yang dikenakan PBB, sedangkan Termohon Peninjauan Kembali (Pemohon Banding) mendalilkan bahwa areal bumi yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah areal yang sudah dimanfaatkan oleh Termohon Peninjauan Kembali (Pemohon Banding) yang dibuktikan dengan adanya pemberian Hak Guna Usaha (HGU) yaitu seluas 1.710,81 Ha (17.108.100 m²);

Menimbang, bahwa pokok masalah adalah: Apakah benar Luas Bumi sebesar 83.131.900 m² sebagai dasar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Rp1.700/m² Tahun Pajak 2015?;

Menimbang, bahwa masalah *a quo* merupakan masalah yuridis yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan fakta persidangan, sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh *Judex Facti*, tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata atau kesalahan penerapan hukum, sehingga dikuatkan dan diambil alih oleh Mahkamah Agung, dengan pertimbangan:

Menimbang, bahwa PMK-139/PMK.03/2014 Pasal 3 ayat (1), (2), (3) bahwa Objek Pajak sektor perkebunan adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di dalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha baik yang berada dalam areal Hak Guna Usaha maupun di luar Hak Guna Usaha, karena Ijin Usaha Perkebunan adalah suatu hak untuk memiliki, menguasai dan memanfaatkan atas bumi maka Terbanding menetapkan luas bumi yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan dokumen IUP,

Pasal 3:

- (1) *Objek Pajak Sektor Perkebunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a adalah Bumi dan/atau Bangunan yang berada didalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha Perkebunan;*
- (2) *Kegiatan Usaha Perkebunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*
 - a. *Usaha budidaya tanaman perkebunan yang diberikan Izin Usaha Perkebunan untuk Budidaya (IUP-B); dan*
 - b. *Usaha budidaya tanaman perkebunan yang terintegrasi dengan usaha pengelolaan hasil perkebunan yang diberikan Izin Usaha Perkebunan;*
- (3) *Kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*
 - a. *Wilayah yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan yang mempunyai hak guna usaha atau yang sedang dalam proses mendapatkan hak guna usaha; dan*
 - b. *Wilayah diluar hak guna usaha atau yang sedang dalam proses mendapatkan hak guna usaha yang merupakan satu kesatuan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, luas tanah sebagai objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah luas tanah yang secara nyata-nyata dimanfaatkan atau digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan oleh Termohon Peninjauan Kembali (Pemohon Banding);

Halaman 6 dari 8 halaman. Putusan Nomor 4159/B/PK/Pjk/2022

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan, Termohon Peninjauan Kembali (Pemohon Banding) mendalilkan tanah yang dapat dimanfaatkan oleh Termohon Peninjauan Kembali (Pemohon Banding) seluas tanah yang tercantum dalam Hak Guna Usaha (HGU) yaitu 1.710,81 Ha (17.108.100 m²), sedangkan Pemohon Peninjauan Kembali (Terbanding) mengakui tidak mempunyai data terkait area tanah yang telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Termohon Peninjauan Kembali (Pemohon Banding) dan wilayah di luar Hak Guna Usaha (HGU) yang merupakan satu kesatuan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, selain area tanah yang tercantum dalam HGU seluas 1.710,81 Ha (17.108.100 m²). Oleh karena itu, koreksi Pemohon Peninjauan Kembali (Terbanding) atas luas bumi yang dikenakan PBB sebesar 83.131.900 m² dan penetapan NJOP Rp1.700/m² tidak dapat dipertahankan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **DIREKTUR JENDERAL PAJAK**;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara pada peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 4159/B/PK/Pjk/2022

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 23 Agustus 2022, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., dan H. Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Febby Fajrurrahman, SH., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/.

Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd/.

H. Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd/.

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

Panitera Pengganti,

ttd/.

Febby Fajrurrahman, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|--------------------|----------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi PK | Rp2.480.000,00 |
| Jumlah | Rp2.500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

Simbar Kristianto, SH.
NIP. 19620202 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 4159/B/PK/Pjk/2022