



**PUTUSAN**  
**Nomor 866/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**, tempat kedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kaveling 40-42, Jakarta, 12190;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Catur Rini Widosari, kewarganegaraan Indonesia, jabatan Direktur Keberatan dan Banding, Direktorat Jenderal Pajak, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-638/PJ/2011, tanggal 26 Mei 2011;

**Pemohon Peninjauan Kembali;**

**Lawan**

**PT ANDIRAGA PROPERTINDO/GMS**, beralamat di Jalan Hayam Wuruk/ Adityawarman 55 Surabaya;

**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 Nomor Put.29561/PP/M.V/18/2011, tanggal 2 Maret 2011, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dengan *petitum* banding sebagai berikut:

Bahwa pada pokoknya Pemohon Banding memohon kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan seluruh permohonan banding Pemohon Banding Keputusan Terbanding Nomor KEP-02/WPJ.11/BD.0602/2009, tanggal 25 Juni 2009 mengenai Keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2008 Nomor

Halaman 1 dari 6 halaman. Putusan Nomor 866/B/PK/Pjk/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35.78.070.001.003-0137.0 tahun 2008 atas nama PT Andiraga Propertindo/GMS;

Menimbang, bahwa atas banding tersebut, Terbanding tidak mengajukan surat uraian banding;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.29561/PP/M.V/18/2011, tanggal 2 Maret 2011, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan sebagian permohonan Banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Terbanding Nomor KEP-02/WPJ.11/BD.0602/2009, tanggal 25 Juni 2009 mengenai Keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2008 Nomor 35.78.070.001.003-0137.0 tahun 2008 atas nama PT Andiraga Propertindo/GMS, alamat Jalan Hayam Wuruk/Adityawarman 55, Surabaya, sehingga perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2008 yang masih harus dibayar menjadi sebagai berikut:

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
BUMI	27.131	A12	1.416.000	38.417.496.000,00
BUMI	600	B44	6.195.000	3.717.000.000,00
BANGUNAN	81.292	B17	2.625.000	213.388.875.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB		=		255.523.371.000,00
NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)		=		0,00
NJOP untuk penghitungan PBB		=		255.523.371.000,00
Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)		=	40 % X 255.523.371.000,00	102.209.348.400,00
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang		=	0.5 % X 102.209.348.400,00	511.046.742,00
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp) 511.046.742,00				

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 14 Maret 2011, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 2 dari 6 halaman. Putusan Nomor 866/B/PK/Pjk/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak pada tanggal 9 Juni 2011 dengan disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tersebut pada tanggal 9 Juni 2011;

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 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 9 Juni 2011 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.29561/PP/M.V/18/2011, tanggal 2 Maret 2011 yang dimohonkan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.29561/PP/M.V/18/2011, tanggal 2 Maret 2011 karena telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku;
3. Menyatakan Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.29561/PP/M.V/18/2011, tanggal 2 Maret 2011, telah cacat hukum karena telah terbukti dengan nyata-nyata telah melewati jangka waktu yang seharusnya yang telah ditentukan oleh ketentuan Pasal 81 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak;
4. Dengan mengadili sendiri:
  - a. Menolak permohonan banding Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding);
  - b. Menyatakan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-02/WPJ.11/BD.0602/2009, tanggal 25 Juni 2009, mengenai

Halaman 3 dari 6 halaman. Putusan Nomor 866/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

Keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2008 Nomor 35.78.070.001.003-0137.0 tahun 2008 atas nama PT Andiraga Propertindo/GMS, adalah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku sehingga oleh karenanya telah sah dan berkekuatan hukum;

c. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) untuk membayar sernua biaya dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Peninjauan Kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali;

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Tahun 2008 seluas 27.731 m<sup>2</sup> sebesar Rp6.195.000,00/m<sup>2</sup> (Kelas B44) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bangunan Tahun 2008 seluas 81.291 m<sup>2</sup> sebesar Rp2.625.000,00/m<sup>2</sup> (kelas B16), yang tidak disetujui oleh Pemohon Banding;

Menimbang, bahwa pokok masalah apakah benar Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Tahun 2008 seluas 27.731 m<sup>2</sup> sebesar Rp6.195.000,00/m<sup>2</sup> (Kelas B44) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bangunan Tahun 2008 seluas 81.291 m<sup>2</sup> sebesar Rp2.625.000,00/m<sup>2</sup> (kelas B16)?;

Menimbang, bahwa masalah *a quo* merupakan masalah yuridis (*law question*) yang berdasarkan uji bukti dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti*, sehingga dikuatkan dan diambil alih oleh Mahkamah Agung, dengan pertimbangan:

- Bahwa sesuai dengan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Obyek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan

Halaman 4 dari 6 halaman. Putusan Nomor 866/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti;

- Bahwa berdasarkan data dan fakta dalam persidangan, penetapan Terbanding terhadap Nilai Jual Obyek Pajak sebagaimana terdapat dalam KEP-02/WPJ.11/BD.0602/2009, tanggal 12 Januari 2009 telah sesuai pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu, Penetapan Terbanding atas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk Bangunan tetap 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);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 5 April 2022, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.,

Halaman 5 dari 6 halaman. Putusan Nomor 866/B/PK/Pjk/2022



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

dan Dr. H. Yosran S.H., M.Hum. 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 Andi Atika Nuzli, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H. Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Andi Atika Nuzli, 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 RI  
atas nama  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

SIMBAR KRISTIANO, S.H.  
NIP. 19620202 198612 1 001

Halaman 6 dari 6 halaman. Putusan Nomor 866/B/PK/Pjk/2022