



**PUTUSAN**  
**Nomor 4020/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 Nomor 40-42, Jakarta 12190;  
Dalam hal ini diwakili oleh Teguh Budiharto, kewarganegaraan Indonesia, jabatan Direktur Keberatan dan Banding, Direktorat Jenderal Pajak, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-288/PJ/2020, tanggal 16 Januari 2020;

**Pemohon Peninjauan Kembali;**

**Lawan**

**PT PLUIT PROPERTINDO**, beralamat sesuai keputusan di Pluit Selatan Raya Emporium Pluit Mall Lantai 5, Penjaringan, Jakarta Utara, yang diwakili oleh Bambang Dwi Yanto, 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 Nomor PUT-116300.25/2011/PP/M.XVIIIIB Tahun 2019, tanggal 24 Oktober 2019, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dengan *petitum* banding sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh permohonan banding;
2. Membatalkan koreksi Terbanding atas obyek Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) sebesar Rp38.081.919.921,00 dan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) yang masih harus dibayar sebesar Rp5.636.123.852,00;

Halaman 1 dari 7 halaman. Putusan Nomor 4020/B/PK/Pjk/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas banding tersebut, Terbanding mengajukan surat uraian banding tanggal 5 Desember 2017;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-116300.25/2011/PP/M.XVIII B Tahun 2019, tanggal 24 Oktober 2019, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan sebagian banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-00160/KEB/WPJ.21/2017, tanggal 12 Juni 2017 tentang Keberatan Wajib Pajak atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) Masa Pajak Januari sampai dengan Desember 2011 Nomor 00002/240/11/041/16, tanggal 28 Maret 2016, atas nama PT Pluit Propertindo, NPWP 02.275.692.8-041.000, beralamat di Pluit Selatan Raya Emporium Pluit Mall Lantai 5, Penjaringan, Jakarta Utara, dengan perhitungan menjadi sebagai berikut:

Dasar Pengenaan Pajak	Rp 61.348.752.636,00
PPh Terutang	Rp 4.797.730.167,00
Kredit Pajak	Rp 4.712.743.767,00
PPh Kurang (Lebih) Bayar	Rp 84.986.400,00
Sanksi Administrasi :	
- Bunga Pasal 13 (2) KUP	Rp 40.793.472,00
PPh ymh. (Lebih) Dibayar	Rp 125.779.872,00

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 11 November 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Pajak pada tanggal 29 Januari 2020, dengan disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tersebut pada tanggal 29 Januari 2020;

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

Halaman 2 dari 7 halaman. Putusan Nomor 4020/B/PK/Pjk/2022



# 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 Januari 2020, 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-116300.25/2011/PP/M.XVIIIIB Tahun 2019, tanggal 24 Oktober 2019 yang dimohonkan Pemohon Peninjauan Kembali terkait sengketa *a quo*;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-116300.25/2011/PP/M.XVIIIIB Tahun 2019, tanggal 24 Oktober 2019 terkait sengketa *a quo*, 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 terkait sengketa *a quo*;
  - 3.2. Menyatakan bahwa penerbitan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-00160/KEB/WPJ.21/2017, tanggal 12 Juni 2017 tentang Keberatan Wajib Pajak atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) Masa Pajak Januari sampai dengan Desember 2011 Nomor 00002/240/11/041/16, tanggal 28 Maret 2016, atas nama PT Pluit Propertindo, NPWP 02.275.692.8-041.000, beralamat di Pluit Selatan Raya Emporium Pluit Mall Lantai 5, Penjaringan, Jakarta Utara, adalah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku sehingga oleh karenanya telah sah dan berkekuatan hukum;
  - 3.3. Menyatakan bahwa penerbitan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) Masa Pajak Januari

Halaman 3 dari 7 halaman. Putusan Nomor 4020/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

sampai dengan Desember 2011 Nomor 00002/240/11/041/16, tanggal 28 Maret 2016, atas nama PT Pluit Propertindo, NPWP 02.275.692.8-041.000, beralamat di Pluit Selatan Raya Emporium Pluit Mall Lantai 5, Penjaringan, Jakarta Utara, adalah telah sesuai dengan ketentuan peraturan 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*;

Atau, apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili permohonan peninjauan kembali ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali pada tanggal 9 Maret 2020, 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:

Bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah koreksi Dasar Pengenaan Pajak (DPP) Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2) Masa Pajak Januari sampai dengan Desember 2011 sebesar Rp38.081.919.921,00, yang tidak disetujui oleh Pemohon Banding;

Bahwa menurut Terbanding seluruh penyewa/*tenant* melakukan penyewaan tempat disertai dengan kemudahan dan kenyamanan yang diberikan pihak yang menyewakan berupa pengadaan utilitas listrik, air dan gas dan oleh karena itu atas tagihan pembayaran listrik, air dan gas adalah merupakan objek Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan;

Bahwa menurut Pemohon Banding untuk memenuhi kebutuhan tenant atas aliran listrik, air bersih dan gas di area mall, seluruhnya dipasok oleh pihak ketiga yaitu PT PLN untuk listrik, PT Palyja untuk air bersih, PT Kimia

Halaman 4 dari 7 halaman. Putusan Nomor 4020/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

Yasa dan pemasok lainnya untuk gas, dan untuk mengetahui besarnya beban pemakaian listrik, air dan gas setiap bulannya, pada setiap unit yang disewa oleh masing-masing tenant dipasang kwh meter untuk aliran listrik, alat meteran untuk pemakaian air maupun untuk gas;

Bahwa setiap bulan Pemohon Banding menerima tagihan pemakaian aliran listrik, pemakaian air dan gas, yang didahulukan Pemohon Banding pembayarannya dan nantinya akan dimintakan penggantian (*reimbursement*) kepada para penyewa. Oleh karena itu, menurut Pemohon Banding koreksi Terbanding adalah merupakan reimbursement atas pembayaran listrik, air dan gas yang didahulukan Pemohon Banding pembayarannya;

Bahwa pokok masalah adalah apakah benar terdapat penghasilan sebagai Dasar Pengenaan Pajak (DPP) Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) Masa Pajak Januari sampai dengan Desember 2011 sebesar Rp38.081.919.921,00?;

Bahwa masalah *a quo* merupakan masalah yuridis 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 berdasarkan memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dipertimbangkan:

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 227/PJ/2002, tentang Tata Cara dan Pembayaran serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan Bangunan, jumlah bruto nilai persewaan adalah semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh pihak yang menyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan tanah dan atau bangunan yang disewa termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan dan *service charge* baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan dengan perjanjian persewaan yang bersangkutan;

Bahwa berdasarkan fakta persidangan, yang ditagihkan Pemohon Banding kepada para penyewa (*tenant*) bukan merupakan sewa atas

Halaman 5 dari 7 halaman. Putusan Nomor 4020/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)



fasilitas/utilitas listrik akan tetapi adalah besarnya pemakaian listrik, air dan gas, dengan demikian tidak memenuhi kriteria Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan maupun Pasal 1 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 227/PJ/2002 sehingga bukan merupakan objek pajak PPh Final, sedangkan ekualisasi uang muka sewa adalah atas sewa bangunan sehingga merupakan obyek pajak PPh Final persewaan tanah dan bangunan. Oleh karena itu, tidak mempertahankan koreksi Terbanding atas Dasar Pengenaan Pajak (DPP) Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) sebesar Rp37.232.058.933 atas pemakaian listrik air dan gas serta tetap mempertahankan koreksi sebesar Rp849.860.988,00 atas uang muka sewa sebagaimana dipertimbangkan *Judex Facti*;

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 pada 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 23 Agustus 2022, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H.,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Adi Irawan, S.H., 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.

Adi Irawan, 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  
Panitera Muda Tata Usaha Negara

**SIMBAR KRISTIANTO, S.H.**  
NIP. : 19620202 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 4020/B/PK/Pjk/2022