



**PUTUSAN
Nomor 8 P/HUM/2024**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa dan mengadili perkara permohonan keberatan hak uji materiil terhadap Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, pada tingkat pertama dan terakhir telah memutuskan sebagai berikut, dalam perkara:

PT KAPUKNAGA INDAH, beralamat di Jalan Pantai Indah Barat I, Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara, yang diwakili oleh Nono Sampono, jabatan Direktur;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Muannas Alaidid, S.H., CTL., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Muannas Alaidid & Associates, beralamat di Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 018/SK-PRJ/KNI/I/2024, tanggal 15 Januari 2024;

Selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

melawan:

GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA, tempat kedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Jakarta Pusat;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Yosa S. Gumilang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2024;

Selanjutnya disebut sebagai Termohon;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tertanggal 22 Januari 2024, yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Agung pada tanggal 24 Januari 2024, dan diregister dengan Nomor 8 P/HUM/2024, telah mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil

Halaman 1 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Kewenangan Mahkamah Agung;

1. Pemohon memohon agar Mahkamah Agung (MA) melakukan pengujian formil dan materiil terhadap:

a. Pembentukan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021;

b. Pasal 2 dan Pasal 5 Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021;

(*vide* Bukti P-2);

terhadap:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009);

(*vide* Bukti P-3);

2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000);

(*vide* Bukti P-4);

3. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Perda DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011);

(*vide* Bukti P-5);

2. Merujuk pada ketentuan Pasal 24A ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 *juncto* Pasal 31A ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung *juncto* Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil, bahwa salah satu kewenangan Mahkamah

Halaman 2 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024

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)



Agung adalah pengujian peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang;

- Pasal 24A ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 antara lain menyatakan:

Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang, dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh Undang-Undang;

- Pasal 31A ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 antara lain menyatakan:

Permohonan pengujian peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang diajukan langsung oleh pemohon atau kuasanya kepada Mahkamah Agung dan dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia;

- Pasal 1 ayat (1) Perma Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 antara lain menyatakan:

Hak uji materiil adalah hak Mahkamah Agung untuk menilai materi muatan peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;

3. Bahwa menguji peraturan perundang-undangan sebagaimana yang dimaksud oleh ketentuan Pasal 24A ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut tidaklah semata-mata menguji apakah norma peraturan perundang-undangan itu bertentangan dengan norma Undang-Undang, namun juga harus dimaknai bahwa yang dapat menjadi objek pengujian ke Mahkamah Agung adalah materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dalam peraturan perundang-undangan yang bertentangan dengan undang-undang. Hal tersebut dijabarkan lebih lanjut oleh ketentuan undang-undang bahwa Pemohon wajib menguraikan dengan jelas materi muatan dalam ayat, pasal, dan/atau bagian peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (*vide* Pasal 31 ayat (3) huruf b angka 1 Undang-

Halaman 3 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Undang Nomor 3 Tahun 2009). Ketentuan yang hampir sama ditemukan pula dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (*vide* Bukti P-6) yang mengatakan bahwa dalam hal suatu peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Agung, dan dalam Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan angka 192 yang menjelaskan bahwa dalam hal peraturan perundang-undangan memerlukan lampiran, hal tersebut dinyatakan dalam batang tubuh bahwa lampiran dimaksud merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan perundang-undangan;

4. Bahwa peraturan perundang-undangan di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah sebagai berikut:
 1. Undang-undang Dasar 1945, merupakan hukum dasar dalam Peraturan Perundang-undangan. Undang-Undang Dasar 1945 ditempatkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia;
 2. Ketetapan MPR;
 3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
 4. Peraturan Pemerintah (PP);
 5. Peraturan Presiden;
 6. Peraturan Daerah (Perda) Provinsi;
 7. Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten/Kota;
5. Bahwa dalam penjelasan Pasal 7 huruf (f) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 juga ditegaskan bahwa yang termasuk dalam Peraturan Daerah Provinsi adalah *Qanun* yang berlaku di Provinsi Aceh dan Peraturan Daerah Khusus (Perdasus) serta Peraturan Daerah Provinsi (Perdasi) yang berlaku di Provinsi Papua dan Provinsi Papua Barat. Termasuk dalam Peraturan Daerah Kabupaten/Kota adalah *Qanun* yang berlaku di Kabupaten/Kota;



6. Bahwa jenis peraturan perundang-undangan selain yang telah disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) di atas, juga mencakup peraturan yang dibentuk berdasarkan kewenangan, yakni, peraturan yang dikeluarkan oleh MPR dan DPR, DPD, MA, MK, BPK, KY, Bank Indonesia, Menteri, Kepala Badan, Lembaga atau Komisi yang setingkat yang dibentuk oleh Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, DPRD Provinsi, Gubernur, DPRD Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat;
7. Bahwa disamping peraturan perundang-undangan di atas, ada peraturan perundang-undangan lain sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang ada delegasi dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
8. Bahwa ketentuan yang diajukan oleh Pemohon adalah ketentuan di dalam produk hukum peraturan perundang-undangan, *in casu* Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 untuk diuji oleh Mahkamah Agung terhadap ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Perda DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011, baik pengujian dari formil maupun pengujian terhadap materiil Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021;
9. Bahwa prosedur pembentukan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 tidak memenuhi ketentuan Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, begitu juga dengan materi muatan Pasal 2 Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 yang bertentangan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yang menjadi payung hukum dari pembentukan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 sebagaimana akan diuraikan pada bagian alasan-alasan permohonan ini;

Halaman 5 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Mahkamah Agung berwenang untuk memeriksa dan memutus permohonan pengujian Peraturan Perundang-undangan di bawah Undang-Undang ini;

II. Kedudukan Hukum Pemohon (*legal standing*);

1. Bahwa Pasal 31A ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung mengatakan bahwa:

(1) Permohonan pengujian peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang diajukan langsung oleh pemohon atau kuasanya kepada Mahkamah Agung dan dibuat secara tertulis dalam Bahasa Indonesia;

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang, yaitu:

1. Perorangan Warga Negara Indonesia;
2. Kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang; atau
3. Badan hukum publik atau badan hukum privat;

2. Selanjutnya Pasal 1 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2011 menyatakan: Pemohon Keberatan adalah kelompok masyarakat atau perorangan yang mengajukan permohonan keberatan kepada Mahkamah Agung atas berlakunya suatu peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah dari Undang-Undang;

3. Bahwa dengan demikian, Pemohon dalam pengujian peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi harus menjelaskan terlebih dahulu:

- a. Kedudukannya sebagai Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Halaman 6 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024

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)



- b. Ada tidaknya haknya pemohon yang dirugikan sebagai akibat berlakunya peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;
4. Bahwa Pemohon adalah Badan Hukum yang mempunyai kepentingan hukum dalam permohonan ini karena Pemohon menganggap hak Pemohon dirugikan dengan berlakunya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021, dengan berlakunya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 telah menimbulkan kerugian bagi pemohon dengan diterbitkan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ("PBB-P2") untuk Tahun 2021 yang mengikuti NJOP PBB-P2 Tahun 2019 (*vide* Bukti P-9 s.d. P9Z), karena dasar pengenaan PBB-P2 Tahun 2019 melalui Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 32 Tahun 2020 telah dicabut atau dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI melalui putusan 41 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023 dan dasar pengenaan PBB-P2 tahun 2020 melalui Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 30 Tahun 2020 telah dicabut atau dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI melalui putusan 43 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023 (*vide* Bukti P-7 dan P-7A);
5. Bahwa Pemohon merupakan pengembang Kawasan Pantai Maju Pulau D (reklamasi) yang memiliki 27 (dua puluh tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 2.167.674 m² di atas Hak Pengelolaan Nomor 45/Kamal Muara dengan pemegang Hak adalah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, pada tahun 2017 Pemohon membayar BPHTB dalam keperluan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), berdasarkan hasil penilaian KJPP Karmanto & Rekan yang mendapat penugasan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang memiliki Hak Pengelolaan atas tanah tersebut, melalui Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) Provinsi DKI Jakarta, telah melakukan penilaian untuk kepentingan penentuan besarnya Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pulau D reklamasi pada Tahun 2017, dan berdasarkan

Halaman 7 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



hasil penilaian tersebut diperoleh/ditetapkan nilai rata-rata per meter persegi (m²) sebesar Rp3.100.000,00/m², berdasarkan nilai NJOP sebesar Rp3.100.000,00/m² tersebut, dibayarkan BPHTB ke Kas Daerah Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp483.596.000.000,00 pada tanggal 24 Agustus 2017;

6. Bahwa dengan berlakunya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021, Ketetapan pengenaan PBB-P2 untuk Tahun 2021 berdasarkan NJOP PBB-P2 tahun 2019 yang diberlakukan surut berdasarkan SPPT PBB-P2 yang diterbitkan oleh Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UP3D) Wilayah Penjaringan Jakarta Utara tanggal 27 Agustus 2020 untuk PBB-P2 tahun 2018, tahun 2019, Tahun 2020 (3 tahun sekaligus) dan 30 April 2021 untuk PBB-P2 tahun 2021 terlalu tinggi bila dibandingkan dengan besarnya NJOP PBB hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya, yang digunakan oleh pemohon dalam hal ini KJPP Karmanto & Rekan, ternyata mengalami kenaikan kurang lebih 450% (empat ratus lima puluh persen). Adapun penetapan NJOP Bumi/tanah per meter persegi untuk tanah Kawasan Pantai Maju berdasarkan SPPT PBB-P2, sebagai berikut:

No	NOP	Alamat	Luas Bumi (M ²)	Luas Bangunan (m ²)	NJOP Bumi (Rp)/m ² Tahun 2019
1.	31.75.010.001.038.002.0	SHGB No. 06458/Kamal Muara Jl. The Mozart Signature, Blok 1	120.018	-	20.755.000
2.	31.75.010.001.038.003.0	SHGB No. 06457/Kamal Muara Jl. Chopin Signature, Blok 2	56.739	-	20.755.000
3.	31.75.010.001.038.004.0	SHGB No. 06418/Kamal Muara Jl. Chopin Signature, Blok 3	18.282	-	20.755.000
4.	31.75.010.001.	SHGB No.	546.966	-	3.475.000



	038.005.0	06456/Kamal Muara Area Lapangan Golf, Blok 4			
5.	31.75.010.001.038.006.0	SHGB No. 06465/Kamal Muara Jl. The Mozart Signature, Blok 5	207.375	-	19.545.000
6.	31.75.010.001.038.007.0	SHGB No. 06455/Kamal Muara Jl. Chopin Signature, Blok 6	162.315	-	19.545.000
7.	31.75.010.001.038.008.0	SHGB No. 06436/Kamal Muara Jl. Shympony Golf Boulevard/ Pump Station, Blok 12	4.739	-	17.523.000
8.	31.75.010.001.038.009.0	SHGB No. 06464/Kamal Muara Jl, Shympony Golf, Blok 13	41.955	-	17.523.000
9.	31.75.010.001.038.010.0	SHGB No. 06437/Kamal Muara Jl, Shympony Golf, Blok 14	47.497	-	17.523.000
10.	31.75.010.001.038.011.0	SHGB No. 06463/Kamal Muara Jl. Melody Golf, Blok 15	91.686	-	17.523.000
11.	31.75.010.001.038.012.0	SHGB No. 06419/Kamal Muara Jl. Harmony Golf, Blok 16	156.957	-	17.523.000
12.	31.75.010.001.038.013.0	SHGB No. 06422/Kamal Muara Jl. Rukan Golf Island Boulevard, Blok 17	6.326	-	23.623.000
13.	31.75.010.001.038.014.0	SHGB No. 06421/Kamal Muara Jl. Rukan Golf Island Boulevard, Blok 018	44.135	35.730	24.963.000
14.	31.75.010.001.	SHGB No.	7.643	-	24.963.000



	038.015.0	06451/Kamal Muara Jl. ShopHouse – G, Blok 22			
15.	31.75.010.001.038.016.0	SHGB No. 06438/Kamal Muara Jl. Golf Island Boulevard, Blok 24	3.361	-	24.963.000
16.	31.75.010.001.038.017.0	SHGB No. 06428/Kamal Muara Jl. The Golf Island Boulevard, Blok 26	22.540	26.123	24.963.000
17.	31.75.010.001.038.018.0	SHGB No. 06459/Kamal Muara Jl. The Beach Boulevard, Blok 30	13.189	25.425	23.623.000
18.	31.75.010.001.038.019.0	SHGB No. 06442/Kamal Muara Jl. Orchestra Beach, Blok 31	84.966	66.898	18.663.000
19.	31.75.010.001.038.020.0	SHGB No. 06429/Kamal Muara Jl. The Piano-The Violin, Blok 34	160.016	55.508	18.663.000
20.	31.75.010.001.038.021.0	SHGB No. 06461/Kamal Muara Jl. Sonata Lagoon, Blok 38	139.444	-	17.523.000
21.	31.75.010.001.038.022.0	SHGB No. 06431/Kamal Muara Jl. Sonata Lagoon 7, Blok 39	6.780	-	17.523.000
22.	31.75.010.001.038.023.0	SHGB No. 06430/Kamal Muara Jl. The Piano 1-The Violin 1, Blok 41	9.275	-	17.523.000
23.	31.75.010.001.038.024.0	SHGB No. 06432/Kamal Muara Jl. Serenade Lagoon 8, Blok 42	6.751	-	17.523.000
24.	31.75.010.001.038.025.0	SHGB No. 06425/Kamal	3.770	-	18.663.000



		Muara Jl. The Beach Boulevard, Blok 44			
25.	31.75.010.001.038.026.0	SHGB No. 06423/Kamal Muara Jl. The Beach Boulevard, Blok 46	22.057	15.120	23.623.000
26.	31.75.010.001.038.027.0	SHGB No. 06426/Kamal Muara Jl. Concerto Beach, Blok 47	81.135	71.143	18.663.000
27.	31.75.010.001.038.028.0	SHGB No. 06433/Kamal Muara Jl. Serenade Lagoon, Blok 49	101.757	63.051	17.523.000

*Tabel Penetapan NJOP Tahun 2019;

7. Bahwa terdapat peningkatan NJOP PBB-P2 yang sangat signifikan bila dibandingkan dengan besarnya NJOP PBB-P2 hasil penilaian KJPP Karmanto & Rekan yang dilakukan setahun sebelumnya pada penilaian Tahun 2017, sehingga Pemohon telah mengajukan 27 (dua puluh tujuh) surat keberatan Ketetapan PBB-P2 untuk Tahun 2021 kepada Kepala Suku Badan Pendapatan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu, yang pada intinya Pemohon tidak setuju atas perhitungan ketetapan pajak tersebut, atas surat keberatan yang diajukan Pemohon, Kepala Suku Badan Pendapatan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu telah memberikan jawaban dengan surat Keputusan Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2, sebagai berikut:

No	NOP	No. SK Penolakan	Ketetapan SPPT
1.	31.75.010.001.038.002.0	39/2022	7.472.920.770
2.	31.75.010.001.038.003.0	40/2022	3.532.853.835
3.	31.75.010.001.038.004.0	41/2022	1.138.328.730
4.	31.75.010.001.038.005.0	42/2022	6.145.163.010
5.	31.75.010.001.038.006.0	43/2022	12.159.433.125
6.	31.75.010.001.038.007.0	44/2022	9.517.340.025
7.	31.75.010.001.038.008.0	45/2022	249.124.491
8.	31.75.010.001.038.009.0	46/2022	2.205.532.395
9.	31.75.010.001.038.010.0	47/2022	2.496.869.793

Halaman 11 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



10.	31.75.010.001.038.011.0	48/2022	4.819.841.334
11.	31.75.010.001.038.012.0	49/2022	8.251.072.533
12.	31.75.010.001.038.013.0	50/2022	448.317.294
13.	31.75.010.001.038.014.0	51/2022	3.693.789.765
14.	31.75.010.001.038.015.0	52/2022	572.376.627
15.	31.75.010.001.038.016.0	53/2022	251.701.929
16.	31.75.010.001.038.017.0	54/2022	1.972.085.685
17.	31.75.010.001.038.018.0	55/2022	1.211.481.741
18.	31.75.010.001.038.019.0	56/2022	5.283.983.124
19.	31.75.010.001.038.020.0	57/2022	9.396.261.324
20.	31.75.010.001.038.021.0	58/2022	7.330.431.636
21.	31.75.010.001.038.022.0	59/2022	356.417.820
22.	31.75.010.001.038.023.0	60/2022	487.577.475
23.	31.75.010.001.038.024.0	61/2022	369.411.444
24.	31.75.010.001.038.025.0	62/2022	211.078.530
25.	31.75.010.001.038.026.0	63/2022	1.727.587.533
26.	31.75.010.001.038.027.0	64/2022	5.102.918.640
27.	31.75.010.001.038.028.0	65/2022	5.845.790.358
	Total		102.249.690.966

* Tabel Surat Keputusan Keberatan Pajak untuk Ketetapan SPPT Tahun 2021 (*vide* Bukti P-11 s.d. P-11Z)

8. Bahwa Pemohon telah meminta Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan berasosiasi dengan Knight Frank (Bersertifikat dan berizin dari Kementerian Keuangan) untuk melakukan penilaian dan kajian NJOP Tahun 2021 (*vide* Bukti P-8), berdasarkan prinsip-prinsip penilaian, maka diperoleh penilaian NJOP PBB-P2, sebagai berikut:

No	HGB Nomor	Luas Tanah	Nilai Pasar 1 Januari 2021	Hasil Penilaian Ketetapan SPPT PBB-P2
1.	6458	120.018	Rp. 1.420.448.000.000	Rp. 7.472.920.770
2.	6457	56.739	Rp. 1.007.413.000.000	Rp. 3.532.853.835
3.	6418	18.282	Rp. 82.028.000.000	Rp. 1.138.328.730
4.	6456	546.966	Rp. 1.916.252.000.000	Rp. 6.145.163.010
5.	6465	207.375	Rp. 2.918.961.000.000	Rp. 12.159.433.125
6.	6455	162.315	Rp. 1.852.940.000.000	Rp. 9.517.340.025
7.	6436	4.739	Rp. 29.425.000.000	Rp. 249.124.491
8.	6464	41.955	Rp. 451.002.000.000	Rp. 2.205.532.395
9.	6437	47.497	Rp. 661.739.000.000	Rp. 2.496.869.793
10.	6463	91.686	Rp. 1.078.629.000.000	Rp. 4.819.841.334
11.	6419	156.957	Rp. 1.697.316.000.000	Rp. 8.251.072.533
12.	6422	6.326	Rp. 90.674.000.000	Rp. 448.317.294
13.	6421	44.135	Rp. 579.162.000.000	Rp. 3.693.789.765
14.	6451	7.643	Rp. 113.125.000.000	Rp. 572.376.627
15.	6438	3.361	Rp. 21.534.000.000	Rp. 251.701.929
16.	6428	22.540	Rp. 417.910.000.000	Rp. 1.972.085.685

Halaman 12 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17.	6459	13.189	Rp. 154.184.000.000	Rp. 1.211.481.741
18.	6442	84.966	Rp. 604.068.000.000	Rp. 5.283.983.124
19.	6429	160.016	Rp. 1.707.796.000.000	Rp. 9.396.261.324
20.	6461	139.444	Rp. 1.157.917.000.000	Rp. 7.330.431.636
21.	6431	6.780	Rp.102.358.000.000	Rp. 356.417.820
22.	6430	9.275	Rp. 121.269.000.000	Rp. 487.577.475
23.	6432	6.751	Rp. 96.410.000.000	Rp. 369.411.444
24.	6425	3.770	Rp. 24.527.000.000	Rp. 211.078.530
25.	6423	22.057	Rp. 480.910.000.000	Rp. 1.727.587.533
26.	6426	81.135	Rp. 585.580.000.000	Rp. 5.102.918.640
27.	6433	101.757	Rp. 850.035.000.000	Rp. 5.845.790.358
	Total		Rp. 20.223.612.000.000	Rp. 102.249.690.966

*Tabel Penilaian Tahun 2021, Nomor 00294/2.0049-00/PI/03/0321/1/X/2022 Tanggal 26 Oktober 2022;

9. Bahwa Pemohon telah melakukan pembayaran PBB-P2 kepada Kas Daerah DKI Jakarta yang jumlahnya lebih besar dengan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan berasosiasi dengan Knight Frank, sebagai berikut:

Ketetapan Tahun 2021				
No	NOP	Ketetapan SPPT	Sudah Dibayar	Kurang Bayar
1.	31.75.010.001.038.002.0	7.472.920.770	4.725.708.750	2.747.212.020
2.	31.75.010.001.038.003.0	3.532.853.835	2.982.712.491	550.141.344
3.	31.75.010.001.038.004.0	1.138.328.730	233.808.498	904.520.232
4.	31.75.010.001.038.005.0	6.145.163.010	5.538.030.750	607.132.260
5.	31.75.010.001.038.006.0	12.159.433.125	8.768.851.875	3.390.581.250
6.	31.75.010.001.038.007.0	9.517.340.025	4.696.584.525	4.820.755.500
7.	31.75.010.001.038.008.0	249.124.491	88.074.315	161.050.176
8.	31.75.010.001.038.009.0	2.205.532.395	1.025.170.425	1.180.361.970
9.	31.75.010.001.038.010.0	2.496.869.793	1.519.381.533	977.488.260
10.	31.75.010.001.038.011.0	4.819.841.334	3.169.493.334	1.650.348.000
11.	31.75.010.001.038.012.0	8.251.072.533	4.922.956.305	3.328.116.228
12.	31.75.010.001.038.013.0	448.317.294	272.201.454	176.115.840
13.	31.75.010.001.038.014.0	3.693.789.765	2.188.013.625	1.505.776.140
14.	31.75.010.001.038.015.0	572.376.627	328.870.647	243.505.980
15.	31.75.010.001.038.016.0	251.701.929	63.956.469	187.745.460
16.	31.75.010.001.038.017.0	1.972.085.685	1.591.141.860	380.943.825
17.	31.75.010.001.038.018.0	1.211.481.741	776.625.741	434.856.000
18.	31.75.010.001.038.019.0	5.283.983.124	2.356.732.290	2.927.250.834
19.	31.75.010.001.038.020.0	9.396.261.324	5.634.976.224	3.761.285.100
20.	31.75.010.001.038.021.0	7.330.431.636	3.407.314.140	3.923.117.496
21.	31.75.010.001.038.022.0	356.417.820	307.235.700	49.182.120
22.	31.75.010.001.038.023.0	487.577.475	365.203.125	122.374.350
23.	31.75.010.001.038.024.0	369.411.444	307.309.779	62.101.665
24.	31.75.010.001.038.025.0	211.078.530	71.739.330	139.339.200
25.	31.75.010.001.038.026.0	1.727.587.533	1.646.604.855	80.982.678

Halaman 13 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



26.	31.75.010.001.038.027.0	5.102.918.640	2.356.458.915	2.746.459.725
27.	31.75.010.001.038.028.0	5.845.790.358	3.072.806.595	2.772.983.763
	Total	102.249.690.966	62.417.963.550	39.831.727.416

*Tabel PBB-P2 yang telah dibayar dan kurang bayar (*vide* Bukti P-10 s.d P-10Z);

10. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Suku Badan Pendapatan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu yang menolak Keberatan Pemohon terkait penetapan SPPT PBB-P2, Pemohon telah mengajukan permohonan banding kepada Pengadilan Pajak yang meminta penetapan Pajak PBB-P2 disesuaikan dengan besarnya nilai NJOP menurut penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan berasosiasi dengan Knight Frank, yaitu Penilaian NJOP Tahun 2021, Nomor 00294/2.0049-00/PI/03/0321/1/X/2022 Tanggal 26 Oktober 2022;
11. Bahwa Pemohon merasa sangat dirugikan haknya karena berlakunya Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Untuk Tahun 2021, dan kebijakan Gubernur yang menaikkan NJOP PBB-P2 sebagaimana yang termuat dalam ketentuan Pasal 2 Pergub. Kenaikan tersebut menurut Pemohon tidak dapat dibenarkan dan tidak dapat diterima karena bertentangan prinsip-prinsip hukum, yaitu kepastian hukum dan pelanggaran terhadap asas retro aktif;
12. Bahwa terhadap kerugian Pemohon tersebut, adalah sebagai berikut:
 - A. Dasar Pengenaan PBB-P2 Tahun 2019 yaitu Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 32 Tahun 2020 dan Dasar Pengenaan PBB-P2 Tahun 2020 yaitu Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 30 Tahun 2020 telah dicabut atau dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI melalui Putusan Nomor 41 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023 dan Putusan Nomor 43 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023;



Bahwa dengan berlakunya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon dengan diterbitkan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ("PBB-P2") untuk tahun 2021 yang mengikuti NJOP PBB-P2 tahun 2019 (*vide* Bukti P-9 s.d. P9Z), karena dasar pengenaan PBB-P2 tahun 2019 melalui Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 32 Tahun 2020 telah dicabut atau dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan 41 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023 dan dasar pengenaan PBB-P2 Tahun 2020 melalui Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 30 Tahun 2020 telah dicabut atau dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan 43 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023 (*vide* Bukti P-7 dan P-7A);

B. Bahwa dengan mendasarkan pada Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) serta dikaitkan dengan kerugian yang dialami oleh Pemohon, maka Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil *a quo*;

III. Alasan-Alasan Hukum Permohonan Pengujian Formil Dan Materiil Pergub DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021;

1. Bahwa Pasal 2 dan Pasal 5 Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 berbunyi:

Pasal 2:

- 1) Pengenaan PBB-P2 Tahun 2021 berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019;
- 2) Pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan secara otomatis melalui sistem kepada wajib pajak orang pribadi atau badan;

Pasal 5:

Halaman 15 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan dan berlaku surut dihitung sejak tanggal 1 Januari 2021;

2. Bahwa pertimbangan dibentuknya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 termuat dalam Konsideran Menimbang huruf, yang menyatakan:
 - a. Bahwa untuk mendukung pemulihan ekonomi dan sebagai upaya mendorong wajib pajak membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tepat waktu selama masa pandemi *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)*, maka dianggap perlu untuk melanjutkan kebijakan pemberian insentif perpajakan daerah berupa pengenaan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Tahun sebelumnya sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 30 Tahun 2020, diluar pengurangan, keringanan dan pembebasan;
 - b. Bahwa pemberian insentif perpajakan daerah sebagaimana dimaksud dalam huruf a sejalan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2020 tentang pencegahan penyebaran dan Percepatan penanganan *Corona Virus Disease 2019* di lingkungan Pemerintah Daerah;
 - c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk Tahun 2021;
3. Bahwa tanggal ditetapkannya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 adalah pada tanggal 1 April 2021;
4. Bahwa Pasal 5 berbunyi Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2021;
 - a. Fakta-Fakta Hukum Yang Menjadi Argumentasi Pengujian Materiil;
 1. Bahwa Pemohon merupakan pengembang Kawasan Pantai Maju Pulau D (reklamasi) yang memiliki 27 (dua puluh tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) total seluas 2.167.674 m² di atas Hak Pengelolaan Nomor 45/Kamal Muara dengan pemegang hak

Halaman 16 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



adalah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, pada Tahun 2017 pemohon membayar BPHTB dalam keperluan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), berdasarkan hasil penilaian KJPP Karmanto & Rekan yang mendapat penugasan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang memiliki Hak Pengelolaan atas tanah tersebut, melalui Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) Provinsi DKI Jakarta, telah melakukan penilaian untuk kepentingan penentuan besarnya Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pulau D reklamasi pada Tahun 2017, dan berdasarkan hasil penilaian tersebut diperoleh/ditetapkan nilai rata-rata per meter persegi (m²) sebesar Rp3.100.000,00/m², berdasarkan nilai NJOP sebesar Rp3.100.000,00/m² tersebut, dibayarkan BPHTB ke Kas Daerah Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp483.596.000.000,00 pada tanggal 24 Agustus 2017;

2. Bahwa SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ("PBB-P2") untuk tahun Pajak, yaitu Tahun 2018, Tahun 2019, mengacu pada Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 32 Tahun 2020 Tentang Penambahan Kode Zona Nilai Tanah dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas Kawasan Pantai Maju Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Tahun 2018 Dan Tahun 2019, sementara untuk tahun Pajak Tahun 2020, mengacu pada Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 30 Tahun 2020 Tentang Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Untuk Tahun 2020, namun dasar pengenaannya telah dicabut atau dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI melalui Putusan Nomor 41 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023 dan Putusan Nomor 43 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023 (*vide* Bukti P-7 dan P-7A);
3. Bahwa pada tanggal 30 April 2021, Pemohon menerima SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ("PBB-P2")

Halaman 17 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



tahun Pajak, yaitu Tahun 2021 untuk tanah Kawasan Pantai Maju dari Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UP3D) Wilayah Penjaringan Jakarta Utara; (*vide* Bukti P-9 s.d 9Z) SPPT PBB-P2 untuk tahun Pajak 2021 mengacu pada Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengean Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021;

4. Bahwa Penetapan SPPT PBB-P2 yang diterbitkan oleh Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UP3D) Wilayah Penjaringan Jakarta Utara tanggal 30 April 2021 terlalu tinggi bila dibandingkan dengan besarnya NJOP PBB hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya, yang digunakan oleh Pemohon dalam hal ini KJPP Karmanto & Rekan, ternyata mengalami kenaikan kurang lebih 450% (empat ratus lima puluh persen). Adapun penetapan NJOP Bumi/tanah permeter persegi untuk tanah Kawasan Pantai Maju berdasarkan Penetapan SPPT PBB-P2, sebagai telah diuraikan dalam Tabel Penetapan NJOP Tahun 2019 tersebut di atas;
5. Bahwa terdapat peningkatan NJOP PBB-P2 yang sangat signifikan bila dibandingkan dengan besarnya NJOP PBB-P2 hasil penilaian KJPP Karmanto & Rekan yang dilakukan setahun sebelumnya pada penilaian Tahun 2017, sehingga Pemohon telah mengajukan 27 (dua puluh tujuh) surat keberatan Ketetapan PBB-P2 untuk Tahun 2021 kepada Kepala Suku Badan Pendapatan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu, yang pada intinya Pemohon tidak setuju atas perhitungan ketetapan pajak tersebut, atas surat keberatan yang diajukan Pemohon, Kepala Suku Badan Pendapatan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu telah memberikan jawaban dengan surat Keputusan Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-

Halaman 18 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



P2, sebagaimana telah diuraikan dalam Tabel Surat Keputusan Keberatan Pajak untuk Ketetapan SPPT Tahun 2021 tersebut di atas;

6. Bahwa Pemohon telah meminta Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan berasosiasi dengan Knight Frank (Bersertifikat dan berizin dari Kementerian Keuangan) untuk melakukan penilaian dan kajian NJOP Tahun 2021 (*vide* Bukti P-8), penilaian dengan metode penilaian yang lebih luas dan lebih berkualitas sesuai dengan prinsip-prinsip penilaian yang menjadi standar penilaian yaitu *Price Comparison/Market Approach*, *Cost Approach* dan *Income Approach*;
 7. Bahwa Pemohon telah melakukan pembayaran PBB-P2 kepada Kas Daerah DKI Jakarta yang jumlahnya lebih besar dari penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan berasosiasi dengan Knight Frank (*vide* Bukti P-10 s.d. P-10Z), sebagaimana telah diuraikan dalam Tabel PBB-P2 yang telah dibayar dan kurang bayar tersebut di atas;
 8. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Suku Badan Pendapatan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu yang menolak Keberatan Pemohon terkait ketetapan SPPT PBB-P2, Pemohon telah mengajukan permohonan banding kepada Pengadilan Pajak, yang meminta ketetapan Pajak PBB-P2 disesuaikan dengan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan berasosiasi dengan Knight Frank, yaitu Penilaian NJOP Tahun 2021, Nomor 00294/2.0049-00/PI/03/0321/1/X/2022 Tanggal 26 Oktober 2022;
- b. Penerapan Pasal 2 Ayat (1) Pergub DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tidak Sesuai Dengan Keadaan Di Lapangan;
1. Bahwa Pasal 1 angka 1 Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 berbunyi sebagai berikut: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai



dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan pada sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan;

2. Bahwa fakta di lapangan pada Tahun 2021 adalah, belum terdapat campur tangan pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pembangunan infrastruktur maupun fasilitas umum dan fasilitas sosial di kawasan Pantai Maju Pulau D Reklamasi antara lain berupa saluran irigasi, pemasangan listrik penerangan umum, penyediaan air bersih bahkan semua jalan pada lokasi objek pajak dipersiapkan dan difasilitasi oleh Pemohon;
3. Bahwa sesungguhnya kondisi Lapangan di kawasan Pantai Maju Pulau D Reklamasi pada tahun 2021:
 - a. Sebagian besar masih berupa tanah kosong dengan kontur tanah yang tidak rata bergelombang, dan belum bisa seluruhnya dimanfaatkan serta masih terdapat kubangan air, sehingga dapat dikategorikan sebagai tanah masih mentah dan memiliki nilai tanah yang lebih rendah dibandingkan dengan tanah yang berada di bagian pinggir pantai dari Pantai Indah Kapuk (PIK) yang sudah terbangun dan tertata dengan pertokoan dan perumahan yang sudah dikenal dan diminati orang dengan perkembangan pasar ekonomi yang pesat;
 - b. Berada di perairan laut pedalaman, kira-kira 600 meter dari pinggir Pantai Indah Kapuk (PIK), dihubungkan dengan jembatan, sehingga akses masuk dan keluar terbatas, tidak seperti halnya tanah di daratan yang mempunyai banyak akses masuk dan keluar;
 - c. Pasal 2 Ayat (1) Pergub DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan di atas, yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Dan Retribusi Daerah, UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 16

Halaman 20 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan;

1. Bahwa Penetapan SPPT PBB-P2 yang diterbitkan oleh Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UP3D) Wilayah Penjarangan Jakarta Utara tanggal 30 April 2021, merupakan pelaksanaan dari ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021. Hal ini nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan Pasal 95 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah:
 - a. Pasal 95 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah berbunyi sebagai berikut:
 - 1) Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
 - 2) Peraturan Daerah tentang Pajak tidak berlaku surut;
 - b. Bahwa ketentuan Pasal 95 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di atas tegas menyatakan bahwa Peraturan Daerah tentang Pajak tidak boleh diberlakukan surut. Hal ini untuk memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak;
 - c. Hal yang berbeda sebagaimana yang termuat dalam materi muatan yang terkandung dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021, dimana Penormaan hubungan hukumnya, dalam tenggang waktunya sama sekali tidak memberikan kepastian hukum bagi Pemohon sehingga tidak ada kejelasan tindakan hukum dari aparaturnya, hubungan hukum dan akibat hukum yang ditimbulkan dari pelaksanaan Pasal 2 tersebut;
2. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 juga bertentangan dengan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan *juncto* Pasal 7 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Halaman 21 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



a. Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan berbunyi:

(1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak;

(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam hal:

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. Tukar-menukar adalah nilai pasar;
- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. Hadiah adalah nilai pasar;
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang;

(3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan



pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan;

- (4) Apabila Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri";
- b. Pasal 7 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berbunyi:
1. Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
 2. Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 1 (satu) tahun;
- c. Bahwa pada tahun 2017 Pemohon telah membayar BPHTB dalam keperluan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN);
3. Bahwa sesungguhnya kondisi Lapangan di kawasan Pantai Maju Pulau D Reklamasi pada tahun 2021:
- a. Sebagian besar masih berupa tanah kosong dengan kontur tanah yang tidak rata bergelombang, dan belum bisa dimanfaatkan serta masih terdapat kubangan air, sehingga dapat dikategorikan sebagai tanah masih mentah dan memiliki nilai tanah yang lebih rendah dibandingkan dengan tanah yang berada di bagian pinggir pantai dari Pantai Indah Kapuk (PIK) yang sudah terbangun dan tertata dengan pertokoan dan perumahan yang sudah dikenal dan diminati orang dengan perkembangan pasar ekonomi yang pesat;
 - b. Berada di perairan laut pedalaman, kira-kira 600 meter dari pinggir Pantai Indah Kapuk (PIK), dihubungkan dengan jembatan, sehingga akses masuk dan keluar terbatas, tidak seperti halnya tanah di daratan yang mempunyai banyak akses masuk dan keluar;

Halaman 23 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



- c. Belum terdapat campur tangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pembangunan infrastruktur maupun fasilitas sosial dikawasan Pantai Maju Pulau D reklamasi antara lain berupa saluran irigasi, pemasangan listrik penerangan umum, penyediaan air bersih, bahkan semua jalan pada lokasi objek dipersiapkan dan difasilitasi oleh Pemohon;
4. Bahwa sebagai pelaksanaan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021, pemohon menerima SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ("PBB-P2") untuk tahun Pajak, Tahun 2021 untuk tanah Kawasan Pantai Maju dari Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UP3D) Wilayah Penjarangan Jakarta Utara. Hal ini nyata-nyata bertentangan dengan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan *juncto* Pasal 7 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
5. Bahwa sesuai Bab XII Ketentuan Lain-Lain, Pasal 97 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, maka terhadap pembuatan atau pembentukan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 secara *mutatis mutandis* berlaku asas-asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi asas-asas sebagai berikut (*vide* Pasal 5), yaitu:
1. Asas kejelasan tujuan;
 2. Asas kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
 3. Asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
 4. Asas dapat dilaksanakan;
 5. Asas kedayagunaan dan kehasilgunaan;
 6. Asas kejelasan rumusan; dan
 7. Asas keterbukaan;

Halaman 24 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



6. Bahwa selain asas pembentukan perundang-undangan, ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 mensyaratkan Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas-asas, yaitu: pengayoman; kemanusiaan; kebangsaan; kekeluargaan; kenusantaraan; bhineka tunggal ika; keadilan; kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan; ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau keseimbangan, keserasian, dan kesetaraan;
7. Bahwa materi muatan yang terkandung Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 bertentangan dengan keadilan karena merugikan hak-hak Pemohon sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, serta serta melanggar asas ketertiban dan kepastian hukum menimbulkan kekacauan administrasi serta ketidakpastian hukum terkait Pengenaan NJOP tahun 2019 atas kawasan Pantai Maju;
8. Bahwa dasar pengenaan NJOP tahun 2019 kawasan Pantai Maju sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 mengacu pada Peraturan Gubernur Nomor 32 Tahun 2020 tentang Penambahan Kode Zona Nilai Tanah dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Atas Kawasan Pantai Maju sebagai dasar pengenaan pajak Tahun 2018 dan Tahun 2019, yang telah diberlakukan surut 2 tahun ke belakang, namun faktanya kini, secara hukum dasar pengenaan NJOP Tahun 2019 berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 32 Tahun 2020 tentang Penambahan Kode Zona Nilai Tanah dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Atas Kawasan Pantai Maju sebagai dasar pengenaan pajak tahun 2018 dan tahun 2019 telah dicabut dan/atau dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI melalui Putusan Nomor 41 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023 karena bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000

Halaman 25 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997
Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Peraturan
Daerah DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan
Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

9. Bahwa berdasarkan seluruh argumentasi di atas adalah sangat tepat apabila Mahkamah Agung menyatakan Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021, adalah bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan, Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, sepanjang tidak dimaknai tidak berlaku atas kawasan Pantai Maju;

10. Bahwa dengan perumusan norma yang demikian, maka Pemohon memohon kepada Yang Mulia Ketua dan Hakim Mahkamah Agung untuk memberikan penafsiran terhadap Ketentuan Pasal 2 ayat (1) dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 harus dimaknai sebagai "tidak berlaku atas kawasan Pantai Maju";

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka selanjutnya Pemohon mohon kepada Ketua Mahkamah Agung berkenan memeriksa permohonan keberatan dan memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Untuk Tahun 2021, bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Halaman 26 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Perdesaan dan Perkotaan, sepanjang tidak dimaknai “tidak berlaku atas kawasan Pantai Maju”;

3. Menyatakan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Untuk Tahun 2021, Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sepanjang tidak dimaknai “tidak berlaku atas kawasan Pantai Maju”;
4. Memerintahkan Panitera Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk mencantumkan Petikan Putusan ini di dalam Berita Negara Republik Indonesia sesuai ketentuan yang berlaku;
5. Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara;
Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotokopi Akta Pendirian PT Kapuknaga Indah Nomor 287 Tanggal 19 Juni 1990 yang dibuat oleh Notaris Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-6030.HT.01.01.TH.94 pada tanggal 16 April 1994, (Bukti P-1);
2. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Kapuknaga Indah Nomor 79 Tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat oleh Notaris Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, dan telah mendapatkan Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU-0087255.AH.01.02 Tahun 2019 Tanggal 25 Oktober 2019, (Bukti P-1A);
3. Fotokopi Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Untuk Tahun 2021, (Bukti P-2);
4. Fotokopi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, (Bukti P-3);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, (Bukti P-4);
6. Fotokopi Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, (Bukti P-5);
7. Fotokopi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, (Bukti P-6);
8. Fotokopi Kutipan Putusan Nomor Perkara 41 P/HUM/2023, Tanggal 21 Desember 2023, (Bukti P-7);
9. Fotokopi Kutipan Putusan Nomor Perkara: 43 P/HUM/2023, Tanggal 21 Desember 2023, (Bukti P-7A);
10. Fotokopi Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan berasosiasi dengan Knight Frank Penilaian NJOP Tahun 2021, Nomor 00294/2.0049-00/PI/03/0321/1/X/2022 Tanggal 26 Oktober 2022, (Bukti P-8);
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0002.0 beralamat di 06458/Kamal Muara Jalan The Mozart Signature, Blok 1, (Bukti P-9);
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0003.0 beralamat di 06457/Kamal Muara Jalan Chopin Signature, Blok 2, (Bukti P-9A);
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0004.0 beralamat di 06418/Kamal Muara Jalan Chopin Signature, Blok 3, (Bukti P-9B);
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0005.0 beralamat di 06456/Kamal Muara Area Lapangan Golf, Blok 4, (Bukti P-9C);

Halaman 28 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024

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

15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0006.0 beralamat di 06465/Kamal Muara Jalan The Mozart Signature, Blok 5, (Bukti P-9D);
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0007.0 beralamat di 06455/Kamal Muara Jalan Chopin Signature, Blok 6, (Bukti P-9E);
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0008.0 beralamat di 06436/Kamal Muara Jalan Shymphony Golf Boulevard/*Pump Station*, Blok 12, (Bukti P-9F);
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0009.0 beralamat di 06464/Kamal Muara Jalan Shymphony Golf, Blok 13, (Bukti P-9G);
19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0010.0 beralamat di 06437/Kamal Muara Jalan Shymphony Golf, Blok 14, (Bukti P-9H);
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0011.0 beralamat di 06463/Kamal Muara Jalan Melody Golf, Blok 15, (Bukti P-9I);
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0012.0 beralamat di 06419/Kamal Muara Jalan Harmony Golf, Blok 16, (Bukti P-9J);
22. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0013.0 beralamat di

Halaman 29 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024

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)



06422/Kamal Muara Jalan Rukan Golf Island Boulevard, Blok 17, (Bukti P-9K);

23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0014.0 beralamat di 06421/Kamal Muara Jalan Rukan Golf Island Boulevard, Blok 018, (Bukti P-9L);

24. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0015.0 beralamat di 06451/Kamal Muara Jalan ShopHouse – G, Blok 22, (Bukti P-M);

25. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0016.0 beralamat di 06438/Kamal Muara Jalan Golf Island Boulevard, Blok 24, (Bukti P-9N);

26. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0017.0 beralamat di 06428/Kamal Muara Jalan The Golf Island Boulevard, Blok 26, (Bukti P-9O);

27. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0018.0 beralamat di 06459/Kamal Muara Jalan The Beach Boulevard, Blok 30, (Bukti P-9P);

28. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0019.0 beralamat di 06442/Kamal Muara Jalan Orchestra Beach, Blok 31, (Bukti P-9Q);

29. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0020.0 beralamat di 06429/Kamal Muara Jalan The Piano-The Violin, Blok 34, (Bukti P-9R);

Halaman 30 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0021.0 beralamat di 06461/Kamal Muara Jalan Sonata Lagoon, Blok 38, (Bukti P-9S);
31. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0022.0 beralamat di 06431/Kamal Muara Jalan Sonata Lagoon 7, Blok 39, (Bukti P-9T);
32. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0023.0 beralamat di 06430/Kamal Muara Jalan The Piano 1-The Violin 1, Blok 41, (Bukti P-9U);
33. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0024.0 beralamat di 06432/Kamal Muara Jalan Serenade Lagoon 8, Blok 42, (Bukti P-9V);
34. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0025.0 beralamat di 06425/Kamal Muara Jalan The Beach Boulevard, Blok 44, (Bukti P-9W);
35. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0026.0 beralamat di 06423/Kamal Muara Jalan The Beach Boulevard, Blok 46, (Bukti P-9X);
36. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021 Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0027.0 beralamat di 06426/Kamal Muara Jalan Concerto Beach, Blok 47, (Bukti P-9Y);
37. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P2) Tahun 2021

Halaman 31 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024

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

Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0028.0 beralamat di
06433/Kamal Muara Jalan Serenade Lagoon, Blok 49, (Bukti P-9Z);

38. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0002.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 1201161241453316, (Bukti P-10);
39. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0003.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 1224106101943065, (Bukti P-10A);
40. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0004.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 5262031256118798, (Bukti P-10B);
41. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0005.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 1221016101528587, (Bukti P-10C);
42. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0006.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 6112511201681227, (Bukti P-10D);
43. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0007.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 2226202111102975, (Bukti P-10E);
44. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0008.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 1611035272265403, (Bukti P-10F);
45. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0009.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan

Halaman 32 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024

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

- Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 6223210410117400,
(Bukti P-10G);
46. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0010.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 2006270211216824,
(Bukti P-10H);
47. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0011.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 0112092620512735,
(Bukti P-10I);
48. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0012.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 2220062111154550,
(Bukti P-10J);
49. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0013.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 9163012422122712,
(Bukti P-10K);
50. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0014.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 5261112291046675,
(Bukti P-10L);
51. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0015.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 6211201141123121,
(Bukti P-10M);
52. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0016.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 4212490211610028,
(Bukti P-10N);
53. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0017.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan

Halaman 33 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024

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

- Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 1162231067121293,
(Bukti P-10O);
54. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0018.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 2271618011322202,
(Bukti P-10P);
55. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0019.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 2672211011219416,
(Bukti P-10Q);
56. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0020.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 6614222212100035,
(Bukti P-10R);
57. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0021.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 2611223701268842,
(Bukti P-10S);
58. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0022.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 1133202426215236,
(Bukti P-10T);
59. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0023.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 2621414621103944,
(Bukti P-10U);
60. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0024.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan
Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 5022214163118453,
(Bukti P-10V);
61. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP
31.75.010.001.038-0025.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan

Halaman 34 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024

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

- Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 1564501262122958, (Bukti P-10W);
62. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0026.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 9251720122617657, (Bukti P-10X);
63. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0027.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 0111236236216276, (Bukti P-10Y);
64. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2021 atas NOP 31.75.010.001.038-0028.0 pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 2024311262141885, (Bukti P-10Z);
65. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 39 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0002.0 Tahun 2021 atas nama PT. Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11);
66. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 40 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0003.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11A);
67. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 41 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0004.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11B);
68. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 42 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT

Halaman 35 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0005.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11C);

69. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 43 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0006.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11D);

70. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 44 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0007.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11E);

71. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 45 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0008.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11F);

72. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 46 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0009.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11G);

73. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 47 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0010.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11H);

74. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 48 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0011.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11I);

Halaman 36 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



75. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 49 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0012.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11J);
76. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 50 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0013.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11K);
77. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 51 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0014.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11L);
78. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0015.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11M);
79. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 53 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0016.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11N);
80. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 54 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0017.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11O);
81. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu

Halaman 37 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Nomor 55 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0018.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11P);

82. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 56 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0019.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11Q);

83. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 57 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0020.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11R);

84. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 58 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0021.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11S);

85. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 59 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0022.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11T);

86. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 60 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0023.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11U);

87. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 61 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT



PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0024.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11V);

88. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 62 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0025.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11W);

89. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 63 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0026.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11Y);

90. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 64 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0027.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11X);

91. Fotokopi Surat Keputusan (SK) Kepala Suku Badan Pendapatan Kota, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Keberatan Pajak Daerah atas SPPT PBB-P2 NOP 31.75.010.001.038-0028.0 Tahun 2021 atas nama PT Kapuk Naga Indah, (Bukti P-11Z);

Menimbang, bahwa permohonan keberatan hak uji materiil tersebut telah disampaikan kepada Termohon pada tanggal 25 Januari 2024, berdasarkan Surat Panitera Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Nomor 8/PER-PSG/I/8 P/HUM/2024, tanggal 25 Januari 2024;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut, Termohon telah mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 22 Februari 2024, yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas oleh Termohon dalam Jawaban *a quo*, Termohon menolak dengan tegas keseluruhan dalil Pemohon dalam permohonan uji materiil Nomor 8 P/HUM/2024 dan



menyimpulkan bahwa permohonan tersebut tidak berdasar sehingga selayaknya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus permohonan *a quo*;

- I. Permohonan Pengujian Materiil Berkaitan Sangat Erat Dengan Putusan Pengadilan Pajak;
2. Bahwa mengutip tuntutan Pemohon sebagaimana diuraikan dalam Petitum pada pokoknya adalah:
“Menyatakan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Dan Retribusi Daerah, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, tidak mempunyai kekuatan mengikat, sepanjang tidak dimaknai “tidak berlaku atas kawasan Pantai Maju”;
3. Bahwa bunyi Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 yang diujikan adalah:
“Pengenaan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) tahun 2021 berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019”;
4. Bahwa Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, mengatur:
“Pengadilan khusus hanya dapat dibentuk dalam salah satu lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25”;
5. Bahwa selanjutnya penjelasan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, menerangkan:



“Yang dimaksud dengan “pengadilan khusus” antara lain adalah pengadilan anak, pengadilan niaga, pengadilan hak asasi manusia, pengadilan tindak pidana korupsi, pengadilan hubungan industrial dan pengadilan perikanan yang berada di lingkungan peradilan umum, serta pengadilan pajak yang berada di lingkungan peradilan tata usaha negara”;

6. Bahwa Pengadilan Pajak telah dibentuk dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak;
7. Bahwa Pemohon juga mengakui dalam permohonan uji materiil bahwasanya sengketa pajak terkait penetapan Pajak Bumi dan Bangunan untuk kawasan Pantai Maju atas nama Pemohon telah diperiksa oleh Pengadilan Pajak, dan diberikan putusan atas seluruh Nomor objek pajak pada Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon (*vide* Permohonan Hak Uji Materiil, halaman 17, poin 10);
8. Bahwa seluruh Putusan Pengadilan Pajak tersebut memutus:
“Menolak banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Terbanding (Suku Bapenda Kota Administrasi Jakut) atas nama PT Kapuk Naga Indah”;
Semua Putusan Pengadilan Pajak atas sengketa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB P-2) terhadap seluruh 27 (dua puluh tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Pemohon tersebut dilampirkan dalam *link google drive* berikut. <https://bit.ly/PutusanPengadilanPajakPTKNI>;
9. Bahwa dalil-dalil Pemohon Uji Materiil dalam permohonan hak uji materiil ini adalah sama dengan dalil Pemohon pada sengketa pajak, yaitu berdasarkan:
 - a. Pasal 95 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 - b. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
 - c. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Halaman 41 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Sehingga selanjutnya, Termohon akan memberikan sanggahan atas permohonan hak uji materiil ini menurut kutipan dari Pertimbangan Hakim Putusan Pengadilan Pajak yang berdasarkan ilmu pengetahuan hukum dan ilmu perpajakan yang dikutip dari salah satu putusan saja yaitu: Nomor PUT-015166.26/2021/PP/M.XVA Tahun 2023 tanggal 23 Juni 2023, selanjutnya disebut Putusan Pengadilan Pajak (Bukti T-1);

A. Sanggahan: Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 Tidak Bertentangan dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

10. Bahwa mengutip tuntutan Pemohon sebagaimana diuraikan dalam Petitem pada pokoknya meminta:

“Menyatakan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Dan Retribusi Daerah,”;

11. Bahwa mengutip *posita* permohonan, halaman 17 poin 11, Pemohon mendalilkan:

“Pemohon merasa sangat dirugikan haknya karena berlakunya Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, dan kebijakan Gubernur yang menaikkan NJOP PBB P-2 sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 2 Pergub. Kenaikan tersebut tidak dapat dibenarkan dan tidak dapat diterima karena bertentangan prinsip-prinsip hukum, yaitu kepastian hukum dan pelanggaran asas retro aktif”;

12. Bahwa mengutip *posita* permohonan, halaman 25 alinea 1, Pemohon mendalilkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, bertentangan dengan Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Dan Retribusi Daerah yaitu:

Halaman 42 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



- (1) Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
 - (2) Peraturan Daerah tentang Pajak tidak berlaku surut;
13. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak yaitu Nomor PUT-015166.26/2021/PP/M.XVA Tahun 2023 atas sengketa atas penetapan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama PT Kapuk Naga Indah telah memberikan pula pertimbangan hukum atas keberatan asas berlaku surut tersebut;
14. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak, halaman 36 poin 4, dikutip:
Terkait penerbitan SPPT PBB P-2 sekaligus untuk 3 (tiga) tahun Pajak yaitu Tahun Pajak 2018, 2019, dan 2020 yang diperoleh Pemohon Banding pada tanggal 27 Agustus 2020;
Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 51 dan angka 54 Undang-Undang PDRD (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah) *juncto* Perda DKI Jakarta, diatur sebagai berikut:
“(51) Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah”;
“(54) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak”;
Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 83 ayat (1) dan Pasal 84 ayat (1) Undang-Undang PDRD *juncto* Perda DKI diatur sebagai berikut:
Pasal 83 ayat (1):
“Pendataan dilakukan dengan SPOP”;
Pasal 84 ayat (1):
Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT”;

Halaman 43 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 51 dan angka 54 dan Pasal 83 ayat (1) serta Pasal 84 ayat (1) Undang-Undang PDRD *juncto* Pasal 1 angka 26 dan angka 27 serta Pasal 11 ayat (1) dan Pasal 12 ayat (1) Perda DKI Jakarta *a quo*, diketahui penerbitan SPPT didasarkan pada SPOP dan berdasarkan penjelasan Pemohon Banding yang disampaikan dalam persidangan, SPOP dan LSPOP untuk 3 (tiga) Tahun Pajak *a quo* disampaikan secara bersamaan (sekaligus) dalam rangka pendaftaran sebagai objek baru (pertama kali didaftarkan sebagai objek PBB P-2);

Bahwa penerbitan SPPT atas objek pajak yang belum didaftarkan atau terlambat didaftarkan (pendaftaran baru) masih dimungkinkan untuk dilakukan sepanjang tidak melebihi ketentuan kedaluwarsa penagihan sebagaimana diatur dalam Pasal 166 ayat (1) Undang-Undang PDRD *juncto* Pasal 17 ayat (1) Perda DKI Jakarta, sebagai berikut:

“Hak untuk melakukan penagihan Pajak menjadi kadaluarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak saat terutangnya Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah”;

Bahwa dengan demikian, penerbitan SPPT sekaligus untuk 3 (tiga) Tahun pajak sekaligus telah sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan perpajakan daerah, khususnya terkait PBB-P2”;

15. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak, halaman 38 poin 5 dikutip:

“Terkait ketentuan dalam Pasal 79 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang mengatur “Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun sekali”;

16. Bahwa bunyi Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 yang diujikan adalah:



“Penaan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) tahun 2021 berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019”;

17. Bahwa demikian dapat disimpulkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tidak bertentangan dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

B. Sanggahan: Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

18. Bahwa mengutip tuntutan Pemohon sebagaimana diuraikan dalam *Petition* pada pokoknya meminta:

“Menyatakan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, yaitu ... Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan...”;

19. Bahwa mengutip *posita* permohonan, halaman 25 poin 2, uji materiil ini mendalilkan:

“Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, bertentangan dengan ... Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, ...”. yaitu: Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, berbunyi:

- (1) Dasar penaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak;
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam hal (a) jual beli adalah harga transaksi, dsb.;



- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan;
- (4) Apabila Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri”;
20. Bahwa mengutip *posita* permohonan uji materiil, halaman 20 poin 1, Pemohon mendalilkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tahun 2021 berdasarkan BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) Tahun 2017;
21. Bahwa selanjutnya mengutip permohonan uji materiil, halaman 22 poin 6, Pemohon mendalilkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tahun 2021 berdasarkan metode “*Price Comparison/Market Approach, Cost Approach dan Income Approach*”;
22. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak yaitu Nomor PUT-015166.26/2021/PP/M.XVA Tahun 2023 atas sengketa atas penetapan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama PT Kapuk Naga Indah telah memberikan pula pertimbangan hukum atas keberatan metode penghitungan NJOP tersebut;
23. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak, halaman 31 alinea 5, dikutip:
“Bahwa nilai NJOP yang ditetapkan Terbanding kenaikannya sangat drastis bilamana dibandingkan dengan nilai objek tanah tersebut pada saat awal tahun 2017 pada saat dilakukan penilaian tanah yang menjadi dasar pengenaan BPHTB dari area permohonan banding secara keseluruhan”;
24. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak, halaman 34 alinea 6, dikutip:

Halaman 46 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



"1. Terkait hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Karmanto dan Rekan untuk kepentingan penentuan besarnya BPHTB atas Pulau D reklamasi pada tahun 2017 yang digunakan pada saat pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) dan dibayarkan BPHTB; bahwa dalil/alasan Pemohon Banding *a quo* menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, mengingat Pemohon Banding (PT Kapuk Naga Indah) telah melakukan penilaian ulang dengan hasil yang berbeda (lebih tinggi) sebagaimana diusulkan Pemohon Banding";

25. Bahwa dalam permohonan uji materiil ini, halaman 15 poin 8, Pemohon juga mengakui telah meminta Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson dan Rekan berasosiasi dengan Knight Frank untuk melakukan penilaian dan kajian NJOP PBB P-2 Tahun 2021;

26. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak, halaman 40 poin 9, dikutip:

"Terkait penilaian NJOP PBB-P2 atas objek pajak yang dilakukan oleh KJPP Wilson dan Rekan berasosiasi dengan Knight dan Frank yang menghasilkan NJOP rata-rata atas objek dimaksud mengalami kenaikan nilai dari perkiraan Pemohon Banding semula, Majelis tanggap sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan penjelasan yang disampaikan Pemohon Banding (PT Kapuk Naga Indah) dalam persidangan, diketahui bahwa data market (pembanding) yang digunakan adalah harga penawaran tanah dengan zona perumahan di wilayah Kabupaten Tangerang berjarak sekitar 11 (sebelas) kilometer dari objek yang dinilai yang berada di luar wilayah administrasi DKI Jakarta, dimana hal demikian tidak dapat diterima karena hal utama yang perlu diperhatikan dalam penentuan NJOP melalui pendekatan data pasar adalah terkait dengan letak (lokasi) objek pajak yang dinilai (semakin dekat lokasi data pembanding, maka semakin tinggi akurasi kesebandingannya");

27. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak, halaman 41 poin 10, dikutip:



“Terkait dengan pendekatan yang digunakan Pemohon Banding (PT Kapuk Naga Indah) dalam hal ini penilaian yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan), khususnya berkenaan dengan pendapatan (*income approach*) dengan metode pengembangan tanah (atau dikenal juga dengan nilai jual pengganti) adalah tidak relevan, mengingat pendekatan yang demikian lebih tepat digunakan untuk menilai objek pajak (PBB) yang menghasilkan sesuatu, seperti untuk menilai PBB sektor pertambangan atau PBB sektor perkebunan”;

28. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak, halaman 41 alinea 3, dikutip:

“Bahwa lebih lanjut, berdasarkan hasil pemeriksaan, keterangan, dan fakta yang terungkap di persidangan, Majelis berpendapat bahwa penentuan/penetapan NJOP PBB-P2/m² yang dilakukan oleh Terbanding sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan peraturan perundang-undangan lainnya”;

29. Bahwa bunyi Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 yang diujikan adalah:

“Pengenaan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) tahun 2021 berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019”;

30. Bahwa demikian dapat disimpulkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

C. Sanggahan: Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 Tidak Bertentangan dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

31. Bahwa mengutip tuntutan Pemohon sebagaimana diuraikan dalam *Petitum* pada pokoknya meminta:

Halaman 48 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



“Menyatakan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, yaitu ... Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ...”;

32. Bahwa mengutip *posita* permohonan, halaman 27 huruf b, Pemohon uji materiil mendalilkan:

“Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, bertentangan dengan ... Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, ...”. yaitu: Pasal 7 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011;

(1) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);

(2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 1 (satu) tahun”;

33. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak yaitu Nomor PUT-015166.26/2021/PP/M.XVA Tahun 2023 atas sengketa atas penetapan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama PT Kapuk Naga Indah telah memberikan pula pertimbangan hukum atas keberatan atas penetapan NJOP Tahun 2021 berdasarkan NJOP Tahun 2019 tersebut;

34. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak, halaman 37 alinea 6, dikutip:

“Pasal 17 ayat (1) Perda DKI Jakarta (Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan), sebagai berikut:

“Hak untuk melakukan penagihan Pajak menjadi kedaluarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak saat terutangnya



Pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah”;

35. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak, halaman 38 poin 5 dikutip:
“Terkait ketentuan dalam Pasal 79 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang mengatur “Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun sekali”;

36. Bahwa bunyi Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 yang diujikan adalah:
“Pengenaan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) tahun 2021 berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019”;

37. Bahwa Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 berdasarkan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2019, belum kedaluwarsa karena belum lewat waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak terutangnya Pajak;

38. Bahwa demikian pula pengenaan PBB P-2 Tahun 2021 berdasarkan NJOP PBB P-2 Tahun 2019, masih dibenarkan oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, karena besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun sekali. Antara Tahun 2019 dengan Tahun 2021 masih dalam “range” 3 (tiga tahun) yaitu: 2019, 2020, dan 2021;

39. Bahwa demikian dapat disimpulkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

D. Sanggahan: Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 Tidak Bertentangan dengan Putusan Nomor 41 P/HUM/2023;

40. Bahwa Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 ditetapkan tanggal 1 April Tahun 2021;

Halaman 50 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



41. Bahwa mengutip *posita* permohonan, halaman 30 alinea 1, Pemohon mengakui Putusan Nomor 41 P/HUM/2023 yang memeriksa permohonan uji materiil Peraturan Gubernur Nomor 32 Tahun 2020 tentang Penambahan Kode Zona Nilai Tanah dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas Kawasan Pantai Maju Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Tahun 2018 dan Tahun 2019, diputus tanggal 21 Desember 2023;
42. Bahwa Pasal 8 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil mengatur:
“Dalam hal 90 (sembilan puluh) hari setelah Putusan Mahkamah Agung tersebut dikirim kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Peraturan Perundang-undangan tersebut, ternyata Pejabat yang bersangkutan tidak melaksanakan kewajibannya, demi hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum”;
43. Bahwa hingga saat ini, Termohon belum menerima salinan Putusan Nomor 41 P/HUM/2023;
44. Bahwa andaikata Putusan Nomor 41 P/HUM/2013 telah dikirimkan dan telah diterima salinannya oleh Termohon bersamaan waktu pada saat diputus pada tanggal 21 Desember 2023, maka Peraturan Gubernur Nomor 32 Tahun 2020 tentang Penambahan Kode Zona Nilai Tanah dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas Kawasan Pantai Maju Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Tahun 2018 dan Tahun 2019 baru dinyatakan tidak berlaku 90 (sembilan puluh) hari kemudian;
45. Bahwa apabila diandaikan demikian, Peraturan Gubernur Nomor 32 Tahun 2020 tentang Penambahan Kode Zona Nilai Tanah dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Kawasan Pantai Maju Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Tahun 2018 dan Tahun 2019 tersebut, baru tidak berlaku sejak tanggal 21 Maret 2024 sedangkan Peraturan Gubernur yang sedang diuji saat

Halaman 51 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



ini sudah ditetapkan pada tahun 2021 dan hanya berlaku pada untuk pengenaan Pajak Tahun 2021 (*einmalig*);

46. Bahwa demikian dapat disimpulkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 (objek permohonan) tidak bertentangan dengan Putusan Nomor 41 P/HUM/2023;

II. Hak Uji Materil Tidak Mengubah Tagihan Pajak (SPPT PBB) Pemohon;

A. Penagihan pajak melalui SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang - Pajak Bumi dan Bangunan);

47. Bahwa mengutip *posita* permohonan, halaman 7 poin 4, Pemohon mendalilkan:

“Bahwa Pemohon adalah Badan Hukum yang mempunyai kepentingan hukum dalam permohonan ini karena Pemohon menganggap hak Pemohon dirugikan dengan berlakunya Pergub DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021, dengan berlakunya Pergub DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon dengan diterbitkan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (“PBB-P2”) untuk tahun 2021 yang mengikuti NJOP PBB-P2 tahun 2019 (*vide* Bukti P-9 s.d. (-9z)...”;

48. Bahwa Pasal 43 ayat (1), Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, mengatur:

“Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya penagihan Pajak atau kewajiban perpajakan”;

49. Bahwa Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak menegaskan asas *presumptio iustea causa* atau asas *praduga rechtmatig* atas setiap Keputusan Tata Usaha Negara penagihan pajak, yaitu prinsip demi kepastian hukum, setiap keputusan tata usaha negara dianggap benar menurut hukum, sehingga dapat dilaksanakan terlebih dahulu sampai dibuktikan sebaliknya dan dinyatakan oleh hakim sebagai keputusan yang melawan hukum;

50. Bahwa Pasal 1 ayat (7), Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, mengatur:

Halaman 52 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



“Gugatan adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak atau penanggung Pajak terhadap pelaksanaan penagihan Pajak atau terhadap keputusan yang dapat diajukan gugatan berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku”;

51. Bahwa Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 bermakna bahwa setiap upaya gugatan atau banding Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) penagihan pajak hanya diperiksa oleh hakim berdasarkan pada fakta-fakta atau keadaan hukum pada saat Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dikeluarkan. Adapun perubahan fakta dan keadaan hukum tidak ikut dipertimbangkan. Hal ini sering diistilahkan asas pengujian *ex tunc*;
52. Bahwa andaikata permohonan *a quo* dikabulkan, maka Peraturan Gubernur tersebut barulah dinyatakan tidak berlaku setelah Putusan Permohonan ini diputuskan dan dikirimkan (dalam tahun 2024), sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara SPPT PBB Tahun 2021 hanya dapat diuji di Pengadilan Pajak berdasarkan Peraturan yang berlaku pada saat penetapan SPPT tersebut (ditetapkan tahun 2021);

B. Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 (Objek Permohonan) Memberikan Insentif Kepada Termohon, Bukan Membebaskan Kerugian;

53. Bahwa Konsiderans, Menimbang huruf a, Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021;

“Bahwa untuk mendukung pemulihan ekonomi dan sebagai upaya mendorong wajib pajak membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tepat waktu selama masa pandemi *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)*, maka dianggap perlu untuk melanjutkan kebijakan pemberian insentif perpajakan daerah berupa pengenaan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak tahun sebelumnya”;



54. Bahwa bunyi Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 yang diujikan adalah:
“Pengenaan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) Tahun 2021 berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2019”;
55. Bahwa adalah pengetahuan umum (*notoir feiten*) harga tanah, dalam hal ini Nilai Jual Objek PBB, khususnya di Provinsi DKI Jakarta selalu terjadi kenaikan harga tanah (NJOP PBB) dari tahun ke tahun karena keadaan alami keterbatasan lahan (*scarcity*);
56. Bahwa apabila penetapan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 mengikuti NJOP tahun yang sama yaitu tahun 2021, maka akan dapat dilihat kenaikan nilai harga tanah tahun 2021 bila dibandingkan dengan nilai harga tanah 2 (dua) tahun sebelumnya (tahun 2019);
57. Bahwa Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, bukan memberikan pembebanan atau kerugian pada Pemohon, melainkan memberikan pengurangan dan keringanan bagi Pemohon;
- C. Permohonan Hak Uji Materi *A Quo* Kedaluwarsa Karena Peraturan Perundang-undangan Yang Menjadi Batu Uji Sudah Tidak Berlaku.
58. Bahwa mengutip Permohonan, halaman 2 alinea 2, Pemohon mendalilkan pengujian formil dan materiil Peraturan Gubernur:
“Terhadap batu uji Peraturan Perundang-undangan sebagai berikut:
- Pasal 95 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 - Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Halaman 54 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



59. Bahwa Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Pasal 189 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Bukti T-2);
60. Bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah dinyatakan tidak berlaku oleh Pasal 180 angka 6 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Bukti T-3);
61. Bahwa Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan telah dicabut dinyatakan tidak berlaku oleh Pasal 116 huruf k Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Bukti T-4);
62. Bahwa Pasal 5 huruf d, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, mengatur dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, salah satunya asas dapat dilaksanakan. Yang dimaksud dengan "asas dapat dilaksanakan" adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas Peraturan Perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis;
63. Bawa permohonan *judicial review* di Mahkamah Agung menjadi tidak relevan apabila peraturan lebih tinggi yang dijadikan batu uji sudah dinyatakan tidak lagi berlaku. Hal ini menimbulkan kekacauan hukum apabila permohonan hak uji materiil tersebut dikabulkan. Peraturan Gubernur tentang Penetapan PBB Tahun 2022 dan Tahun 2023 masih menggunakan dasar hukum yang lama, tetapi Perubahan Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan

Halaman 55 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 yang diujikan sudah menggunakan dasar hukum yang baru (Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah);

64. Bahwa apabila permohonan hak uji materiil dikabulkan, maka akan terjadi Politik Hukum yang berselang-seling antara penetapan PBB tahun 2021 dengan tahun 2022 dan 2023, karena mahzab penetapan PBB tahun 2021 akan mengikuti dasar hukum penetapan PBB Tahun 2024;

65. Bahwa karena peraturan perundang-undangan yang dijadikan batu uji pengujian sudah tidak berlaku, maka sudah selayaknya permohonan hak uji materiil *a quo* dinyatakan kedaluwarsa dan dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Permohonan Pengujian Formil Tidak Memenuhi Syarat;

66. Bahwa mengutip *posita* permohonan, halaman 29 poin 6, Pemohon mendalilkan:

“Bahwa selain asas pembentukan perundang-undangan, ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 mensyaratkan materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan asas-asas yaitu: pengayoman, kemanusiaan, kebangsaan, kekeluargaan, kesusantaraan, bhineka tunggal ika, keadilan, kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan, ketertiban dan kepastian hukum, dan/atau keseimbangan, keserasian, dan kesetaraan”;

67. Bahwa mengutip *posita* permohonan, halaman 29 poin 7, Pemohon mendalilkan:

“Bahwa materi muatan yang dikandung Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 bertentangan dengan keadilan karena merugikan hak-hak Pemohon sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, serta melanggar asas ketertiban dan kepastian hukum menimbulkan kekacauan administrasi serta ketidakpastian hukum terkait Pengenaan NJOP tahun 2019 atas kawasan Pantai Maju”;

Halaman 56 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



68. Bahwa Pasal 31A ayat (3) huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, mengatur:

“Permohonan sekurang-kurangnya harus memuat: uraian mengenai perihal yang menjadi dasar permohonan dan menguraikan dengan jelas pembentukan peraturan perundang-undangan tidak memenuhi ketentuan yang berlaku”;

69. Bahwa Pasal 31A ayat (3) huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, mengatur:

“Dalam hal Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pemohon atau permohonannya tidak memenuhi syarat, amar putusan menyatakan permohonan tidak diterima”;

70. Bahwa Pemohon tidak menjelaskan alasan, bagaimana atau dalam hal apa, Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 bertentangan dengan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan, sehingga permohonan uji formil *a quo* tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur Pasal 31A ayat (3) huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Dengan didasarkan keseluruhan uraian di atas, maka Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 ditetapkan tanggal 1 April Tahun 2021 tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan tidak bertentangan dalam pembentukannya, sehingga permohonan Pemohon tidak berdasar dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Termohon telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-015166.26/2021/PP/M.XVA Tahun 2023 tanggal 23 Juni 2023 (Bukti T-1);
2. Fotokopi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Bukti T-2);

Halaman 57 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



3. Fotokopi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Bukti T-13);
4. Fotokopi Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Bukti T-4);

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek permohonan keberatan hak uji materiil Pemohon adalah Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 (*vide* bukti P-2);

Menimbang, bahwa sebelum Mahkamah Agung mempertimbangkan substansi permohonan yang diajukan Pemohon, terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah permohonan *a quo* memenuhi persyaratan formal, yaitu mengenai kewenangan Mahkamah Agung untuk menguji objek permohonan keberatan hak uji materiil dan kedudukan hukum (*legal standing*) Pemohon untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil;

Kewenangan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa peraturan perundang-undangan menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan telah ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, yang terdiri atas: a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang d.



Peraturan Pemerintah e. Peraturan Presiden f. Peraturan Daerah Provinsi; dan g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota;

Menimbang, bahwa selain peraturan perundang-undangan di atas, terdapat peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, Badan, Lembaga, atau Komisi yang setingkat yang dibentuk dengan undang-undang atau Pemerintah atas perintah undang-undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat, yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan (*vide* Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011);

Menimbang, bahwa objek permohonan keberatan hak uji materiil berupa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, yang hierarkinya berada di bawah undang-undang, sehingga termasuk jenis peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 *juncto* Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022, dengan demikian Mahkamah Agung berwenang untuk menguji objek keberatan hak uji materiil *a quo*;

Kedudukan Hukum Pemohon;

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung akan mempertimbangkan apakah Pemohon mempunyai kepentingan untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil, sehingga Pemohon mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mempersoalkan objek permohonan *a quo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Halaman 59 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyatakan bahwa permohonan pengujian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang hanya dapat dilakukan oleh pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan tersebut, yaitu:

- a. perorangan warga negara Indonesia;
- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang; atau
- c. badan hukum publik atau badan hukum privat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil menentukan bahwa Pemohon Keberatan adalah kelompok orang atau perorangan yang mengajukan keberatan kepada Mahkamah Agung atas berlakunya suatu peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah dari undang-undang;

Menimbang, bahwa kedudukan hukum Pemohon harus dibuktikan adanya kerugian hak oleh berlakunya objek Hak Uji Materiil, yaitu:

- a. adanya hak Pemohon yang diberikan oleh suatu peraturan perundang-undangan,
- b. Hak tersebut oleh Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian;
- c. Kerugian tersebut bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang berdasarkan penalaran yang wajar dipastikan akan terjadi;
- d. Adanya hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian dimaksud dan berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujiannya (dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian seperti didalilkan tidak akan atau tidak terjadi lagi);
- e. Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian hak seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak terjadi lagi;

Halaman 60 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024

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 Pemohon adalah Badan Hukum yang mempunyai kepentingan dalam permohonan ini karena Pemohon menganggap hak Pemohon dirugikan dengan berlakunya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, dengan berlakunya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon dengan diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB P-2) untuk tahun 2021 yang mengikuti Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB P-2 tahun 2019 (*vide* bukti P-9 sampai dengan P-9z), karena dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P-2) Tahun 2019 melalui Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 32 Tahun 2020 telah dicabut atau dibatalkan oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 41 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023 dan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P-2) tahun 2020 telah dicabut atau dibatalkan oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 43 P/HUM/2023 tanggal 21 Desember 2023 (*vide* Bukti P-7 dan P-7A);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas terbukti Pemohon mempunyai kepentingan dan oleh karenanya memiliki *legal standing* dalam mengajukan permohonan *a quo* karena haknya dirugikan atas berlakunya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 yang menjadi objek permohonan keberatan hak uji materiil, oleh karena itu secara yuridis Pemohon mempunyai *legal standing* untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil atas Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021, sehingga memenuhi syarat formal yang ditentukan dalam Pasal 1 angka (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2011 dan Pasal 31 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Halaman 61 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024

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)



Menimbang, bahwa karena permohonan terhadap objek hak uji materiil diajukan oleh Pemohon yang mempunyai *legal standing* maka permohonan *a quo* secara formal dapat diterima;

Pokok Permohonan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung mempertimbangkan objek permohonan keberatan hak uji materiil apakah Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 bertentangan atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
3. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Menimbang, bahwa dari alasan keberatan Pemohon yang kemudian dibantah oleh Termohon dalam jawabannya, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon dan Termohon, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan keberatan Pemohon tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa objek permohonan secara formil telah sesuai hukum, karena dibentuk oleh Termohon yang berwenang sesuai dengan prosedur pembuatan peraturan perundang-undangan;
2. Bahwa objek permohonan secara materiil tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya, sebagai berikut:
 - 2.1. Pada pokoknya objek permohonan mengatur pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tahun 2021 berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2019, yang dimaksudkan untuk



memberikan insentif perpajakan daerah di seluruh wilayah DKI Jakarta akibat pandemi *Covid-19*;

2.2. Objek permohonan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, karena:

- Pasal 95 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 melarang Peraturan Daerah tentang pajak diberlakukan secara surut, di mana Peraturan Daerah tersebut minimal memuat perihal subjek, objek, dasar dan tarif pajak, wilayah dan masa, tata cara pembayaran dan penagihan, hingga sanksi administratif (Pasal 95 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009). Adapun objek permohonan ini bukanlah Peraturan Daerah dimaksud, namun Peraturan Gubernur yang mengatur pemberian insentif bagi seluruh masyarakat atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 di Provinsi DKI Jakarta;
- Objek permohonan ini tidak bersifat pembebanan namun justru bersifat meringankan beban dan memberikan keuntungan bagi warga masyarakat selama masa pandemi *Covid-19*, oleh karenanya objek permohonan tidak melanggar larangan berlaku surut sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 Lampiran II angka 133;

2.3. Objek permohonan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, karena objek permohonan telah diterbitkan secara adil dan *fair* sesuai dengan kondisi lapangan tahun 2019, yang secara konkret antara lain dibuktikan melalui Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-015166.26/2021/PP/M.XVA Tahun 2023 atas sengketa terhadap penetapan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama PT Kapuknaga Indah (bukti T-1);

Halaman 63 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



- 2.4. Objek permohonan tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, bahkan sebaliknya objek permohonan sangat sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 karena memberikan insentif dan kepastian hukum terkait pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 bagi seluruh objek tanah dan bangunan di wilayah Provinsi DKI Jakarta;
3. Objek permohonan tidak melanggar asas-asas peraturan perundang-undangan, baik asas-asas terkait pembentukan peraturan perundang-undangan maupun asas-asas terkait materi peraturan perundang-undangan;
4. Adapun mengenai dalil Pemohon bahwa objek permohonan bertentangan dengan kaidah Putusan Nomor 41 P/HUM/2023 maupun Putusan Nomor 43 P/HUM/2023 adalah tidak berdasar hukum, karena objek permohonan dalam Putusan Nomor 41 P/HUM/2023 adalah Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 32 Tahun 2020 tentang Penambahan Kode Zona Nilai Tanah dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Kawasan Pantai Maju Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Tahun 2018 dan Tahun 2019, dan objek permohonan Putusan Nomor 43 P/HUM/2023 adalah Peraturan Gubernur Nomor 30 Tahun 2020 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020, yang keduanya secara materiil berbeda dengan objek permohonan ini, sehingga kaidah hukum dalam kedua putusan tersebut tidak dapat diterapkan untuk menilai objek permohonan ini;
5. Objek permohonan selain tidak melanggar peraturan perundang-undangan di atasnya dan asas-asas peraturan perundang-undangan yang baik, juga:
 - secara filosofis telah sesuai dengan falsafah bangsa berupa perwujudan perlindungan hukum bagi masyarakat di masa pandemi Covid-19;

Halaman 64 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



- secara sosiologis telah memenuhi kebutuhan masyarakat berupa pemberian insentif di masa pandemi Covid-19, sehingga beban masyarakat yang memiliki objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 di wilayah Provinsi DKI Jakarta menjadi lebih ringan;
- secara yuridis telah dan akan mengatasi permasalahan hukum dan mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan semua aturan yang telah ada guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Selanjutnya apabila Pemohon merasa dirugikan akibat tindak lanjut dari objek permohonan, sistem hukum telah menyediakan upaya hukumnya melalui Pengadilan Pajak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut terbukti bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Pengean Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
3. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Oleh karenanya permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon harus ditolak, dan selanjutnya sebagai pihak yang kalah Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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, Peraturan Mahkamah Agung Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon **PT KAPUKNAGA INDAH**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon membayar biaya perkara sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 12 Agustus 2024, oleh Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H., dan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, 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 Michael Renaldy Zein, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H.

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

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.

Halaman 66 dari 67 halaman. Putusan Nomor 8 P/HUM/2024



Panitera Pengganti,

ttd.

Michael Renaldy Zein, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	10.000,00
2. Redaksi	Rp	10.000,00
3. Administrasi	Rp	<u>980.000,00</u>
Jumlah	Rp	1.000.000,00

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera,
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.

NIP 19610514 198612 1 001