



**PUTUSAN**  
**Nomor 106/B/PK/PJK/2015**

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

Memeriksa permohonan peninjauan kembali perkara pajak telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT. NEW KUTA CONDOTEL**, tempat kedudukan di jalan Raya Uluwatu, Pecatu, Kuta Selatan, Kab. Bandung, Bali, dengan alamat korespondensi di Jalan Pangeran Antasari, No.20 Cilandak Barat, Jakarta 12430 ;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Banding;

**melawan:**

**DIREKTUR JENDRAL PAJAK**, tempat kedudukan Jl. Jend. Gatot Subroto Nomor 40-42 Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Catur Rini Widosari, pekerjaan Direktur Keberatan dan Banding, Direktorat Jenderal Pajak;
2. Budi Christiadi, pekerjaan Kasubdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding;
3. Farchan Ilyas, pekerjaan Kepala Seksi Peninjauan Kembali, Subdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding;
4. Kusumo Pratiwiningrum, Pekerjaan Penelaah Keberatan, Subdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-2349/PJ./2014, Tanggal 26 September 2014;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Banding, telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Pajak Jakarta Nomor Put.49125/PP/M.XVIII/17/2013, Tanggal 10 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Terbanding, dengan posita perkara sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa merujuk pada Pasal 27 UU Nomor 6 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan, dengan ini Pemohon Banding mengajukan banding atas Surat Keputusan Nomor KEP-561/WPJ.17/2012 tanggal 05 Juni 2012 tentang Keberatan atas SKPKB PPnBM Nomor 00002/208/09/905/11 tanggal 25 Agustus 2011 Masa Pajak Maret 2009 yang menetapkan jumlah PPnBM yang masih harus dibayar sebesar Rp 752.345.671,00, Surat Keberatan tersebut Pemohon Banding terima pada tanggal 06 Juni 2012, adapun alasan dan penjelasan Pemohon Banding menanggapi koreksi Terbanding yang masih dipertahankan dalam Surat Keputusan tersebut di atas akan Pemohon Banding uraikan berikut ini :

- I. SKPKB PPnBM Masa Pajak Maret 2009 Nomor : 00002/208/09/905/11 tanggal 25 Agustus 2011

bahwa Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar tersebut di atas diterbitkan sehubungan dengan hasil pemeriksaan atas tahun pajak 2009 yang menyatakan sebagai berikut :

	Menurut Terbanding(Rp)
Dasar Pengenaan Pajak atas :	
Penyerahan yang PPnBM-nya harus dipungut sendiri	2.541.708.348
Jumlah Penyerahan	2.541.708.348
PPn BM Terutang	508.341.670
Pajak yang dapat diperhitungkan	-
PPn BM yang kurang dibayar	508.341.670
Sanksi Administrasi :	
- Bunga Pasal 13 (2) KUP	244.004.001
Jumlah Sanksi Administrasi	244.004.001
Jumlah PPn BM yang masih harus dibayar	752.345.671

Bahwa atas SKPKB di atas, Pemohon Banding telah mengajukan keberatan melalui surat Nomor 032/FA-NKC/XI/2011 tanggal 16 November 2011 tentang Keberatan atas SKPKB PPnBM Nomor 00002/208/09/905/11 tanggal 25 Agustus 2011 Masa Pajak Maret 2009, dalam surat keberatan tersebut, Pemohon Banding telah menyampaikan keberatan Pemohon Banding atas koreksi yang dilakukan oleh Terbanding yang menyebabkan PPnBM kurang bayar sebesar Rp 752.345.671,00, seharusnya sebesar NIHIL karena unit condotel yang Pemohon Banding jual tidak termasuk yang



digolongkan sebagai barang mewah (Bukan Objek Pajak Barang Mewah) ;

II. Surat Keputusan Keberatan Nomor: KEP-558/WPJ.17/2012 tanggal 5 Juni 2012

bahwa berdasarkan Surat Keputusan Keberatan Nomor KEP-561/WPJ.17/2012 tanggal 05 Juni 2012, keberatan Pemohon Banding atas SKPKB PPnBM tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya, dengan perincian sebagai berikut :

Uraian	Semula (Rp)	Ditambah/ (Dikurangi) (Rp)	Menjadi (Rp)
Dasar Pengenaan Pajak atas :			
Penyerahan yang PPnBM-nya harus dipungut sendiri	2.541.708.348	-	2.541.708.348
Jumlah Penyerahan	2.541.708.348	-	2.541.708.348
PPn BM yang terutang	508.341.670	-	508.341.670
Pajak yang dapat diperhitungkan	-	-	-
PPnBM yang kurang dibayar	508.341.670	-	508.341.670
Sanksi Administrasi :			
- Bunga Pasal 13 (2) KUP	244.004.001	-	244.004.001
Jumlah Sanksi Administrasi	244.004.001	-	244.004.001
Jumlah PPn BM yang masih harus dibayar	752.345.671	-	752.345.671

III. Permohonan Banding

bahwa Pemohon Banding mengajukan banding atas Surat Keputusan Keberatan tersebut, karena menurut hemat Pemohon Banding sesuai dengan kenyataannya, baik secara substansi material maupun secara legal formal, unit condotel yang Pemohon Banding jual tidak termasuk yang digolongkan barang mewah (Bukan Objek Pajak Barang Mewah), adapun penjelasan Pemohon Banding adalah sebagai berikut:

A. Alasan Legal Formal

bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 tentang Jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Lampiran II Butir b.2. berbunyi sebagai berikut:

*"Apartemen, Kondominium, townhouse, dan sejenisnya dengan luas bangunan 150M<sup>2</sup> atau lebih atau dengan Harga Jual Bangunannya Rp.4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah) atau lebih per M<sup>2</sup> tidak termasuk nilai tanahnya";*

bahwa dari kutipan ketentuan tersebut, sangatlah jelas dan terang bahwa PMKNo.620/PMK.03/2004 mengatur kriteria Barang Mewah dengan menetapkan batasan Harga Jual Bangunan bukan batasan Nilai Bangunan, penggunaan istilah Nilai Bangunan seperti yang dilakukan oleh Terbanding tidaklah dapat dijadikan sebagai dasar pengenaan



PPnBM karena tidak sesuai/tidak sejalan dengan ketentuan dalam PMK tersebut, penjelasan lebih lanjut adalah sebagai berikut:

1. bahwa penggunaan istilah Nilai Bangunan (seharusnya Harga Jual Bangunan) sangat multi interpretatif sehingga beresiko menimbulkan kerancuan dan dapat menyesatkan dalam penerapannya, sedangkan penggunaan istilah Harga Jual Bangunan lebih mudah dipahami dan sesuai dengan ketentuan perpajakan karena memiliki pijakan dokumen transaksi yang secara umum mudah dipahami, jelas dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum seperti PPJB, AJB atau perjanjian lain sejenisnya;
2. bahwa perhitungan Nilai Bangunan yang dilakukan oleh Terbanding mengacu pada asumsi-asumsi normatif matematis dan akademis, sedangkan penentuan Harga Jual Bangunan oleh Pemohon Banding sepenuhnya menggunakan pertimbangan-pertimbangan bisnis murni yang dipengaruhi oleh berbagai faktor, diantaranya: faktor persaingan, perkiraan daya beli pasar, timing dan *gymick* pemasaran, misalnya, Nilai Bangunan berdasarkan perhitungan normatif sebesar Rp 10 jutaper M<sup>2</sup>, bisa saja dijual dengan Harga Bangunan Rp 5 juta per M<sup>2</sup> atau diskon 50% dengan alasan harga jual perdana atau karena WP memiliki pertimbangan lain, misalnya menjual rugi pada property yang satu dan menjual dengan untung besar untuk property lainnya yang akan datang, bisa juga dijual dengan Harga Rp 15 juta per M<sup>2</sup> atau dinaikan 50% apabila berlokasi di tempat strategis yang memiliki daya jual tinggi ;
3. bahwa Pemohon Banding menjual Unit Condotel dengan Harga Jual Bangunan sebesar Rp 3.950.000,00/M<sup>2</sup> sebagaimana tercermin di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akte Jual Beli (AJB) antara Perseroan dengan konsumen, harga jual bangunan tersebut di bawah batasan Harga Jual Bangunan yang tergolong Barang Mewah Rp 4.000.000,00/M<sup>2</sup> sebagaimana diatur dalam PMK No: 620/PMK.03/2004 tentang Jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Selain Kendaraan Bermotor yang dikenakan Pajak Penjualan atas Barang Mewah;

*Terlampir:*

- *Copy Contoh PPJB No. 027-PPJB/NKC/IV/2008*
- *Copy Contoh Faktur Pajak*

4. bahwa Pemohon Banding pun membukukan penjualan sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendapatan Perseroan atas dasar dokumen PPJB tersebut, sehingga pajak penghasilan final Pemohon Banding bayarkan atas dasar Harga Jual Bangunan Rp.3.950.000/M<sup>2</sup> dan selebihnya mencerminkan harga jual tanah ;

*Terlampir:*

- Laporan Rugi Laba Perseroan Tahun 2009 (audited)
- Copy SSP PPh Final Pasal 4 (2)
- Ilustrasi Harga Jual dalam PPJB dan pembayaran angsuran termasuk copykuitansi dan rekening Koran

5. bahwa mengacu kepada Laporan Penilaian Individual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pemohon Banding (NOP : 51.03.050.001.001-0348.0) tertanggal Desember 2010 yang dibuat oleh tim Penilai dari Terbanding, mengenai nilai jual objek PBB Pemohon Banding menyebutkan bahwa nilai bangunan adalah Rp.3.100.000/M<sup>2</sup>, nilai tersebut jauh dibawah patokan harga barang mewah Rp. 4.000.000/M<sup>2</sup>;

*Terlampir:*

- Copy Laporan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pemohon Banding

## B. Alasan Substansi Material

bahwa secara substansi material, Objek Pajak bukan merupakan barang mewah yang dapat dilihat dari :

1. bahwa spesifikasi bahan bangunan / material bangunan yang digunakan tergolong kelas menengah-bawah (tidak mewah) seperti: lantai keramik, dinding batako dan Bata merah diplester, kusen aluminium, panel kayu kamper dan sekelasnya, plafond gypsum, peralatan pendukung (lift, fire system, AC, & IL) produksi korea atau cina, apartemen kategori mewah umumnya menggunakan bahan bangunan/material bangunan dari bahan lantai marmer, granit, kayu jati atau sekelasnya, toiletry kelas 1 dan peralatan pendukung (lift/escalator, fire system, AC, produksi Eropa atau Jepang;
2. bahwa luas bangunan semi-gross hanya 26.5M<sup>2</sup> atau luas netto hanya ±23M<sup>2</sup> sangat jauh dari batas luas bangunan dalam kategori mewah ≥150 M<sup>2</sup>, secara kelas bintang, objek pajak tersebut termasuk dalam kategori condominium bintang 3;
3. bahwa harga material/harga bangunan pada tahun 2009 (tahun pemeriksaan pajak) pada kenyataannya sudah naik ±400%





dibandingkan kondisi tahun 2004 ketika PMK No: 620/PMK.03/2004 ditetapkan, hal ini akibat dan kenaikan harga bahan bangunan yang didorong oleh kebijakan kenaikan BBM periode 2005-2009, patokan Harga Jual Bangunan kategori mewah pada tahun 2009 seyogyanya sudah disesuaikan menjadi Rp 12jt – Rp 15jt/M<sup>2</sup>;

**C. Alasan Aspek Keadilan**

bahwa PMK No: 620/PMK.03/2004 diterbitkan pada tahun 2004 dengan patokan harga barang mewah adalah Rp 4.000.000,00/M<sup>2</sup>, patokan harga tersebut sangat mengganggu rasa keadilan bagi masyarakat bila diterapkan pada transaksi penjualan properti tahun 2009 atau 4,5 tahun sejak ditetapkan, hal ini karena:

1. bahwa seyogyanya patokan harga barang mewah disesuaikan setiap tahun mengikuti kenaikan harga-harga umum dan harga material bangunan, seperti yang terjadi pada PMK barang mewah sebelum PMK No: 620/PMK.03/2004;
2. bahwa soal perbedaan waktu, dimana konsumen yang membeli pada masa Januari 10 Juni 2009 harus menanggung PPnBM, sedangkan yang membeli setelah 10 Juni 2009 tidak dikenakan PPnBM, padahal objek transaksi adalah sama yaitu condominium New Kuta Condotel;
3. bahwa patokan harga Rp 4.000.000,00/M<sup>2</sup> hanya mungkin relevan diterapkan untuk bangunan dengan Koefisien dasar bangunan (KDB) dan Koefisien luasbangunan (KLB) pada *high rise building* seperti di Jakarta dan kota-kota besar lainnya, sedangkan di Bali tidak relevan dan tidak adil diterapkan karena KDB yang sangat rendah dan KLB dibatasi hanya setinggi pohon kelapa  $\pm 15$ M (maksimal 4 lantai);

**IV. Perhitungan Pajak Terutang Menurut Pemohon Banding**

bahwa berdasarkan uraian dan data-data tersebut diatas, perhitungan PPnBM Masa Pajak Maret 2009 yang seharusnya adalah sebagai berikut :

Uraian	Menurut Terbanding (Rp)	Ditambah/ (Dikurangi) (Rp)	Menurut PB (Rp)
Dasar Pengenaan Pajak atas :			
Penyerahan yang PPnBM-nya harus dipungut sendiri	2.541.708.348	(2.541.708.348)	-
Jumlah Penyerahan	2.541.708.348	(2.541.708.348)	-
PPn BM yang terutang	508.341.670	(508.341.670)	-
Pajak yang dapat diperhitungkan	-	-	-
PPnBM yang kurang dibayar	508.341.670	(508.341.670)	-
Sanksi Administrasi :			
- Bunga Pasal 13 (2) KUP	244.004.001	(244.004.001)	-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Sanksi Administrasi	244.004.001	(244.004.001)	-
Jumlah PPn BM yang masih harus dibayar	752.345.671	(752.345.671)	-

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.49125/PP/M.XVIII/17/2013, Tanggal 10 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 561/WPJ.17/2012 tanggal 05 Juni 2012, tentang Keberatan Wajib Pajak atas SKPKB Pajak Penjualan atas Barang Mewah Nomor 00002/208/09/905/11 tanggal 25 Agustus 2011 Masa Pajak Maret 2009, atas nama PT. New Kuta Condotel, NPWP 21.022.490.3-905.000, beralamat di Jln. Raya Uluwatu, Pecatu, Kuta Selatan, Kab.Badung, Bali (dengan alamat korespondensi di Jln. Pangeran Antasari, No.20 Cilandak Barat, Jakarta 12430);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Pajak Put.49125/PP/M.XVIII/17/2013, Tanggal 10 Desember 2013, diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada Tanggal 2 Januari 2014, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantara kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-2349/PJ./2014, Tanggal 26 September 2014, diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Pajak pada Tanggal 1 April 2014, dengan disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tersebut pada Tanggal 1 April 2014;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada Tanggal 27 Agustus 2014, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tersebut pada Tanggal 3 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, *juncto* Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, maka permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;



#### **ALASAN PENINJAUAN KEMBALI**

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan Peninjauan Kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Tentang Alasan Permohonan Peninjauan Kembali :

1. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang – Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak menyatakan sebagai berikut :

*“Pihak–pihak yang bersengketa dapat mengajukan peninjauan kembali atas putusan Pengadilan Pajak Kepada Mahkamah Agung “.*

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 91 huruf e Undang-Undang Nomor 14 tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak yang menyatakan permohonan Peninjauan Kembali dapat diajukan berdasarkan alasan sebagai berikut :

*“Apabila terdapat suatu putusan yang nyata–nyata tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang–undangan yang berlaku.”*

3. Bahwa dalam putusan Pengadilan Pajak Nomor :Put. 49125/PP/M.XVIII/17/2013, tanggal 19 Desember 2013, yang amarnya menyatakan menolak Permohonan Banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP-561/WPJ.17/2012 tanggal 05 Juni 2012, tentang Keberatan atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) Pajak Penjualan atas Barang Mewah Masa Pajak Maret 2009, Nomor : 00002/208/09/905/11 tanggal 25 Agustus 2011, Majelis Hakim Pengadilan Pajak telah membuat pertimbangan dan putusan yang nyata-nyata tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

3.1 Majelis Hakim Pengadilan Pajak sama sekali tidak memperhatikan atau mengabaikan atau lalai melihat fakta-fakta hukum yang disampaikan dalam Persidangan Banding oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) yang seharusnya menjadi dasar pertimbangan atas putusan pengenaan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPn BM). Fakta hukum tersebut antara lain adalah dokumen berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), SPPT PBB, SHGB induk atas lahan New Kuta Condotel seluas 17.911M2, sertifikat satuan rumah susun atas nama Pemohon Peninjauan Kembali, Laporan Penilaian Individual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 10 Desember 2010 yang dibuat oleh Termohon Peninjauan Kembali dan laporan Audit yang dibuat oleh Kantor Akuntan Publik Kokasih,Nurdiyaman,Tjahjo & Rekan





- 3.2 Majelis Hakim Pengadilan Pajak melakukan perhitungan kembali harga jual unsur bangunan dengan asumsi dan formula yang salah atau kurang cermat. Adapun formula yang salah tersebut adalah menghitung harga jual unsur bangunan dengan cara mengurangi hanya dengan unsur nilai tanah bersama dari suatu harga jual unit hunian. Seharusnya dikurangkan juga nilai unsur lainnya yang terkandung dalam suatu harga jual (nilai penyerahan) unit hunian yaitu nilai unsur non bangunan yang terdiri dari: unsur finishing (interior/dekorasi/asesoris bangunan) dan unsur furnishing (isi bangunan berupa furnitur dan peralatan/perlengkapan ruangan).
- 3.3 Majelis Hakim Pengadilan Pajak keliru atau tidak cermat dalam menghitung nilai unsur tanah bersama yang terkandung dalam suatu harga jual (nilai penyerahan) unit hunian karena hanya menghitung berdasarkan pada luas tapak tanah dimana bangunan berdiri, seharusnya memperhitungkan juga bagian tanah bersama lainnya berupa jalan, taman terbuka hijau, tanah untuk tempat ibadah dan tanah untuk fasilitas pendukung lain sebagaimana lazimnya sebuah kawasan hunian.
- 3.4 Majelis Hakim Pengadilan Pajak kurang cermat atau keliru menggunakan acuan dalam menentukan harga jual unsur bangunan yang terkandung dalam suatu harga jual (nilai penyerahan) unit hunian karena hanya mengacu kepada logika pemisahan/pemilahan hak menurut UU strata tittle. Logika pemilahan/pemisahan tersebut hanya relevan untuk mengatur hak privat dan hak bersama hunian, tetapi sama sekali tidak relevan dan sangat keliru jika dipakai untuk memilah/memisahkan harga unsur bangunan dalam suatu harga jual (nilai penyerahan) unit hunian. Penentuan harga jual suatu produk hunian adalah hak prerogratif pengusaha dimana didalam harga jual umumnya mengandung muatan logika matematis dan logika startegi bisnis. Dasar pertimbangan atau dasar acuan yang keliru dalam suatu perhitungan sudah pasti akan meghasilkan putusan yang keliru pula.
4. Bahwa pengabaian terhadap fakta hukum persidangan, kekeliruan penafsiran pasal-pasal dalam peraturan perundangan yang berlaku dan kesalahan/ketidak-cermatan menggunakan dasar hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Pajak sebagaimana tersebut pada butir 3.1, 3.2 dan 3.3 dan 3.4 di atas menghasilkan putusan yang salah, tidak adil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## II. Tentang Formal Jangka Waktu Pengajuan Peninjauan Kembali

1. Bahwa Putusan Pengadilan Pajak Nomor : Put. 49125/PP/M.XVIII/17/2013 tertanggal 19 Desember 2013, atas nama : PT. New Kuta Condotel (Wajib Pajak/Pemohon Peninjauan Kembali), telah dikirim secara patut kepada Pemohon Peninjauan Kembali oleh Panitera Pengadilan Pajak pada tanggal 2 Januari 2014 (Bukti P.1).

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 92 ayat (3) dan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 14 tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, dinyatakan :

Pasal 92 ayat (3):

*"Pengajuan permohonan peninjauan kembali berdasarkan alasan sebagaimana yang dimaksud pasal 91 huruf c, huruf d, dan huruf e dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sejak putusan dikirim".*

Pasal 1 angka 11 :

*"Tanggal dikirim adalah tanggal stempel pos pengiriman, tanggal faksimile, atau dalam hal disampaikan secara langsung adalah tanggal saat surat, keputusan, atau putusan disampaikan secara langsung."*

3. Bahwa pengajuan permohonan Peninjauan Kembali atas Putusan Pengadilan Pajak Nomor : Put. 49125/PP/M.XVIII/17/2013, tertanggal 19 Desember 2013 oleh Wajib Pajak / Pemohon Peninjauan Kembali dibuat dan dikirim kepada Ketua Mahkamah Agung melalui Ketua Pengadilan Pajak pada tanggal 1 April 2014, hal ini berarti masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 92 ayat (3) Undang-undang Pengadilan Pajak. Oleh karena itu, dimohon dengan hormat agar Permohonan Peninjauan Kembali ini dapat diterima dan ditindak-lanjuti oleh Mahkamah Agung Republik Indonesiasesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

## III. Tentang Pokok Sengketa Peninjauan Kembali.

Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam permohonan Peninjauan Kembali ini adalah sebagai berikut :

Tentang Ditolaknya Permohonan Banding Pemohon Banding atas Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP-561/WPJ.17/2012 tanggal 05 Juni 2012, tentang Keberatan atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) Pajak Penjualan atas Barang Mewah Masa Pajak Maret 2009,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 00002/208/09/905/11 tanggal 25 Agustus 2011 sebesar Rp. 752.345.671, oleh Majelis Hakim Pengadilan Pajak.

## IV. Tentang Sanggahan Pemohon Peninjauan Kembali.

Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) menguraikan sanggahan atas Pokok sengketa meliputi:

A. Sanggahan atas pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak yang keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Sanggahan atas kekeliruan/kesalahan penghitungan Harga Pokok dan Harga Jual Bangunan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali (sebelumnya Termohon Banding) .

A. Sanggahan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) atas Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak.

1. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2011 Wajib Pajak/Pemohon Banding menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) Pajak Penjualan Barang Mewah (PPn BM) Nomor 00002/208/09/905/11 Masa Maret 2009 dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Badung Selatan – Bali dengan jumlah PPn BM yang masih harus dibayar sebesar Rp 752.345.671,- (Bukti P.2)

Atas SKPKB PPnBM tersebut Wajib Pajak/Pemohon Banding mengajukan permohonan Keberatan dengan surat Nomor 032./FA-NKC/XI/2011 tanggal 16 Nopember 2011 ke KPP Pratama Badung Selatan – Bali. Permohonan Keberatan tersebut ditolak seluruhnya oleh Kantor Wilayah DJP – Bali melalui surat keputusannya Nomor : KEP-561/WPJ.17/2012 tanggal 05 Juni 2012. (Bukti P.3)

Atas penolakan Keberatan tersebut Wajib Pajak/Pemohon Banding mengajukan Banding ke Pengadilan Pajak dengan surat Nomor 022/FA-NKC/XI/2012 tanggal 3 September 2012. Permohonan Banding tersebut ditolak oleh Pengadilan Pajak dalam Putusannya Nomor : Put 49125/PP/M.XVIII/17/2013 tanggal 19 Desember 2013 (Bukti P.4)

2. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) sangat keberatan dengan Putusan Pengadilan Pajak Nomor : Put. 49125/PP/M.XVIII/17/2013, tertanggal 19 Desember 2013, karena



Majelis Hakim Pengadilan Pajak telah melakukan pertimbangan hukum yang keliru dan telah mengabaikan fakta-fakta hukum dalam membuat pertimbangan-pertimbangan hukumnya, sehingga pertimbangan hukum dan penerapan dasar hukum yang digunakan menjadi tidak tepat yang pada akhirnya menghasilkan putusan yang nyata-nyata tidak sesuai dengan fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

3. Bahwa kekeliruan pertimbangan dan ketidak-sesuaian dengan ketentuan perundangan atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak tersebut adalah sebagai berikut :

3.1. Majelis Hakim Pengadilan Pajak membuat pertimbangan hukum sendiri dalam menghitung harga jual unsur bangunan, yaitu hanya berdasarkan logika pasal-pasal pemisahan hak menurut Undang-undang strata title dalam rumah susun. Logika pemilahan/pemisahan tersebut hanya relevan untuk mengatur hak pribadi dan hak bersama hunian, tapi sama sekali tidak relevan dan sangat keliru jika dipakai untuk memilah/memisahkan harga unsur bangunan dalam suatu harga jual unit hunian.

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Pajak semestinya mengacu kepada kenyataan dan kelaziman yang dilakukan oleh pengusaha/pengembang dimana harga jual atau nilai penyerahan suatu unit hunian sangat bervariasi tergantung dari strategi harga dan strategi bisnis masing-masing pengusaha/pengembang, misalnya :

- Bangunan dijual dalam keadaan kosong tanpa “*finishing*”, dengan tujuan agar nantinya pembeli sendiri yang melakukan “*finishing*” sesuai selera masing-masing. Pola ini biasanya terjadi pada penjualan unit hunian untuk tujuan tempat tinggal (“*private used residential*”);
- Bangunan dijual/diserahkan dalam keadaan “*fully finished*”, dengan tujuan agar pembeli tidak perlu mengeluarkan biaya finishing tetapi dapat langsung mengisi ruangan dengan furniture dan peralatan/perlengkapan sesuai selera masing-masing ;



- Bangunan dijual/diserahkan dalam keadaan “fully finished” dan “fully furnished” sehingga pembeli dapat langsung menempati. Pola penjualan/penyerahan unit hunian jenis “fully finished” dan “fully furnished” ini biasanya untuk bangunan hunian yang dikelola menjadi hotel (condotel) untuk tujuan keserasian, keseragaman dan pemenuhan standar hotel.

3.2. Majelis Hakim Pengadilan Pajak keliru membuat pertimbangan hukum yang menyebutkan bahwa :

*“mengingat Pemohon Banding maupun Terbanding di persidangan tidak memberikan rincian luas tanah maupun Nilai Perbandingan Proporsional (NPP), maka Majelis membuat perhitungan luas bumi bersama tiap unit hunian dengan formula luas bangunan hunian dibagi luas bangunan keseluruhan dalam satu tower dikalikan dengan tanah bersama”*.

Pernyataan Majelis Hakim Pengadilan Pajak ini keliru karena dalam persidangan, Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) telah menunjukkan fakta hukum berupa : Sertifikat Induk/SHGB (Bukti P.5), dan Resume Penilaian Tanah Kosong PT. New Kuta Condotel dalam Laporan Appraisal dari KJPP Kusmanto, Kemas & Rekan yang mencantumkan tanah kawasan seluas 17.911 M2 (Bukti P.6) serta Sertifikat Strata Unit Hunian New Kuta Condotel yang mencantumkan NPP sebesar 0.23% (Bukti P.7).

3.3. Majelis Hakim keliru memahami arti tanah bersama dalam Pasal 1 angka 6 UU No.16/ 1985 tentang Rumah Susun yang menyebutkan *“...yang dimaksud dengan tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan..”*

Selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Pajak menyatakan *“...bahwa berdasarkan data dan gambar serta denah bangunan yang disampaikan oleh Pemohon Banding, Majelis menghitung luas tanah bersama berdasarkan gambar (blue*





*print) yang disampaikan oleh Pemohon Banding seluas kurang lebih 598 M2 ... dan seterusnya”.*

Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) berpendapat bahwa luasan tanah 598 M2 adalah tanah tapak dimana bangunan hunian berdiri. Tanah tapak tersebut hanyalah sebagian kecil saja setara dengan KDB (koefisien dasar bangunan) 35% dari total tanah bersama kawasan hunian New Kuta Condotel

Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) berpendapat bahwa pemahaman Majelis Hakim Pengadilan Pajak atas luasan tanah bersama yang demikian, sangatlah tidak tepat mengingat untuk membentuk suatu kawasan hunian tidak hanya dibutuhkan luas tanah untuk tapak dimana bangunan didirikan di atasnya tetapi juga dibutuhkan tanah-tanah bersama lainnya yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dalam suatu kawasan hunian untuk fasilitas bersama seperti tanah untuk jalan, pekarangan, taman, parkir, tempat ibadah, ruang terbuka hijau dan tanah untuk sarana umum lainnya seperti tempat olah raga, gardu listrik dan lain-lain. Tanah-tanah ini dinyatakan dengan jelas dan dengan batas-batas yang jelas pula dalam sertifikat tanah induk (SHGB) seluas 17.911 M2 dan perizinan bangunan New Kuta Condotel;

- 3.4. Majelis Hakim Pengadilan Pajak telah salah dalam menentukan nilai tanah bersama karena menghitung tanah bersama untuk 1 unit condo tipe studio B seluas 26,5 M2 dengan cara membagi luas tanah yang menjadi tanah tapak tower seluas 598 M2 dengan luasan bangunan per tower 2.120 M2 dikalikan dengan 26,5 M2 sehingga diperoleh angka luas tanah bersama sebesar 7,475 M2 dan jika dikalikan dengan nilai tanah menurut laporan appraisal sebesar Rp. 2.187.600 per M2 maka di peroleh nilai tanah bersama sebesar Rp 16.352.310.

Menurut Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding), perhitungan Majelis Hakim Pengadilan Pajak tersebut mengandung kekeliruan atas dua hal yaitu :



- (a) Keliru menghitung luas tanah bersama karena mengacu pada luasan tanah tapak tower sebesar 598 M2 .
- (b) Keliru menganggap nilai tanah sama dengan harga jual tanah karena menggunakan acuan harga appraisal sebesar Rp. 2.187.600 per M2.

Lebih rinci mengenai kekeliruan Majelis Hakim Pengadilan Pajak tersebut adalah sebagai berikut .

3.4.1 Luas tanah keseluruhan yang menjadi tanah bersama kawasan hunian PT New Kuta Condotel adalah 17.911 M2 dan luas total bangunan adalah 13.117 M2, sehingga tanah bersama untuk setiap M2 bangunan adalah  $17.911 \text{ M2} \div 13.117 \text{ M2} = 1,37 \text{ M2}$ . Jika dihitung kembali bagian tanah bersama untuk setiap unit hunian type studio ukuran 26,5 M2 maka diperoleh angka 26,5 M2 dikalikan dengan 1,37 M2 atau sama dengan 36,31 M2. Nilai tanah bersama berdasarkan perhitungan yang benar adalah 36,31 M2 dikalikan dengan Rp 2.187.600 sama dengan Rp 79.431.756.

3.4.2 Perlu diketahui bahwa harga yang disampaikan dalam laporan appraisal mencerminkan perkiraan harga beli atau harga pokok atau harga perolehan tanah dalam keadaan kosong. Jika tanah tersebut diolah/dimatangkan dan diatasnya dibangun sarana komersial, maka harganya pasti berlipat karena ada unsur nilai tambah dan unsur keuntungan penjual. Oleh karena itu, harga appraisal tanah sebesar Rp 2.187.600 per M2 bukanlah cerminan dari harga jual tanah melainkan cerminan dari harga pokok/harga beli /harga perolehan tanah New Kuta Condotel. Oleh karena itu, nilai tanah bersama dalam artian harga pokok atau harga beli atau harga perolehan adalah seluas 36,31M2 dengan nilai Rp 79.431.756. Sedangkan nilai tanah dalam artian harga jual tanah yang terkandung dalam satuan hunian unit New Kuta Condotel type studio B seluas 26,5 M2 adalah



sebagaimana tercantum dalam PPJB yaitu Rp 142.766.512,- atau jika dibagi luas 26,5 M2

menghasilkan angka harga jual tanah Rp 5.387.416 per M2, dan jika pembagiannya adalah luas tanah bersama sebesar 36,31 M2 maka harga jual tanah bersama per M2 adalah Rp 3.931.878,-

3.4.3 Dalam PPJB satuan hunian condotel yang ditandatangani oleh PT New Kuta Condotel dengan konsumen yang kemudian dikuatkan oleh pejabat Notaris/PPAT menjadi AJB, sangat jelas dinyatakan bahwa harga jual tanah yang disepakati yaitu sebesar Rp 142.766.512,-. Dengan demikian pendapat Majelis Hakim Pengadilan Pajak yang menyatakan tanah bersama adalah 7,475 M2 dengan harga tanah bersama sebesar Rp 16.352.310 adalah keliru karena tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan tidak sesuai dengan fakta hukum persidangan.

3.5 Majelis Hakim Pengadilan Pajak telah menghitung harga jual unsur bangunan dalam satu unit hunian condotel tipe 26,5 M2 studio B sebesar Rp 310.347.690. Jumlah ini diperoleh dengan cara mengurangi total jumlah uang diterima Pemohon Peninjauan Kembali atas penyerahan satu unit hunian tipe tersebut sebesar Rp 326.700.000 (setelah discount tapi sebelum PPN) dengan nilai tanah bersama sebesar Rp 16.352.310,- Selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Pajak menghitung harga jual unsur bangunan per M2 dengan cara membagi total harga bangunan Rp 310.347.690 dengan luasan bangunan hunian 26,5 M2 ditambah luas bangunan bersama 3,4 M2 (=29,9 M2) sehingga diperoleh harga bangunan per M2 sebesar Rp 10.379.521,-. Atas dasar perhitungan ini Majelis Hakim Pengadilan Pajak menyimpulkan bahwa hunian New Kuta Condotel merupakan objek PPn BM.

Pendapat Majelis Hakim Pengadilan Pajak yang demikian tersebut sangat keliru karena:



3.5.1 Unsur pengurang, yaitu nilai tanah bersama, telah dihitung secara salah sebagaimana dijelaskan pada butir 3.4 di atas sehingga otomatis menghasilkan angka nilai bangunan yang salah pula.

3.5.2 Jumlah uang yang diterima oleh Pemohon Peninjauan Kembali dari transaksi penyerahan satu unit hunian tipe studio B sebesar Rp 326.700.000, sebagaimana dijelaskan dalam daftar installment schedule yang menjadi fakta persidangan, terdiri dari: total harga jual unit hunian sebesar Rp 247.441.512 ditambah unsur nilai penggantian biaya finishing (interior/ asesoris/ dekorasi bangunan) dan penggantian biaya furnishing (isi bangunan/isi ruangan berupa furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel) sebesar Rp 79.258.488. Lebih rinci adalah sebagai berikut:

Harga Jual Unsur Tanah Bersama	Rp 142.766.512
Harga Jual Unsur Bangunan	<u>Rp104.675.000+</u>
Harga Jual Unit Hunian	Rp 247.441.512
Nilai unsur non bangunan	<u>Rp 79.258.488+</u>
Total Uang Diterima (Total	
Nilai Penyerahan 1 unit hunian)	<u>Rp 326.700.000</u>

Nilai unsur finishing dan furnishing bukan merupakan nilai bangunan, sehingga sangat keliru apabila secara sederhana Majelis Hakim Pengadilan Pajak menganggapnya sebagai bangunan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 mengatur secara tegas bahwa yang menjadi objek PPnBM hanyalah harga bangunan dalam suatu hunian, sehingga harga atau nilai unsur non bangunan dalam bentuk apapun harus dikeluarkan.

3.5.3 Majelis Hakim Pengadilan Pajak mengabaikan alat bukti yang telah menjadi fakta hukum persidangan. Alat bukti tersebut adalah dokumen transaksi jual beli unit hunian yang sah menurut hukum yaitu PPJB (Bukti P.8) dan telah dikuatkan menjadi AJB (Bukti



P.9). Nilai transaksi dalam PPJB dan AJB tersebut dinyatakan juga dalam laporan keuangan Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) dengan pendapat wajar tanpa syarat. Dalam dokumen tersebut terang dan nyata disebutkan bahwa harga jual beli unsur bangunan adalah Rp. 104.675.000 yang berarti harga jual bangunan per M2 adalah Rp 3.950.000 (Rp. 104.675.000 dibagi 26,5 M2). Harga jual ini lebih kecil dari batasan harga jual objek PPn BM sebesar Rp 4.000.000 per M2 sehingga bukan merupakan objek PPn BM.

B. Sanggahan atas kekeliruan/kesalahan penghitungan Harga Pokok (HPP) dan Harga Jual Bangunan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Banding) .

1. Bahwa menurut Termohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) harga pokok bangunan adalah Rp 65.491.810.269 sedangkan menurut Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) adalah sebesar Rp 45.697.035.409 sehingga terjadi perbedaan/selisih harga pokok bangunan sebesar Rp 19.794.774.860.

Timbulnya Selisih Harga Pokok Bangunan sebesar Rp 19.794.774.860 disebabkan oleh ketidak-cermatan Termohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) dalam memilih dan memilah unsur-unsur biaya yang benar-benar merupakan biaya pokok Bangunan.

Biaya pembangunan sebesar Rp 65.491.810.269 diperoleh dari data yang disampaikan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) saat pemeriksaan pajak berupa dokumen kontrak antara Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) dengan kontraktor termasuk bukti-bukti yang menggambarkan realisasi kontrak dan pembayaran kepada kontraktor.

Dalam dokumen kontrak, realisasi kontrak dan dokumen pembayaran tersebut nyata-nyata menyebutkan bahwa :

1.1. Jumlah nilai kontrak sebesar Rp 65.491.810.269 sudah termasuk PPN 10 %, sehingga nilai kontrak yang menjadi





dasar perhitungan harga pokok seharusnya adalah nilai sebelum PPN yaitu Rp 59.538.009.335 (Rp 65.491.810.269 X 100/110) atau dengan kata lain dalam nilai kontrak sebesar Rp 65.491.810.269 terkandung nilai PPN sebesar Rp 5.953.800.934 (Bukti P.10).

1.2. Nilai kontrak tersebut termasuk juga di dalamnya unsur biaya pekerjaan *finishing* sejumlah Rp 13.840.973.926. Pekerjaan *Finishing* pada intinya adalah pekerjaan terkait asesoris, dekorasi dan interior bangunan yang nyata dan tidak terbantahkan bukan merupakan unsur biaya pokok bangunan oleh karenanya tidak sepatutnya dimasukan sebagai unsur biaya pokok bangunan.

Berdasarkan uraian pada butir 1.1. dan 1.2 di atas nyata-nyata bahwa harga pokok bangunan yang dihitung oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) sebesar Rp 65.491.810.269 adalah keliru karena seharusnya terlebih dahulu dikurangi dengan biaya non bangunan berupa PPN sebesar Rp 5.953.800.934 dan biaya *finishing* sebesar Rp 13.840.973.926 sebagaimana tercantum dalam kontrak antara Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) dengan kontraktor, sehingga harga pokok bangunan yang benar adalah sebesar Rp 45.697.035.409.

Jika dihitung kembali secara benar berdasarkan fakta hukum yang ada maka perhitungan harga pokok bangunan dapat dijelaskan sebagai berikut :

	Termohon PK	Pemohon PK	Selisih
Harga Pokok Bangunan	65.491.810.269	65.491.810.269	0
Dikurangi PPN (Rp)	0-	5.953.800.934 -	(5.953.800.934) -
Harga Pokok setelah dikurangi PPN	65.491.810.269	59.538.009.335	5.953.800.934
Dikurangi Pekerjaan Interior/Asesoris	0-	13.840.973.926 -	(13.840.973.926) -
Harga Pokok bangunan Neto	65.491.810.269	45.697.035.409	19.794.774.860
Luas Bangunan (M <sup>2</sup> )	13.117	13.117	0
Harga pokok Bangunan Rp/M <sup>2</sup>	4.992.895	3.483.802	1.509.093
Harga Jual Bangunan Rp/M <sup>2</sup>	5.641.972	3.950.000	1.691.972
Margin Laba	13%	13%	0

Tabel di atas menunjukkan bahwa harga pokok bangunan berdasarkan data dan fakta hukum yang benar adalah



sebesar Rp 3.483.802 per M2 bukan Rp 4.992.895 per M2 sebagaimana yang dihitung oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding). Oleh karena itu Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) dengan tegas menolak dan tidak setuju atas penghitungan dan penetapan harga pokok bangunan sebesar Rp 4.992.895 per M2 .

Dengan demikian jelas dan nyata bahwa sekalipun Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) melakukan perhitungan ulang dengan pola dan logika yang sama dengan Termohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding), angka harga pokok bangunan menurut Termohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) sebesar Rp. 65.491.810.269 terbukti keliru dan harus dikoreksi dengan mengeluarkan biaya non bangunan berupa PPN sebesar Rp 5.953.800.934 dan biaya *finishing* sebesar Rp 13.840.973.926 sehingga di peroleh harga pokok bangunan sebesar Rp. 45.697.035.409.

- 1.3 Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) merasa perlu untuk menyampaikan penjelasan/pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan istilah finishing dan furnishing dalam suatu proses pembangunan hunian untuk tujuan dioperasikan menjadi hotel (condotel).

Pekerjaan finishing adalah pekerjaan interior dan eksterior bangunan yang sifatnya asesoris dan dekoratif untuk tujuan keindahan. Lingkup pekerjaan ini dalam kontrak menyatu dengan pekerjaan arsitektur, tetapi dengan sub judul tersendiri dengan nama Pekerjaan Finishing. Komponen ini secara visual awam menempel dan melekat dalam bangunan tetapi sesungguhnya terpisah sehingga bukan merupakan unsur bangunan dan tidak patut diperhitungkan dalam harga pokok bangunan.

Contoh pekerjaan finishing dalam proyek New Kuta Condotel adalah: pengecatan dinding bangunan dengan warna tertentu, pemasangan gypsum pada plafon, pemasangan keramik corak tertentu atau marmer pada dinding dan lantai untuk tujuan identitas merek tertentu, pemasangan batu paras/batu alam pada dinding dan kolom/tiang-tiang



bangunan, pemasangan kaca tempered untuk dinding shower room, pemasangan kaca cermin ruangan agar terlihat lebih lega dan lebih terang, pekerjaan railing pagar dan railing tangga dekoratif, dan lain-lain.

Pekerjaan furnishing adalah pekerjaan mengisi ruang hunian/bangunan dengan furniture (tempat tidur, meja, kursi, lemari, dan lain-lain), fixture (partisi, kitchen set, dan lain-lain), peralatan elektronik (tv, kulkas, ac, wather heater, dan lain-lain) dan perlengkapan kamar (tempat sampah, asbak, rak jemuran, dan lain-lain).

Pekerjaan finishing dan furnishing pada jenis hunian condotel sejenis New Kuta Condotel dilakukan mengikuti penetapan standard dari operator hotel, dalam hal ini Best Western International. Apabila operator hotel berganti pihak, misalnya menjad grup Holiday Inn atau grup Harris Hotel, maka komponen finishing dan furnishing bangunan ini akan berubah mengikuti identitas merek masing-masing, misalnya warna cat akan berubah menjadi hijau jika operator hotelnya Holliday Inn atau akan berubah menjadi orange jika operatornya Harris Hotel. Finishing lantai dan dinding bisa berubah dari keramik menjadi lantai kayu dan dinding dari cat warna menjadi wall paper.

Beban pekerjaan finishing dan furnishing merupakan beban yang ditanggung bersama oleh pemilik unit dan akan ditagihkan oleh pengelola kepada para pemilik unit secara pro rata. Sebagai bukti adanya unsur penggantian/pembebanan biaya finishing dan furnishing dalam penyerahan unit hunian New Kuta Condotel, pengelola/operator hotel menetapkan cadangan dana (sinking fund) sebesar 3% yang dipotong dari hasil usaha (ROI = Return On Investment) masing-masing pemilik unit. Apabila cadangan ini tidak cukup untuk menutup biaya penggantian atas pekerjaan finishing dan furnishing maka akan dimintakan kekurangannya kepada pemilik unit dan/atau dicicil oleh Pemilik unit dari ROI hingga lunas.

## 2. Harga Jual Bangunan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) tidak setuju dengan pendapat Termohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding), yang menetapkan harga jual berdasarkan:

Harga Pokok bangunan sebesar Rp 65.491.810.269 sehingga diperoleh harga jual bangunan sebesar Rp 5.641.972 per M2.

Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) tetap mempertahankan pendapat bahwa Harga Pokok bangunan adalah Rp 45.697.035.409 per M2 sehingga Harga jual Bangunan per M2 adalah Rp 3.950.000,- sesuai perhitungan dalam tabel Huruf B No. 1.2 di atas.

Bahwa kenyataan yang sebenarnya dan tidak bisa terbantahkan adalah bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) telah menjual bangunan tipe studio B seluas 26,5 M2 dengan harga per M2 Rp 3.950.000 atau total harga jual bangunan sebesar Rp. 104.675.000 sebagaimana tertuang dalam PPJB yang dibuat dan ditandatangani oleh penjual dan pembeli, yang dikuatkan oleh Notaris/PPAT menjadi AJB serta sejumlah itu

pula yang dibukukan menjadi pendapatan usaha dalam laporan keuangan Perseroanyang telah di audit oleh Kantor Akuntan Publik dengan opini wajar tanpa syarat (Bukti P.11).

Selain itu fakta dalam persidangan berupa Laporan Penilaian Individual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 10 Desember 2010 yang dibuat oleh Termohon Peninjauan Kembali juga menyebutkan nilai NJOP bangunan New Kuta Condotel dengan NOP : 51.03.050.001.001-0348.0 adalah **Rp 3.100.000** per M2 (Bukti P.12).

Dengan demikian sah dan nyata bahwa penjualan hunian New Kuta Condotel **bukan** merupakan transaksi yang dikenakan PPn BM menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 tanggal 31 Desember 2004, karena harga jual bangunannya masih di bawah batas harga minimum Rp 4.000.000,- per M2.

## II. Penjelasan Tambahan.

### 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

1. Bahwa Sanggahan dan pendapat Pemohon Peninjauan kembali (semula Pemohon Banding) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu :

1.1. Pasal 8 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun :

- (1) Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (2) Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.
- (3) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- (4) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama.

1.2. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

1.3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 tentang Jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah .

## 2. Latar Belakang Perusahaan

PT.New Kuta Condotel adalah perseroan yang bergerak dalam bidang usaha property sebagai developer yang mengembangkan proyek hunian (kondominium) berlokasi di Desa Pecatu, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dikenal dengan nama New Kuta Condotel.

New Kuta Condotel berdiri di atas lahan seluas 17.911 M2, dengan bangunan sebanyak 5 tower seluas total 13.117 M2 terdiri dari 276 unit hunian (345 room bay) berbagai tipe yaitu; tipe Studio seluas 26,5 M2, tipe Junior Suite seluas 53 M2 dan tipe Executive Suite seluas 79,5 M2 berikut dengan segala fasilitas pendukungnya seperti; ruang rapat, shopping arcade, restoran, kolam renang, ruang terbuka hijau, tempat ibadah dan lain-lain.

Kegiatan pemasaran dimulai pada awal tahun 2007, kegiatan pembangunan dimulai pada April 2007 dan selesai pada awal tahun 2009. Serah terima unit dimulai pada bulan Pebruari 2009 dan soft





opening pengoperasian sebagai hotel (condotel) dimulai pada 26 April 2009.

Unit-unit hunian yang berhasil terjual kepada pembeli, dikerjasamakan kembali dengan PT. New Kuta Condotel untuk dikelola menjadi hotel yang ditangani secara profesional oleh jaringan hotel internasional bernama Best Western sehingga condotel tersebut beroperasi dengan nama Best Western New Kuta Condotel.

### III. Kesimpulan dan Permohonan Pemohon Peninjauan Kembali (Semula Pemohon Banding) .

#### A. Kesimpulan.

1. Bahwa yang diatur oleh PMK Nomor 620/PMK.03/2004 adalah tentang transaksi penjualan apartemen yang harga jual bangunannya per M2 Rp 4.000.000 atau lebih dikenakan PPnBM sebesar 20%. Jelas dan terang bahwa yang menjadi objek PPn BM adalah Harga Jual Unsur Bangunan sehingga unsur non bangunan lainnya dalam suatu harga jual beli unit hunian/apartemen, seharusnya dipisahkan/dikeluarkan agar mendapatkan angka harga jual unsur bangunan yang sebenarnya.

Yang dimaksud Unsur Bangunan dalam suatu hunian adalah pekerjaan struktur, arsitektur dan mekanikal elektrikal yang membentuk menjadi batas-batas ruangan yang bersifat permanen berupa lantai, dinding dan atap. Sedangkan yang dimaksud unsur lainnya adalah unsur non bangunan yaitu: unsur tanah, unsur asesoris dan dekorasi bangunan (Pemohon Peninjauan Kembali menyebutnya dengan istilah aspek finishing), unsur isi ruangan berupa furniture, peralatan dan perlengkapan (Pemohon Peninjauan Kembali menyebutnya dengan istilah aspek furnishing).

2. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) telah berhasil membuktikan kesalahan/kelalaian Majelis Hakim Pengadilan Pajak dan kesalahan/kelalaian Termohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Banding) dalam menghitung harga jual unsur bangunan yang terkandung dalam suatu harga jual unit hunian.

Dalam angka harga jual bangunan yang dihitung oleh Majelis Hakim Pengadilan Pajak sebesar Rp 310.347.690 atau Rp 10.379.521 per M2 untuk satu unit hunian tipe studio B seluas 26,5 M2 ternyata tidak mencerminkan harga unsur bangunan saja melainkan



termasuk juga mengandung nilai unsur non bangunan, yaitu unsur finishing dan unsur furnishing. Sedangkan dalam angka harga jual bangunan yang dihitung oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Banding) sebesar Rp 5.641.972 per M2 yang berasal dari harga pokok (HPP) sebesar Rp 4.992.895 ternyata juga didalamnya masih mengandung unsur non bangunan, yaitu unsur PPN dan unsur asesoris/dekorasi bangunan.

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Pajak dan juga Termohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Banding) sesungguhnya tidak dapat melakukan perhitungan berdasarkan asumsi-asumsi dan perkiraan-perkiraan atas Harga Jual unsur bangunan dalam suatu hunian. Majelis Hakim Pengadilan Pajak dan Termohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Banding) sepatutnya memperhatikan fakta hukum yang disampaikan dalam persidangan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) yaitu berupa dokumen PPJB dan AJB. Seluruh transaksi penjualan unit hunian New Kuta Condotel memiliki dokumen yang sah dan mengikat secara hukum dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang juga telah ditingkatkan menjadi dokumen otentik dibuat dihadapan notaris/PPAT menjadi Akta Jual Beli (AJB). Dalam PPJB dan AJB tersebut jelas tercantum harga jual unsur bangunan unit hunian tipe studio B seluas 26,5 M2 adalah Rp 104.675.000 atau harga per M2 adalah Rp 3.950.000 sehingga tidak terhutang PPnBM.
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Pajak telah membuat pertimbangan hukum yang keliru dan perhitungan yang kurang teliti sehingga menghasilkan suatu putusan yang tidak sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Pajak memperhatikan fakta-fakta hukum yang disampaikan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding), menafsirkan peraturan dengan benar dan melakukan perhitungan dengan cermat maka harga jual bangunan dalam transaksi penjualan hunian New Kuta Condotel adalah Rp 3.950.000 per M2 yang berarti di bawah batas harga jual yang dikenakan PPn BM (Rp 4.000.000 per M2) menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 tahun 2004 sehingga tidak terhutang PPn BM.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) telah keliru dan kurang cermat dalam melakukan perhitungan Harga Pokok Bangunan sehingga menghasilkan Harga Jual bangunan yang keliru pula. Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) telah membuktikan bahwa Harga Pokok bangunan New Kuta Condotel adalah Rp.3.483.802 per M2 dan Harga Jual bangunan adalah Rp 3.950.000 per M2 yang berarti berada di bawah batas Harga Jual bangunan yang dikenakan PPn BM menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 tahun 2004, sehingga tidak terhutang PPn BM.
6. Bahwa baik Majelis Hakim Pengadilan Pajak maupun Termohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Banding) telah melakukan perhitungan tidak berdasarkan pada fakta hukum dan ketentuan perundangan yang berlaku melainkan berdasar pada suatu anggapan atau sangkaan belaka. Dasar perhitungan yang demikian tidak dibenarkan dan menyalahi prinsip pengenaan pajak berdasarkan ketentuan peraturan Perundang-undangan Perpajakan yang berlaku.
7. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak Nomor: Put. 49125/PP/M.XVIII/17/2013, tanggal 19 Desember 2013 yang menyatakan :

*Menolak permohonan banding Pemohon Peninjauan Kembali terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : 561/WPJ.17/2012 tanggal 5 Juni 2012, tentang Keberatan Wajib Pajak atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penjualan atas Barang Mewah Nomor : 00002/208/09/905/11 tanggal 25 Agustus 2011, atas nama : PT New Kuta Condotel, NPWP : 21.022.490.3-905.000, alamat : Jln. Raya Uluwatu, Pecatu, Kuta Selatan, Kab. Badung, Bali;*

Adalah tidak benar dan nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## B. Permohonan Pemohon Peninjauan Kembali (Semula Pemohon Banding)

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum (*fundamentum petendi*) tersebut di atas, telah terbukti secara jelas dan nyata-nyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (Semula Pemohon Banding) dapat membuktikan kebenaran dalil-dalilnya bahwa Putusan Pengadilan Pajak Nomor: Put.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49125/PP/M.XVIII/17/2013, tanggal 19 Desember 2013 tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan permohonan Pemohon PK tidak dapat dibenarkan, karena putusan Pengadilan Pajak yang menyatakan menolak permohonan banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Terbanding Nomor KEP-561/WPJ.17/2012 tanggal 05 Juni 2012 mengenai keberatan atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penjualan atas Barang Mewah Masa Pajak Maret 2009 Nomor : 00002/208/09/905/11 tanggal 25 Agustus 2011 atas nama Pemohon Banding, NPWP : 21.022.490.3-905.000, sudah tepat dan benar dengan pertimbangan :

- a. Bahwa alasan-alasan permohonan Pemohon PK dalam perkara *a quo* tentang koreksi Dasar Pengenaan Pajak (DPP) PPN atas Barang Mewah hunian condotel tidak dapat dibenarkan, karena dalil-dalil yang diajukan dalam Memori PK oleh Pemohon PK dan dihubungkan dengan Kontra Memori PK kepada Pemohon Banding sekarang Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat menggugurkan fakta dan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan yang telah teruji dan pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Pajak, karena berdasarkan data installment schedule yang disampaikan oleh Pemohon Banding telah melebihi harga jual yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 dan olehkarenanya koreksi Terbanding (sekarang Termohon PK) tetap dipertahankan karena dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai.
- b. Bahwa dengan demikian, tidak terdapat putusan Pengadilan Pajak yang nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 91 huruf e Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: PT. NEW KUTA CONDOTEL, tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan ditolaknyanya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali;

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : PT. NEW KUTA CONDOTEL tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 28 April 2015, oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP.,S.H.,M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N

ttd/ Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman, .IP.,S.H.,M.Hum

### Biaya-biaya

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp2.489.000,00
Jumlah .....	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG – RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

**ASHADI, SH**  
NIP : 220 000 754

Halaman 28 dari 28 halaman. Putusan Nomor 106/B/PK/PJK/2015