



PUTUSAN
Nomor 1867/B/PK/PJK/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DIREKTUR JENDERAL PAJAK, tempat kedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Nomor 40-42, Jakarta 12190, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Peni Hirjanto, Plt. Direktur Keberatan dan Banding, Direktorat Jenderal Pajak;
 2. Dayat Pratikno, Kasubdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding;
 3. Farchan Ilyas, Kepala Seksi Peninjauan Kembali, Subdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding;
 4. Hendrawan, Penelaah Keberatan, Subdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding;
- Kesemuanya Para Pegawai Direktorat Jenderal Pajak, yang bertindak baik bersama-sama atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-292/PJ /2017, tanggal 3 Februari 2017;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding;

melawan:

KERJASAMA OPERASI PT ADHI REALTY - PT EDEN CAPITAL INDONESIA, tempat kedudukan di Jalan Salemba Tengah II/10, Jakarta Pusat;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Banding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Terbanding, telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP/M.IB/17/2016, tanggal 9 November 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Banding, dengan *posita* perkara sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Banding mengajukan Banding atas Keputusan Terbanding Nomor KEP-120/WPJ.06/2015, tanggal 30 Januari 2015, yang Pemohon Banding terima pada tanggal 3 Februari 2015, yang berisi penolakan atas keberatan yang Pemohon Banding ajukan atas SKPKB Pajak Penjualan atas Barang Mewah Nomor 00005/208/09/023/13 tanggal 27 November 2013, Masa Pajak Februari 2009 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Banding ini. Adapun alasan pengajuan Banding ini di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Objek PPnBM sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPN dan PPnBM tidak/belum terpenuhi.

a. Objek PPnBM sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPN dan PPnBM adalah:

Penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah yang dilakukan oleh Pengusaha yang menghasilkan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah tersebut di dalam Daerah Pabean dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya;

Unsur objek PPnBM yang belum terpenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPN dan PPnBM ada 2, yaitu:

- i. Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah; dan
- ii. Pengusaha yang menghasilkan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah;

b. BKP yang tergolong mewah yang dimaksudkan adalah sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan (KMK) Nomor 39/KMK.03/2003, tanggal 28 Februari 2002 tentang Perubahan Ketiga atas KMK Nomor 570/KMK.04/2000, yaitu:

Apartemen, kondominium, *town house*, dan sejenisnya, dengan luas bangunan 150 m2 atau lebih atau dengan harga jual bangunannya Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) atau lebih per m2 tidak termasuk nilai tanah;

Pada tahun 2009, apartemen dengan luas bangunan 150 m2 atau lebih atau dengan harga jual bangunannya Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) atau lebih per m2 tidak termasuk nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam KMK tersebut di atas eksistensinya belum ada atau belum jadi seutuhnya, karena apartemen tersebut baru dalam tahapan mulai atau sedang dibangun sehingga unsur Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPN dan PPnBM belum terpenuhi. Hal itu berarti pada saat itu belum ada objek PPnBM;



- c. Pasal 1 butir 16 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang PPN dan PPnBM:

Menghasilkan adalah kegiatan mengolah melalui proses mengubah bentuk atau sifat suatu barang dari bentuk aslinya menjadi barang baru atau mempunyai daya guna baru, atau kegiatan mengolah sumber daya alam termasuk menyuruh orang pribadi atau badan lain melakukan kegiatan tersebut;

Barang baru sebagai hasil akhir dari proses menghasilkan sebagaimana dimaksud oleh pasal 1 butir 16 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang PPN dan PPnBM pada tahun 2008 belum ada eksistensinya karena apartemen sebagai barang baru hasil dari proses menghasilkan tersebut belum terwujud (belum dihasilkan) sehingga unsur Pengusaha yang menghasilkan BKP Yang Tergolong Mewah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPN dan PPnBM belum terpenuhi. Hal itu berarti pada saat itu belum ada objek PPnBM;

2. Saat terutangnya pajak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang PPN dan PPnBM, hanya berlaku untuk PPN saja dan tidak dapat diterapkan untuk menentukan saat terutangnya PPnBM;

- a. Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang PPN dan PPnBM menyebutkan:

Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak, atau dalam hal pembayaran dilakukan sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d atau Jasa Kena Pajak dari Luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, saat terutangnya pajak adalah pada saat pembayaran;

- b. Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) tersebut di atas, jika Pasal 11 ayat (2) ini tanpa penjelasan apapun atau dengan kata lain dalam memori penjelasannya hanya tertulis cukup jelas maka dengan sendirinya atau dapat disimpulkan bahwa dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak, maka saat terutangnya pajak (PPN dan PPnBM) adalah pada saat pembayaran; namun ternyata secara tegas dan jelas bahwa barang kena pajak yang dimaksudkan hanyalah dibatasi sebagaimana yang dijelaskan pada memori penjelasan Pasal 11 ayat (2) sebagai berikut:



Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c, atau sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d, atau sebelum dimulainya pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, saat terutangnya pajak adalah saat pembayaran;

Disini, tampak sama sekali tidak menyinggung Pasal 5 ayat (1) obyek PPnBM. Patut dapat diyakini dan bahkan dapat dipastikan mengapa diberikan memori penjelasan justru karena PPnBM dimaksudkan tidak termasuk di dalamnya, karena jika yang dimaksud BKP adalah mencakup PPN dan sekaligus PPnBM, maka sudah sangat jelas justru tidak diperlukan lagi memori penjelasan, atau dengan kata lain memori penjelasannya cukup dinyatakan/ditulis 'cukup jelas';

Sekali lagi bahwa dalam Penjelasan Undang-Undang PPN dan PPnBM atas Pasal 11 ayat (2) tersebut jelas-jelas disebutkan bahwa yang dimaksud dengan terutangnya pajak pada saat pembayaran adalah untuk pembayaran yang terkait dengan penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a (objek PPN) dan bukan penyerahan Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) (objek PPnBM);

c. Berdasarkan uraian tersebut di atas tentu yang dimaksudkan Undang-Undang adalah bahwa untuk barang yang tergolong Barang Mewah tetap berpegang pada Pasal 11 ayat (1), (sebagai prinsip dasar terutangnya PPN dan PPnBM), yaitu pada saat penyerahan; artinya atas pembayaran yang diterima sebelum dilakukan penyerahan hanyalah terutang PPN saja;

3. Bahwa saat terutangnya PPnBM adalah pada saat penyerahan BKP Yang Tergolong Mewah dan bukan pada saat pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang PPN dan PPnBM, dijabarkan lebih lanjut, (terakhir) dengan PP Nomor 24 Tahun 2002 Pasal 13 ayat (2);

a. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang PPN dan PPnBM:

Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dikenakan hanya satu kali pada waktu penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah oleh Pengusaha yang menghasilkan atau pada waktu impor;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang PPN dan PPnBM tersebut di atas secara tegas tampak bahwa saat terutangnya PPnBM adalah pada waktu penyerahan BKP Yang Tergolong Mewah;

b. Pasal 13 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 2002:

Terutangnya Pajak atas penyerahan Barang Kena Pajak Berwujud yang menurut sifat atau hukumnya berupa barang tidak bergerak, terjadi pada saat penyerahan hak untuk menggunakan atau menguasai Barang Kena Pajak tersebut, baik secara hukum atau secara nyata, kepada pihak pembeli;

Oleh karena apartemen adalah barang berwujud-tidak bergerak, maka saat terutangnya PPN dan PPnBM adalah pada saat penyerahan hak untuk menggunakan atau hak untuk menguasai barang berwujud-tidak bergerak;

Penjelasan PP Nomor 24 atas Pasal 13 ayat (2) menyebutkan bahwa dalam penentuan atau penyerahan barang tidak bergerak, PPN menganut pendirian bahwa penyerahan hanya dapat dilakukan bila barang tersebut secara fisik telah ada;

c. Pada tahun 2008, apartemen sebagai barang berwujud-tidak bergerak secara fisik belum ada seutuhnya sehingga atas pembayaran yang diterima pada saat itu tidak terutang PPnBM;

4. Harga Jual bangunan dan nilai tanah tidak dihitung secara cermat sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan;

a. Menurut KMK Nomor 39/KMK.03/2003 tentang Perubahan Ketiga atas KMK Nomor 570/KMK.04/2000, jenis barang kena pajak yang dikenakan PPnBM adalah:

Apartemen, kondominium, *town house*, dan sejenisnya, dengan luas bangunan 150 m2 atau lebih atau dengan harga jual bangunannya Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) atau lebih per m2 tidak termasuk nilai tanah;

b. Pemohon Banding menjual apartemen dengan komponen harga jual berupa harga jual tanah sebesar 30% dan harga jual bangunan sebesar 70%. Komponen harga jual 30 : 70 ini merupakan implementasi dari perjanjian kerja sama operasi antara PT Adhi Realty dan PT Eden Capital Indonesia yang masing-masing memberikan kontribusi berupa tanah dan bangunan dengan rincian:

- Kontribusi PT Adhi Realty berupa tanah dinilai sebesar 30%;
- Kontribusi PT Eden Capital Indonesia berupa bangunan dinilai sebesar

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

70%;

Komposisi 30 : 70 ini juga dapat dihitung dari perbandingan antara luas tanah awal (cfm. HGB) terhadap jumlah luas unit yang akan dijual;

- c. Berdasarkan pola tersebut maka harga jual bangunan seharusnya dapat dihitung untuk menentukan apakah unit yang terjual telah memenuhi syarat untuk dikenakan PPnBM atau tidak;
- d. Penetapan PPnBM tanpa memperhitungkan harga jual bangunan yang memenuhi syarat untuk dapat dikenakan PPnBM dan saat terutangnya menunjukkan bahwa Terbanding agaknya kurang cermat dalam melakukan pengkajian dan penetapan PPnBM;

Kesimpulan

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka menurut Pemohon Banding PPnBM yang terutang adalah NIHIL;

Bahwa demikian Banding ini Pemohon Banding sampaikan dan mohon agar Majelis yang menyidangkan Banding ini untuk dapat membatalkan SKPKB Nomor 00005/208/09/023/13 tanggal 27 November 2013 Masa Pajak Februari 2009 dan Keputusan Terbanding Nomor KEP-120/WPJ.06/2015 tanggal 30 Januari 2015 serta memutuskan mengabulkan seluruhnya permohonan pengajuan Banding Pemohon Banding.

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602 /PP/M.IB/17/2016, tanggal 9 November 2016, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan seluruhnya banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-120/WPJ.06/2015 tanggal 30 Januari 2015 tentang Keberatan Pemohon Banding atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penjualan atas Barang Mewah Masa Pajak Februari 2009 Nomor 00005/208/09/023/13 tanggal 27 November 2013, atas nama: Kerjasama Operasi PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia, NPWP: 02.393.245.2-023.000, Alamat: Jl. Salemba Tengah II/10, Jakarta Pusat, sehingga perhitungan pajak yang masih harus (lebih) dibayar adalah sebagai berikut:

DPP PPn BM	Rp	0,00
PPn BM terutang	Rp	0,00
Kredit Pajak	Rp	0,00
PPn BM yang masih harus dibayar	Rp	0,00

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP /M.IB/17/2016, tanggal 9 November 2016, diberitahukan kepada Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali pada tanggal 17 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraannya kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor Nomor SKU-292/PJ/2017, tanggal 3 Februari 2017, diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Pajak pada tanggal 14 Februari 2017, dengan disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tersebut pada tanggal 14 Februari 2017;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 10 Maret 2017, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tersebut pada tanggal 10 April 2017;

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 Pengajuan Peninjauan Kembali

Bahwa putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP/M.IB/17/2016 tanggal 9 November 2016 telah dibuat dengan tidak memperhatikan ketentuan yuridis formal atau mengabaikan fakta yang menjadi dasar pertimbangan dalam koreksi yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding), sehingga menghasilkan putusan yang tidak adil dan tidak sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia. Oleh karenanya Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP/M.IB/17/2016 tanggal 9 November 2016 diajukan Peninjauan Kembali berdasarkan ketentuan Pasal 91 huruf e Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (selanjutnya disebut Undang-Undang Pengadilan Pajak) :

"Permohonan Peninjauan Kembali dapat diajukan berdasarkan alasan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Apabila terdapat suatu putusan yang nyata-nyata tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;"
- II. Tentang Formal Jangka Waktu Pengajuan Memori Peninjauan Kembali
 1. Bahwa Salinan Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP/M.IB/17/2016 tanggal 9 November 2016, Nomor 00005/208/09/023/13 tanggal 27 November 2013, atas nama Kerjasama Operasi PT Adhi Realty – PT Eden Capital Indonesia/Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding), telah diberitahukan secara patut dan dikirimkan oleh Pengadilan Pajak kepada Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) melalui surat Pengiriman Putusan Pengadilan Pajak yang diterima Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) pada tanggal 21 November 2016 berdasarkan berdasarkan Tanda Terima Tempat Pelayanan Surat Terpadu Direktorat Jenderal Pajak nomor 201611210378;
 2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 91 huruf e dan Pasal 92 ayat (3) *juncto* Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Pengadilan Pajak, maka pengajuan Memori Peninjauan Kembali atas Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP/M.IB/17/2016 tanggal 9 November 2016 ini masih dalam tenggang waktu yang diijinkan oleh Undang-Undang Pengadilan Pajak atau setidaknya-tidaknya antara tenggang waktu pengiriman/pemberitahuan Putusan Pengadilan Pajak tersebut dengan Permohonan Peninjauan Kembali ini belum lewat waktu sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, sudah sepatutnyalah Memori Peninjauan Kembali ini diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- III. Tentang Pokok Sengketa Pengajuan Peninjauan Kembali

Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam permohonan Peninjauan Kembali ini adalah Koreksi DPP PPnBM Masa Pajak Februari 2009 sebesar Rp235.777.306,00 atas penjualan unit apartemen, yang tidak dipertahankan oleh Majelis Hakim Pengadilan Pajak;
- V. Tentang Pembahasan Pokok Sengketa Peninjauan Kembali

Bahwa setelah Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) membaca, memeriksa dan meneliti Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP/M.IB/17/2016 tanggal 9 November 2016, maka dengan ini menyatakan sangat keberatan atas putusan Pengadilan Pajak tersebut, karena pertimbangan hukum yang keliru dan telah mengabaikan fakta-

Halaman 8 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017

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)



fakta hukum (*rechtsfeit*) dan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku dalam pemeriksaan Banding di Pengadilan Pajak atau setidak-tidaknya telah membuat suatu kekhilafan baik berupa *error facti* maupun *error juris* dalam membuat pertimbangan-pertimbangan hukumnya, sehingga pertimbangan hukum dan penerapan dasar hukum yang telah digunakan menjadi tidak tepat serta menghasilkan putusan yang nyata-nyata tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan (*contra legem*), khususnya peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku;

1. Bahwa pertimbangan hukum, pendapat maupun kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Pajak atas pokok sengketa Peninjauan Kembali ini sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Pajak *a quo* antara lain menyatakan sebagai berikut:

Bahwa yang menjadi sengketa adalah koreksi Terbanding atas Dasar Pengenaan Pajak (DPP) PPnBM Masa Pajak Februari 2009 sebesar Rp235.777.306,00 yang tidak disetujui oleh Pemohon Banding;

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap berkas sengketa, penjelasan para pihak serta bukti-bukti yang diserahkan dalam persidangan, diuraikan sebagai berikut:

bahwa dalam banding ini, terdapat 2 (dua) hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak, terdiri dari:

1. Saat Terutangnya PPn BM;
2. Penentuan Obyek PPn BM
1. Saat Terutangnya PPn BM

Bahwa menurut Tcrbanding, saat terutangnya PPn BM adalah pada saat terjadinya penyerahan Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah, atau dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah, maka saat terutangnya PPn BM adalah pada saat pembayaran, sesuai dengan ketentuan Pasal 4, Pasal 5 ayat (1a), Pasal 11 ayat (1a) dan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang PPN;

Bahwa menurut Pemohon Banding, saat terutangnya PPn BM adalah pada saat terjadinya penyerahan Barang Kena Pajak, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang PPN dan Pasal 13 ayat (2). PP Nomor 24 Tahun 2002;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, sebagaimana beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 (selanjutnya disebut Undang-Undang PPN);

Pasal 1:

2. Barang adalah barang berwujud, yang menurut sifat atau hukumnya dapat berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak, dan barang tidak berwujud;
3. Barang Kena Pajak adalah barang sebagaimana dimaksud dalam angka 2 yang dikenakan pajak berdasarkan Undang-Undang ini;
4. Penyerahan Barang Kena Pajak adalah setiap kegiatan penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam angka 3;
16. Menghasilkan adalah kegiatan mengolah melalui proses mengubah bentuk atau sifat suatu barang dari bentuk aslinya menjadi barang baru atau mempunyai daya guna baru, atau kegiatan mengolah sumber daya alam termasuk menyuruh orang pribadi atau badan lain melakukan kegiatan tersebut;

Pasal 1 A:

- (I) Yang termasuk dalam pengertian penyerahan Barang Kena Pajak adalah ;
 - a. penyerahan hak atas Barang Kena Pajak karena suatu perjanjian;
 - b. pengalihan Barang Kena Pajak oleh karena suatu perjanjian sewa beli dan perjanjian leasing;
 - c. penyerahan Barang Kena Pajak dst s.d huruf g;

Pasal 4 :

Pajak Pertambahan Nilai dikenakan atas:

- a. Penyerahan Barang Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha;
- b. Impor Barang Kena Pajak;
- a. Penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha;
- a. Pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean;

Halaman 10 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean; atau
- c. Ekspor Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak;

Pasal 5 :

- (1) Disamping pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dikenakan juga Pajak Penjualan Atas Barang Mewah terhadap :
 - a. Penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah yang dilakukan oleh Pengusaha yang menghasilkan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah tersebut di dalam Daerah Pabean dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya;
 - b. Impor Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah;
- (2) Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dikenakan hanya satu kali pada waktu penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah oleh Pengusaha yang menghasilkan atau pada waktu impor;

Memori Penjelasan Pasal 5 Ayat (2):

Pengertian umum dari Pajak Masukan hanya berlaku pada Pajak Pertambahan Nilai dan tidak dikenal pada Pajak Penjualan Atas Barang Mewah. Oleh karena itu Pajak Penjualan

Atas Barang Mewah yang telah dibayar tidak dapat dikreditkan dengan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah yang terutang;

Dengan demikian prinsip pemungutannya hanya satu kali saja yaitu pada waktu :

- a. penyerahan oleh Pabrikan atau Produsen Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah, atau
- b. impor Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah.

Penyerahan pada tingkat berikutnya tidak lagi dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah;

Pasal 11:

- (1) Terutangnya pajak terjadi pada saat:
 - a. Penyerahan Barang Kena Pajak;
 - b. Impor Barang Kena Pajak;
 - c. Penyerahan Jasa Kena Pajak;
 - d. Pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam

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)



Pasal 4 huruf d;

e. Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah

Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf

e; atau

f. Ekspor Barang Kena Pajak.

- (2) Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak, atau dalam hal pembayaran dilakukan sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d atau Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, saat terutangnya pajak adalah pada saat pembayaran;

Memori Penjelasan Pasal 11 Ayat (2) :

Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c, atau sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d, atau sebelum dimulainya pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, saat terutangnya pajak adalah saat pembayaran;

Bahwa berdasarkan kutipan pasal-pasal dalam Undang-Undang PPN tersebut, Majelis berpendapat sebagai berikut:

- 1) Dalam Pasal 5 Ayat (2) Undang-Undang PPN beserta memori penjelasannya, diatur bahwa PPN BM dikenakan pada saat penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah;
- 2) Dalam Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang PPN beserta memori penjelasannya, mengatur bahwa dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan barang Kena Pajak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, Jasa Kena Pajak sebagaimana dimaksud Pasal 4 huruf c, Pemanfaatan barang kena pajak sebagaimana dimaksud Pasal 4 huruf d, atau sebelum dimulainya pemanfaatan jasa kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e,



saat terutangnya pajak adalah saat pembayaran;

Bahwa ketentuan yang diatur dalam Pasal 11 Ayat (2) tersebut sangat jelas mengatur tentang saat terutangnya PPN, karena dalam memori penjelasannya secara eksplisit menunjuk Pasal 4 huruf a, huruf c, huruf d dan huruf e, yang seeara eksplisit Pasal 4 Undang-Undang PPN mengatur tentang Pengenaan PPN;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan Pasal 11 Ayat (2) mengatur tentang saat terutangnya PPN, sehingga tidak tepat bila diterapkan untuk menentukan saat terutangnya PPn BM;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis berpendapat saat terutangnya PPn BM adalah pada saat penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah;

Bahwa oleh karena itu, pendapat Terbanding yang menyatakan saat terutangnya PPn BM adalah pada saat diterimanya pembayaran adalah tidak tepat, karena tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Ayat (2) dan Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang PPN;

2. Penentuan Obyek PPn BM

Bahwa menurut Terbanding, Unit Apartemen yang dijual oleh Pemohon Banding, merupakan Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah sehingga merupakan Obyek PPn BM sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang PPN *Juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004;

Bahwa menurut Pemohon Banding, unit Apartemen yang dijual bukan merupakan Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah sehingga bukan merupakan Obyek PPn BM sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang PPN *Juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004;

Bahwa menurut pendapat Majelis adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Rumah Susun, diatur bahwa Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, yang semuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan



dengan satuan yang bersangkutan;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, harga Unit Apartemen yang dibayar oleh pembeli harus dimaknai sebagai nilai yang dikeluarkan oleh pembeli untuk memperoleh Unit Apartemen itu sendiri beserta hak kepemilikan atas bagian bersama, benda bersama, tanah bersama yang melekat pada Unit Apartemen tersebut;

- 2) Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004, diatur bahwa BKP yang dikenakan PPnBM dengan tarif 20, adalah Apartemen, kondominium, *town house*, dan sejenisnya dengan luas bangunan 150 m² atau lebih atau dengan harga jual bangunannya Rp4.000.000,00 atau lebih per m² tidak termasuk nilai tanah;

Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah, harga tanah dan Harga Bangunan per M² harus didasarkan pada harga yang nyata-nyata dibayar oleh para pembeli, yang dalam hal ini harga berdasarkan PPJB yang mengikat antara penjual dan pembeli;

- 3) Bahwa berdasarkan dokumen dan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan, dapat disimpulkan bahwa seluruh Unit Apartemen Salemba Residence masing-masing memiliki luas kurang dari 150 M², oleh karena itu untuk menentukan apakah masing-masing Unit Apartemen sebagai BKP yang Tergolong Mewah atau tidak, ditentukan berdasarkan Harga Bangunan per M² masing-masing Unit Apartemen di luar harga tanah;
- 4) Bahwa Terbanding dalam menghitung Harga Bangunan per M² di luar harga tanah untuk masing-masing Unit Apartemen, belum/tidak memperhitungkan adanya bagian-bersama, benda-bersama (bangunan bersama) yang merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dari masing-masing Unit Apartemen;

Bahwa oleh karena itu hasil perhitungan harga bangunan per M² di luar harga tanah menurut Terbanding, tidak/belum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Rumah Susun sehingga tidak



mencerminkan harga kepemilikan atas Unit Apartemen yang sebenarnya;

- 5) Bahwa Pemohon Banding dalam menghitung Harga Bangunan per M2 di luar harga tanah untuk masing-masing Unit Apartemen, belum menerapkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 (harga tanah dihitung berdasarkan porsi penyertaan dalam KSO, tidak didasarkan pada PPJB), namun telah memperhitungkan adanya bagian-bersama, benda-bersama (bangunan bersama) yang merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dari masing-masing Unit Apartemen;

Bahwa hasil perhitungan harga bangunan per M2 di luar harga tanah menurut Pemohon Banding, tidak/belum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004, namun telah memperhitungkan bangunan bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Rumah Susun, sehingga belum mencerminkan harga kepemilikan atas Unit Apartemen yang sebenarnya;

- 6) Bahwa adanya perbedaan cara menghitung Harga Bangunan per M2 di luar harga tanah, oleh Terbanding dan oleh Pemohon Banding, dikarenakan tidak adanya aturan baku yang seharusnya diterbitkan oleh Menteri Keuangan, yang mengikat semua pihak yang berkepentingan, antara lain Terbanding dan Pemohon Banding untuk menerapkannya;

Bahwa kekosongan aturan baku tersebut mengakibatkan masing-masing pihak mempunyai cara tersendiri dalam menghitung Harga Bangunan per M2 di luar harga tanah; Oleh karena itu perhitungan masing-masing pihak harus diuji kewajarannya berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang terkait;

- 7) Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Rumah Susun dan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004, dan berdasarkan PPJB masing-masing



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unit Apartemen serta Uraian Teknis Pertelaan Bangunan,
harga bangunan per M2 di luar harga tanah dihitung sebagai
berikut;

No	UNIT	PPJB	Luas (M2)			Harga Jual Di Luar PPN (Rp)		
			Unit	Tanah	B. Bersama	Total	Tanah	Bangunan/M2
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	9 = (7- 8) : (4+6)
1	A 0510	56 28//01/2006	53	11	46,45	343.394.433	22.000.000	3.231.718
2	A 0507	36 14/08/2006	40	8	32,30	216.737.782	16.000.000	2.776.456
3	A 2606	16 18/07/2008	53	11	45,30	312.162.955	22.000.000	2.951.810
4	A 1107	06 04/06/2005	40	8	32,30	232.090.909	16.000.000	2.988.809
5	B 0309	07 05/07/2006	85	17	71,35	573.870.430	34.000.000	3.452.960
6	B 0604	07 16/02/2006	80	16	46,75	486.567.091	32.000.000	3.586.328
7	B 0706	06 16/09/2006	55	11	46,30	414.248.818	22.000.000	3.872.150
8	B 1708	13 12/08/2006	31	6	25,50	228.775.035	12.000.000	3.836.726
9	B 2003	16 23/05/2006	48	10	40,45	345.404.000	20.000.000	3.678.959
Bula	B 2409	15 18/08/2006	85	17	71,35	619.765.318	34.000.000	3.746.500
n								

Bahwa berdasarkan perhitungan tersebut, Majelis berkesimpulan harga bangunan per M2 di luar harga Tanah seluruhnya menunjukan lebih rendah dari Rp4.000.000,00, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 Unit Apartemen yang dijual oleh Pemohon Banding tidak termasuk sebagai BKP yang Tergolong Mewah, sehingga bukan merupakan Obyek PPN BM;

bahwa berdasarkan uraian pada angka 1 dan 2 tersebut, Majelis berkesimpulan:

- 1) Saat terutangnya PPN BM adalah pada saat penyerahan BKP yang Tergolong Mewah;
- 2) Unit Apartemen yang dijual oleh Pemohon Banding tidak termasuk sebagai BKP yang Tergolong Mewah sebagaimana dimaksud Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004.

Bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut, Majelis berkesimpulan koreksi Terbanding atas DPP PPNBM Masa Pajak Februari 2009 sebesar Rp235.777.306,00 harus dibatalkan;

Bahwa dalam sengketa ini, Hakim Ketua yaitu Masdi mempunyai pendapat berbeda (*Disenting Opinion*)

Bahwa berdasarkan pemeriksaan seluruh data dan dokumen yang diserahkan dalam persidangan serta penjelasan kedua pihak sebagaimana diuraikan di atas, maka Hakim Ketua Masdi berpendapat dan berkeyakinan sebagai berikut:

- a. Bahwa penyerahan BKP sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 A



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang PPN dikenakan “Pajak Pertambahan Nilai (PPN)” sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang PPN juga dikenakan “PPnBM” sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 ayat (1) a Undang-Undang PPN yang mengatur sebagai berikut: “Disamping pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, “dikenakan juga” Pajak Penjualan Atas Barang Mewah terhadap Penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah yang dilakukan oleh Pengusaha yang menghasilkan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah tersebut di dalam Daerah Pabean dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya;

- b. Bahwa “saat terutang” PPnBM adalah pada pada “saat penyerahan” Barang Kena Pajak atau dalam hal “pembayaran diterima” sebelum penyerahan Barang Kena Pajak, maka saat terutang pajak adalah pada saat pembayaran diterima sesuai dengan ketentuan *a quo* ;
- c. Bahwa “saat terutangnya” PPN dan PPnBM Barang Kena Pajak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 dan Pasal 5 ayat (1) a Undang-Undang PPN adalah pada “saat penyerahan” Barang Kena Pajak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat (1a) Undang-Undang PPN, namun dalam hal “pembayaran diterima” sebelum penyerahan Barang Kena Pajak atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak atau dalam hal pembayaran dilakukan sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud atau Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean, “saat terutangnya pajak” adalah pada saat pembayaran sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang PPN;
- d. Bahwa penyerahan BKP yang tergolong mewah” oleh Pengusaha “yang menghasilkan” atau pada waktu impor sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 ayat 1 (a) dan (b) *Juncto* Pasal 4 ayat 1 (a) Undang-Undang PPN hanya dikenakan PPnBM “satu kali” pada “saat penyerahan”, namun apabila terdapat pembayaran dimuka, atau pembayaran angsuran, atau pembayaran bertahap, dan/atau pelunasan atas penjualan Barang Kena Pajak (BKP) sebelum penyerahan, maka setiap tahap pembayaran tersebut sudah terutang PPN dan/atau PPnBM sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang PPN, bukan berarti setiap tahap pembayaran angsuran telah terjadi penyerahan BKP.

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)



Dengan demikian, seluruh tahap pembayaran angsuran sampai dengan pelunasan merupakan satu kali pengenaan PPN dan/atau PPnBM pada saat penyerahan BKP sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang PPN;

- e. Bahwa, yang dimaksud dengan harga jual adalah harga menurut akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan saat penyerahan BKP berupa apartemen, kondominium, town house, dan sejenisnya yang terutang PPnBM dengan luas bangunan minimal 150 m² atau harga jual bangunan minimal Rp4.000.000 per meter bujur sangkar sesuai dengan ketentuan *a quo* ;
- f. Bahwa menurut Terbanding, harga jual bangunan apartemen per meter bujur sangkar selain nilai/harga tanah (tidak termasuk harga/nilai tanah) yang dihitung berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan 620 *Juncto* Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor S-202/PJ.51/2006 tanggal 29 Maret 2006, sebesar Rp5.401.835 per meter bujur sangkar atau antara Rp4.129.866 sampai dengan Rp7.065.523 termasuk penyerahan BKP yang terutang PPnBM sesuai dengan ketentuan *a quo* ;

Bahwa berdasarkan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak yang menyatakan bahwa “Putusan Pengadilan Pajak diambil berdasarkan hasil penilaian pembuktian, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang bersangkutan, serta berdasarkan keyakinan hakim”;

Bahwa, menurut keyakinan Hakim Ketua Masdi dalil yang diajukan oleh Terbanding sudah benar dan sesuai dengan ketentuan *a quo* yang menyatakan saat terutang PPnBM adalah pada saat pembayaran diterima atau pada saat penyerahan BKP mana yang lebih dahulu sesuai dengan ketentuan *a quo* dan penjualan apartemen oleh Terbanding termasuk sebagai penyerahan BKP yang terutang PPnBM sesuai dengan ketentuan *a quo* . Dengan demikian Hakim Ketua Masdi meyakini bahwa koreksi DPP PPnBM oleh Terbanding sudah benar, oleh karena itu koreksi Terbanding *a quo* “tetap dipertahankan” atau menolak permohonan banding Pemohon Banding;

- 2. Bahwa ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan pokok sengketa yang digunakan sebagai dasar hukum peninjauan kembali antara lain sebagai berikut:



2. 1. Bahwa Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak(selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pengadilan Pajak), antara lain menyebutkan :

Pasal 69 ayat (1)

Alat bukti dapat berupa:

- a. Surat atau tulisan;
- b. Keterangan ahli;
- c. Keterangan para saksi;
- d. Pengakuan para pihak; dan/atau
- e. Pengetahuan Hakim

Pasal 76

Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan untuk sahnya pembuktian diperlukan paling sedikit 2 (dua) alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1);

Memori penjelasan Pasal 76 menyebutkan

Pasal ini memuat ketentuan dalam rangka menentukan kebenaran materiil, sesuai dengan asas yang dianut dalam Undang-Undang perpajakan;

Oleh karena itu, Hakim berupaya untuk menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, penilaian yang adil bagi para pihak dan sahnya bukti dari fakta yang terungkap dalam persidangan, tidak terbatas pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak;

Pasal 78

Putusan Pengadilan Pajak diambil berdasarkan hasil penilaian pembuktian, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang bersangkutan, serta berdasarkan keyakinan hakim;

Memori penjelasan Pasal 78 menyebutkan

Keyakinan Hakim didasarkan pada penilaian pembuktian dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan;

- 3.2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009;

Pasal 13 ayat (2)



Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf e ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya Masa Pajak, bagian Tahun Pajak, atau Tahun Pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar;

- 3.3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang PPN), mengatur antara lain :

Pasal 1 ayat (2)

Barang adalah barang berwujud, yang menurut sifat atau hukumnya dapat berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak, dan barang tidak berwujud;

Pasal 1 ayat (3)

Barang Kena Pajak adalah barang yang dikenai pajak berdasarkan Undang-Undang ini;

Pasal 1 butir 16

Menghasilkan adalah kegiatan mengolah melalui proses mengubah bentuk atau sifat suatu barang dari bentuk aslinya menjadi barang baru atau mempunyai daya guna baru, atau kegiatan mengolah sumber daya alam termasuk menyuruh orang pribadi atau badan lain melakukan kegiatan tersebut;

Pasal 1A

“Yang termasuk dalam pengertian penyerahan Barang Kena Pajak adalah” :

- Penyerahan hak atas Barang Kena Pajak karena suatu perjanjian;
- Pengalihan Barang Kena Pajak karena suatu perjanjian sewa beli dan/atau perjanjian sewa guna usaha (*leasing*);
- Penyerahan Barang Kena Pajak kepada pedagang perantara atau melalui juru lelang;
- Pemakaian sendiri dan/atau pemberian cuma-cuma atas Barang Kena Pajak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Barang Kena Pajak berupa persediaan dan/atau aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan, yang masih tersisa pada saat pembubaran perusahaan;
- f. Penyerahan Barang Kena Pajak dari pusat ke cabang atau sebaliknya dan/atau penyerahan Barang Kena Pajak antar cabang;
- g. Penyerahan Barang Kena Pajak secara konsinyasi; dan
- h. Penyerahan Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak dalam rangka perjanjian pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah, yang penyerahannya dianggap langsung dari Pengusaha Kena Pajak kepada pihak yang membutuhkan Barang Kena Pajak;

Pasal 4 ayat (1):

Pajak Pertambahan Nilai dikenakan atas :

- a. Penyerahan Barang Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha;
- b. Impor Barang Kena Pajak;
- c. Penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha;
- d. Pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean;
- e. Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean;
- f. Ekspor Barang Kena Pajak Berwujud oleh Pengusaha Kena Pajak;
- g. Ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud oleh Pengusaha Kena Pajak; dan
- h. Ekspor Jasa Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak.

Pasal 5 ayat (1) huruf a

Disamping pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dikenakan juga Pajak Penjualan Atas Barang Mewah terhadap:

Penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah yang dilakukan oleh Pengusaha yang menghasilkan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah tersebut di dalam Daerah Pabean dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya;

Pasal 5 ayat (2)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dikenakan hanya satu kali pada waktu penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah oleh Pengusaha yang menghasilkan atau pada waktu impor;

Pasal 8 ayat (2)

Tarif Pajak Penjualan Atas Barang Mewah adalah paling rendah 10% (sepuluh persen) dan paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);

Pasal 8 ayat (3)

Dengan Peraturan Pemerintah ditetapkan kelompok Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah yang dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dengan tarif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1);

Pasal 8 ayat (4)

Jenis Barang yang dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah atas Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan;

Pasal 10 ayat (1)

Pajak Penjualan Atas Barang Mewah yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dengan Dasar Pengenaan Pajak;

Pasal 11 ayat (1)

Adalah merupakan Prinsip Dasar saat terutangnya pajak (PPN dan PPn BM); yaitu pada saat penyerahan BKP/JKP yakni: "Terutangnya pajak terjadi pada saat":

- a. Penyerahan Barang Kena Pajak;
- b. Impor Barang Kena Pajak;
- c. Penyerahan Jasa Kena Pajak;
- d. Pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud dari luar Daerah Pabean;
- e. Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean;
- f. Ekspor Barang Kena Pajak Berwujud;
- g. Ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud; atau
- h. Ekspor Jasa Kena Pajak.

Pasal 11 ayat (2)

Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kena Pajak atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak, atau dalam hal pembayaran dilakukan sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d atau Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, saat terutangnya pajak adalah pada saat pembayaran;

Penjelasan Pasal 11 ayat (2)

Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 huruf c, atau sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d atau sebelum dimulainya pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, saat terutangnya pajak adalah saat pembayaran;

Pasal 13 ayat (1)

Pengusaha Kena Pajak wajib membuat Faktur Pajak untuk setiap:

- a. Penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a atau huruf dan/atau Pasal 16D;
- b. Penyerahan Jasa Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf
- c. Ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf g; dan/atau
- d. Ekspor Jasa Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf h;

Pasal 13 ayat (1a)

Faktur Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat pada:

- a. Saat penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau penyerahan Jasa Kena Pajak;
- b. Saat penerimaan pembayaran dalam hal penerimaan pembayaran terjadi sebelum penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Saat penerimaan pembayaran termin dalam hal penyerahan sebagian tahap pekerjaan; atau
- d. Saat lain yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan;

3.4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2002 tanggal 13 Mei 2002 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 143 Tahun 2000 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah Sebagaimana Telah Beberapa Kali Diubah Terakhir Dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000;

Pasal 13 ayat (2)

Terutangnya Pajak atas penyerahan Barang Kena Pajak berwujud yang menurut sifat atau hukumnya berupa barang tidak bergerak, terjadi pada saat penyerahan hak untuk menggunakan atau menguasai Barang Kena Pajak tersebut, baik secara hukum atau secara nyata, kepada pihak pembeli;

3.5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 39/KMK.03/2003 tentang Perubahan Ketiga atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 570/KMK.04/2000 tentang jenis Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah selain kendaraan bermotor yang dikenakan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, mengatur antara lain :

Pasal 2

Atas penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah di dalam Daerah Pabean oleh Pengusaha yang menghasilkan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah atau impor Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II Keputusan Menteri Keuangan ini dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dengan tarif 20% (dua puluh persen);

Lampiran II

Daftar Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Selain Kendaraan Bermotor Yang Atas Penyerahaan dan Impornya Dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah Dengan Tarif Sebesar 20 % (Dua Puluh Persen);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kelompok hunian mewah seperti rumah mewah, apartemen, kondominium, *town house*, dan sejenisnya, adalah:

b.2. Apartemen, kondominium, *town house*, dan sejenisnya dengan luas bangunan 150 m² atau lebih atau dengan harga jual bangunannya Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) atau lebih per m² tidak termasuk nilai tanah;

3.6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 Tentang Jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Selain Kendaraan Bermotor Yang Dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah;

Pasal 2

Jenis Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah selain kendaraan bermotor yang dikenakan Pajak Penjualan atas Barang Mewah dengan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) adalah barang-barang sebagaimana ditetapkan dalam lampiran II Peraturan Menteri Keuangan ini;

Lampiran II

Daftar Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Selain Kendaraan Bermotor Yang Atas Penyerahaan dan Impornya Dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah Dengan Tarif Sebesar 20% (Dua Puluh Persen);

b. Kelompok hunian mewah seperti rumah mewah, apartemen, kondominium, *town house*, dan sejenisnya, adalah:

b.2 Apartemen, kondominium, *town house*, dan sejenisnya dengan luas bangunan 150 m² atau lebih atau dengan harga jual bangunannya Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) atau lebih per m² tidak termasuk nilai tanah;

3.7. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 103/PMK.03/2009 tanggal 10 Juni 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/Pmk.03/2004 Tentang Jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Selain Kendaraan Bermotor Yang Dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah mensyaratkan bahwa untuk hunian apartemen yang terutang PPnBM hanya untuk yang memiliki keluasan lebih dari 150m². Berdasarkan

Halaman 25 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan diketahui bahwa tidak terdapat keluasan unit apartemen yang lebih dari 150m², sehingga potensi objek PPnBM Pemohon Banding hanya sampai Masa Juni 2009;

3. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku dan berdasarkan hasil pemeriksaan sengketa banding di Pengadilan Pajak sebagaimana yang telah dituangkan dalam Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP/M.IB/17/2016 tanggal 9 November 2016 serta berdasarkan penelitian atas dokumen-dokumen milik Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) dan fakta-fakta yang nyata-nyata terungkap pada persidangan, maka Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) menyatakan sangat keberatan dengan pendapat Majelis Hakim Pengadilan Pajak sebagaimana diuraikan pada Butir V.1. di atas dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam banding ini adalah Dasar Pengenaan Pajak (DPP) Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM) Masa Pajak Februari 2009 sebesar Rp235.777.306,00 atas penjualan unit Apartemen;
- 2) Bahwa koreksi atas Dasar Pengenaan Pajak PPnBM untuk Masa Pajak Februari 2009 sebesar Rp235.777.306,- dikarenakan seluruh unit apartemen Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) tergolong dalam kelompok BKP Barang Mewah sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 620/PMK.03/2004 tanggal 31 Desember 2004;
- 3) Bahwa koreksi menurut Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) terdiri atas koreksi DPP PPnBM atas pembayaran yang diterima sebelum penyerahan unit apartemen sesuai Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang PPN *Juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-570/KMK.04/2000 sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-620/PMK.03/2004;
- 4) Bahwa menurut Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding), pada saat ditetapkan (Terbitnya SKPKB), yang dianggap sebagai "barang mewah" oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) belum ada, atau bahkan sampai barang itu sudah jadi pun sesungguhnya tidak ada barang mewah yang dimaksud oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding), karena :
 - Luas bangunan unit apartemen tidak ada yang mencapai luas 150 m²; dan

Halaman 26 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017

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

- Harga bangunan unitnya pun tidak mencapai Rp.4.000.000,00 per m² ; (Kep MenKeu- KMK Nomor 39/KMK.03/2003 tanggal 28 Februari 2002 dan PerMenKeu Nomor 620/PMK.03/2004 tanggal 31 Desember 2004);

5) Bahwa menurut Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) saat terutangnya PPn BM adalah sebagai berikut :

- a) Prinsip pemajakan adalah pada saat seseorang memiliki kemampuan untuk secara financial membayar. Hal ini ditunjukkan dengan pembayaran, sehingga pada prinsipnya pajak terutang pada saat pembayaran. Namun demikian pemungutan PPN dan PPnBM menganut prinsip akrual, artinya PPN dan PPnBM terutang pada saat penyerahan BKP meskipun pembayaran atas penyerahan tersebut belum diterima atau belum sepenuhnya diterima;
- b) Selanjutnya pengenaan PPN dan PPnBM atas suatu Barang Mewah tidak dapat dipisahkan. Hal ini dinyatakan dalam penjelasan umum Undang-Undang PPN Tahun 1994 yang menyatakan bahwa PPnBM tidak dapat dikenakan tersendiri tanpa adanya PPN. Hal tersebut juga sejalan dengan bunyi Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang PPN yang menyatakan bahwa disamping pengenaan PPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dikenakan juga PPnBM;
- c) Frase "PPnBM dikenakan hanya satu kali" pada Pasal 5 Undang-Undang PPN bukan berarti PPnBM hanya dikenakan pada saat penyerahannya saja tetapi harus diartikan bahwa PPnBM tidak dikenakan secara bertingkat seperti halnya pengenaan PPN, tetapi hanya dikenakan di tingkat pabrikan atau saat impor;
- d) Dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2000 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPN dan PPnBM), menyebutkan bahwa :
Dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, sebelum penyerahan Jasa kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c, atau sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean

Halaman 27 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017

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

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d atau sebelum dimulainya pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, saat terutangnya pajak adalah saat pembayaran;

- e) Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) berpendapat bahwa saat terutangnya PPnBM atas penjualan unit apartemen yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) adalah pada saat dilakukannya pembayaran;
- 6) Bahwa menurut Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) saat terutangnya PPn BM adalah sebagai berikut :
 - a) Saat terutangnya pajak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang PPN dan PPnBM, hanya berlaku untuk PPN saja dan tidak dapat diterapkan untuk menentukan saat terutangnya PPn BM;
 - b) Bahwa dalam Pasal 11 ayat (2) tanpa penjelasan apapun atau dengan kata lain dalam memori penjelasannya hanya tertulis cukup jelas maka dengan sendirinya atau dapat disimpulkan bahwa dalam hal pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak, maka saat terutangnya pajak (PPN dan PPnBM) adalah pada saat pembayaran;
 - c) Namun ternyata secara tegas dan jelas bahwa barang kena pajak yang dimaksudkan hanyalah dibatasi sebagaimana yang dijelaskan pada memori penjelasan Pasal 11 ayat (2) sama sekali tidak menyinggung Pasal 5 ayat (1) obyek PPnBM. Patut dapat diyakini dan bahkan dapat dipastikan mengapa diberikan memori penjelasan justru karena PPnBM dimaksudkan tidak termasuk di dalamnya, karena jika yang dimaksud BKP adalah mencakup PPN dan sekaligus PPnBM, maka sudah sangat jelas justru tidak diperlukan lagi memori penjelasan, atau dengan kata lain memori penjelasannya cukup dinyatakan/ditulis 'cukup jelas';
 - d) Bahwa dalam Penjelasan Undang-Undang PPN dan PPnBM atas Pasal 11 ayat (2) tersebut jelas-jelas disebutkan bahwa yang dimaksud dengan terutangnya pajak pada saat pembayaran adalah untuk pembayaran yang terkait dengan penyerahan Barang Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a (objek PPN) dan bukan penyerahan Barang Kena Pajak yang

Halaman 28 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017

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

Tergolong Mewah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) (objek PPnBM);

- e) Berdasarkan uraian tersebut di atas tentu yang dimaksudkan Undang-Undang adalah bahwa untuk barang yang tergolong Barang Mewah tetap berpegang pada Pasal 11 ayat (1) (sebagai prinsip dasar terutangnya PPN dan PPnBM), yaitu pada saat penyerahan; artinya atas pembayaran yang diterima sebelum dilakukan penyerahan hanyalah terutang PPN saja;

7) Bahwa menurut Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) unit apartemen tersebut merupakan BKP yang tergolong mewah sehingga merupakan objek PPn BM dengan uraian sebagai berikut :

a) Bahwa berdasarkan Laporan Pemeriksaan Pajak Nomor LAP - 107/WPJ.06/ KP.0905/2013 tanggal 27 November 2013 tentang Pemeriksaan Lapangan Atas SPT Masa PPN Lebih Bayar Masa Januari sd Desember 2009, pada Huruf E Uraian Hasil Pemeriksaan butir 10, dinyatakan sebagai berikut :

- DPP PPn BM diperoleh dari nilai DPP PPN (nilai pelunasan) setelah dikurangi nilai jual harga tanah dari setiap unit apartemen;
- Nilai harga jual tanah untuk tiap Unit Apartemen dengan cara sebagai berikut:
 - a. Pertama, menentukan keluasan tanah (proporsi) dari tiap Unit Apartemen, yaitu dengan cara mengalikan luas tanah dikalikan dengan NPP masing-masing Unit Apartemen (sesuai data pertelaan);
 - b. Kemudian setelah keluasan tanah (proporsi) tiap unit ditentukan, maka nilai jual tanah untuk setiap unit dapat dihitung yaitu dengan keluasan tiap unit tersebut dikalikan dengan nilai jual tanah per M2, yaitu sebesar Rp2.000.000,00; Wajib Pajak telah menentukan bahwa nilai jual per M2 tanah adalah Rp2.000.000,00 sebagaimana tersebut di dalam lampiran PPJB;
- Sebagaimana yang telah dicontohkan dalam Surat Direktur Jenderal Pajak (S- 202/PJ.51/2006 tanggal 29 Maret 2006) bahwa dalam menentukan nilai harga bangunan per M2 untuk penghitungan nilai PPn BM atas apartemen, termasuk di dalamnya adalah harga bangunan bersama. Merujuk pada hal

Halaman 29 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017

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)



tersebut, maka pemeriksa tidak mengeluarkan nilai bangunan bersama dalam menghitung nilai harga bangunan per M2;

- Harga Bangunan per M2 dihitung berdasarkan formula sebagai berikut:

Total Harga Unit Apartemen di luar PPN – Harga Tanah Luas Bangunan Efektif

- b) Bahwa berdasarkan data penerimaan pembayaran angsuran Unit Apartemen, PPJB, Pertelaan Bangunan, Perbandingan Perhitungan Harga Jual Bangunan per M2 menurut Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) adalah sebagai berikut :

No	UNIT	PPJB	Luas (M2)			Harga Jual Di Luar PPN (Rp)		
			Unit	Tanah	B. Bersama	Total	T anah	Bangunan/M
(1)D	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	9 = (7 - 8) :
1	A 0510	56 28/01/2006	53	11	46,45	343.394.433	22.000.000	6.064.045
2	A 0507	36 14/08/2006	40	8	32,30	216.737.782	16.000.000	5.018.444
3	A 2606	16 18/07/2008	53	11	45,30	312.162.955	22.000.000	5.474.772
4	A 1107	06 04/06/2005	40	8	32,30	232.090.909	16.000.000	5.402.272
5	B 0309	07 05/07/2006	85	17	71,35	573.870.430	34.000.000	6.351.416
6	B 0604	07 16/02/2006	80	16	46,75	486.567.091	32.000.000	5.682.088
7	B 0706	06 16/09/2006	55	1 1	46,30	414.248.818	22.000.000	7.131.796
8	B 1708	13 12/08/2006	31	6	25,50	228.775.035	12.000.000	6.992.743
9	B 2003	16 23/05/2006	48	10	40,45	345.404.000	20.000.000	6.779.250
10	B 2409	15 18/08/2006	85	17	71,35	619.765.318	34.000.000	6.891.591

Catatan :

- Harga total penjualan unit, luas tanah, dan harga tanah berdasarkan PPJB
- Luas bangunan bersama berdasarkan data pertelaan Bangunan

- c) Bahwa berdasarkan perhitungan tersebut harga bangunan per M2 di luar harga tanah seluruhnya lebih besar dari Rp4.000.000,00 oleh karena itu berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004, Unit Apartemen tersebut merupakan Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah sehingga merupakan Objek PPn BM;

- 8) Bahwa menurut Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) unit apartemen tersebut bukan merupakan BKP yang tergolong mewah sehingga bukan merupakan objek PPn BM dengan uraian sebagai berikut :

- a) Bahwa Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) menghitung harga bangunan per M2 bangunan unit apartemen di luar harga tanah dengan penjelasan sebagai berikut :

- Menentukan luas bangunan yang dijual kepada pembeli, yang terdiri dari 2 (dua) unsur yakni :

- 1) Luas Bangunan Sendiri (Luas Bangunan Efektif);



2) Porsi Luas Bangunan Bersama;

- Untuk menentukan luas seluruh bangunan ditentukan berdasarkan izin mendirikan Bangunan (IMB) yakni seluas 54.920 M2 sedangkan luas bangunan unit adalah sebesar 30.129,10 M2 dan luas bangunan bersama didasarkan pada daftar pertelaan yang disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta;
- Harga tanah ditetapkan sebesar porsi 30% dari harga jual unit apartemen, didasarkan pada porsi penyertaan dalam Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO);
- Harga bangunan per M2 unit Apartemen dihitung berdasarkan formula :

Total Harga Jual Unit Apartemen di luar PPN – Harga Tanah
Luas Bangunan Efektif + Luas Bangunan Bersama

b) Bahwa perhitungan menurut Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) adalah sebagai berikut :

No	Unit	PPJB	Luas (M2)			Harga Jual Di Luar PPN (Rp)		
			Unit	Tanah	B.Ber sama	Total	Tanah	Bangunan/ M2
1	A0510	56 28/01/2006	53	11	46,45	243.394.433	103.018.329	2.417.054
2	A0507	36 14/08/2006	40	8	32,30	216.737.782	65.021.334	2.098.429
3	A2606	16 18/07/2008	53	11	45,30	312.162.955	93.648.886	2.222.930
4	A1107	06 04/06/2005	40	8	32,30	232.090.909	69.627.272	2.247.076
5	B0309	07 05/07 2006	85	17	71,35	573.870.430	172.161.129	2.569.295
6	B0604	07 16/02/2006	80	16	46,75	486.567.091	145.970.127	2.687.155
7	B0706	06 16/09 2006	55	11	46,30	414.248.818	124.274.645	2.862.528
8	B1708	13 12/08/2006	31	6	25,50	228.775.035	68.632.510	2.834.380
9	B2003	16 23/05/2006	48	10	40,45	345.404.000	103.621.200	2.455.894
10	B2409	15 18/08/2006	85	17	71,35	619.765.318	185.929.595	2.774.772

c) Bahwa berdasarkan perhitungan tersebut harga bangunan per M2 di luar harga tanah seluruhnya lebih kecil dari Rp4.000.000,00 oleh karena itu berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004, Unit Apartemen tersebut bukan merupakan Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah sehingga bukan merupakan Objek PPn BM

9) Bahwa terhadap pertimbangan Majelis yang menyatakan :

Bahwa berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan Pasal 11 Ayat (2) mengatur tentang saat terutangnya PPN, sehingga tidak tepat bila diterapkan untuk menentukan saat terutangnya PPn BM;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis berpendapat saat terutangnya PPn BM adalah pada saat penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah;

10) Bahwa atas pertimbangan Majelis tersebut Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa dalam Pasal 4 Undang-Undang PPN telah menjelaskan tentang kegiatan-kegiatan yang dikenakan PPN;
- Bahwa dalam Pasal 5 menjelaskan bahwa kegiatan-kegiatan tersebut sekaligus dikenakan PPnBM apabila BKP memenuhi kriteria barang mewah dan dalam kondisi tertentu, dimana BKP diserahkan pertama kali oleh PKP yang menghasilkannya, atau di impor oleh PKP;
- Bahwa dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang PPN menjelaskan tentang kegiatan-kegiatan yang terutang PPN;
- Bahwa dalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang PPN dijelaskan tentang pemungutan PPN dan PPnBM menganut prinsip akrual artinya secara umum terutang pajak pada saat penyerahan BKP atau JKP walaupun pembayaran belum atau belum sepenuhnya diterima;
- Bahwa Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang PPN masuk ke dalam bab V yang mengatur tentang saat terutangnya pajak, dengan penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang PPN, maka saat terutang PPN adalah sama dengan saat terutangnya PPnBM, yang membedakan adalah kriteria barang mewah dan kondisi tertentu yang mewajibkan dikenakannya PPnBM;
- Bahwa Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang PPN telah jelas memberikan ruang apabila terdapat transaksi pembayaran mendahului penyerahan BKP atau JKP dan kegiatan lainnya, maka terutangnya PPN adalah pada saat pembayaran tersebut;
- Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 143 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Undang-Undang PPN dan PPnBM dijelaskan bahwa pengertian pajak yang terdapat dalam peraturan pemerintah tersebut mengatur tentang PPN dan/atau PPnBM;
- Bahwa Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dan PPnBM atas suatu barang Mewah tidak dapat dipisahkan. Hal ini dinyatakan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai

Halaman 32 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017

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

Tahun 1984 yang menyatakan bahwa PPnBM tidak dapat dikenakan tersendiri tanpa adanya Pajak Pertambahan Nilai;

- Dengan penjelasan ketentuan-ketentuan di atas, saat terutang PPN adalah sama dengan saat terutang PPnBM, dan pelaksanaan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang PPN berlaku bagi keduanya;

11) Bahwa terhadap pertimbangan Majelis yang menyatakan :

Bahwa Unit Apartemen yang dijual oleh Pemohon Banding tidak termasuk sebagai BKP yang Tergolong Mewah sebagaimana dimaksud Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004;

12) Bahwa atas pertimbangan Majelis tersebut, Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa Penjelasan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang PPN menjelaskan bahwa Cara menghitung Pajak Pertambahan Nilai yang terutang adalah dengan mengalikan jumlah Harga Jual, Penggantian, Nilai Impor, Nilai Ekspor atau Nilai Lain yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan tarif pajak sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (1);
- Bahwa Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang PPN menjelaskan bahwa Cara menghitung Pajak Penjualan Atas Barang Mewah yang terutang adalah dengan mengalikan Harga Jual, Nilai Impor, Nilai Ekspor atau Nilai Lain yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan tarif pajak sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 8;
- Berdasarkan ketentuan tersebut, maka DPP yang digunakan untuk menghitung PPN dan PPnBM adalah sama;
- Bahwa perhitungan dalam menentukan nilai jual bangunan per M2 seharusnya mendekati kondisi riil yang sebenarnya dimana bangunan apartemen berdiri di atas tanah yang sama sehingga perhitungan penentuan luas tanah untuk masing-masing unit apartemen tidak mungkin sama dengan luas bangunan apartemen;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) menghitung dengan mengacu pada SPPT PBB sebagai penentuan harga tanah proporsi bersama.;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) menghitung dengan kondisi harga riil yang sebenarnya baik untuk nilai tanah maupun nilai bangunan dari apartemen, untuk itu nilai bangunan Apartemen yang disengketakan telah melewati batasan

Halaman 33 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang dikenakan PPn BM yaitu lebih dari Rp4.000.000,00 sehingga harus dikenakan PPn BM sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor 570/KMK.04/2000 tentang Jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Selain Kendaraan Bermotor yang dikenakan PPn BM sebagaimana diperbaharui dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-620/PMK.03/2004;

- Bahwa perhitungan yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) adalah sesuai metode perhitungan berdasarkan lampiran II Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-620/PMK.03/2004 dan ilustrasi perhitungan yang ada dalam Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor S-202/PJ.51/2006 tanggal 29 Maret 2006;
- Metode perhitungan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) dihitung sebagai berikut : Harga jual (Nilai Kontrak) dikurangi dengan harga tanah sesuai dengan NJOP kemudian dibagi dengan luas bangunan apartemen (luas efektif);
- Bahwa contoh perhitungan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) sebagaimana telah dijelaskan pada point 7) huruf b di atas;
- Bahwa Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) untuk menghitung harga jual bangunan per m² menggunakan perhitungan 70% dari nilai kontrak (exclude PPN dan biaya surat);
- Bahwa Hal demikian jelas tidak sesuai dengan kondisi harga riil di pasaran, karena perhitungan 70% didasarkan dari implementasi perjanjian kerja sama operasi PT Adhi Realty yang memberikan kontribusi tanah dinilai 30% dan PT Eden Capital Indonesia yang memberikan kontribusi berupa bangunan senilai 70%. Artinya prosentase 70 merupakan kesepakatan internal antara PT Adhi Realty dan PT Eden Capital Indonesia yang merupakan nilai yang bukan sebenarnya;
- Bahwa kesepakatan anggota KSO dalam kontrak hanya merupakan kesepakatan pembagian keuntungan diantara anggota KSO;
- Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-620/PMK.03/2004;
- Bahwa menurut Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) untuk menghitung harga jual bangunan per m² yang

Halaman 34 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017

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)



benar adalah menggunakan nilai kontrak antara Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) dengan pihak pembeli/konsumen, dimana nilai kontrak merupakan nilai yang senyatanya yang akan diberikan oleh pihak konsumen dan nilai yang akan diterima oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding). Dengan demikian nilai kontrak merupakan nilai penyerahan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding);

- Bahwa pada "hakekatnya" pembeli unit apartemen hanya membeli bangunan unit apartemen saja sedangkan tanah atau bumi berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun merupakan milik bersama yang dikelola dan dimanfaatkan secara bersama-sama oleh setiap penghuni apartemen;
- Bahwa dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-620/PMK.03/2004, Apartemen yang disengketakan telah melewati batasan bangunan yang dikenakan PPn BM yaitu lebih dari Rp4.000.000,00 sehingga harus dikenakan PPn BM;

13) Bahwa terdapat *dissenting opinion* dari Hakim Ketua Masdi, yang pada intinya menyatakan bahwa dalil yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) sudah benar sesuai dengan ketentuan *a quo* yang menyatakan saat terutang PPnBM adalah pada saat pembayaran diterima atau pada saat penyerahan BKP mana yang lebih dahulu sesuai dengan ketentuan *a quo* dan penjualan apartemen yang oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) termasuk sebagai penyerahan BKP yang terutang PPnBM sesuai dengan ketentuan *a quo*. Dengan demikian Hakim Ketua Masdi meyakini bahwa koreksi DPP PPnBM oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) sudah benar, oleh karena itu koreksi Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) *a quo* "tetap dipertahankan" atau menolak permohonan banding Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a) Bahwa penyerahan BKP sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 A Undang-Undang PPN dikenakan "Pajak Pertambahan Nilai (PPN)" sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang PPN



juga dikenakan "PPnBM" sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 ayat (1) a Undang-Undang PPN yang mengatur sebagai berikut: "Disamping pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, "dikenakan juga" Pajak Penjualan Atas Barang Mewah terhadap Penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah yang dilakukan oleh Pengusaha yang menghasilkan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah tersebut di dalam Daerah Pabean dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya;

- b) Bahwa "saat terutang" PPnBM adalah pada "saat penyerahan" Barang Kena Pajak atau dalam hal "pembayaran diterima" sebelum penyerahan Barang Kena Pajak, maka saat terutang pajak adalah pada saat pembayaran diterima sesuai dengan ketentuan *a quo* ;
- c) Bahwa "saat terutangnya" PPN dan PPnBM Barang Kena Pajak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 dan Pasal 5 ayat (1) a Undang-Undang PPN adalah pada "saat penyerahan" Barang Kena Pajak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat (1a) Undang-Undang PPN, namun dalam hal "pembayaran diterima" sebelum penyerahan Barang Kena Pajak atau sebelum penyerahan Jasa Kena Pajak atau dalam hal pembayaran dilakukan sebelum dimulainya pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud atau Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean, "saat terutangnya pajak" adalah pada saat pembayaran sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang PPN;
- d) Bahwa penyerahan BKP yang tergolong mewah" oleh Pengusaha "yang menghasilkan" atau pada waktu impor sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 ayat 1 (a) dan (b) *Juncto* Pasal 5 ayat 1 (a) Undang-Undang PPN hanya dikenakan PPnBM "satu kali" pada "saat penyerahan", namun apabila terdapat pembayaran dimuka, atau pembayaran angsuran, atau pembayaran bertahap, dan/atau pelunasan atas penjualan Barang Kena Pajak (BKP) sebelum penyerahan, maka setiap tahap pembayaran tersebut sudah terutang PPN dan/atau PPnBM sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang PPN, bukan berarti setiap tahap pembayaran angsuran telah terjadi penyerahan BKP. Dengan demikian, seluruh tahap pembayaran angsuran sampai dengan pelunasan merupakan satu kali pengenaan PPN dan/atau PPnBM



pada saat penyerahan BKP sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang PPN;

- e) Bahwa, yang dimaksud dengan harga jual adalah harga menurut akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan saat penyerahan BKP berupa apartemen, kondominium, *town house*, dan sejenisnya yang terutang PPnBM dengan luas bangunan minimal 150 m² atau harga jual bangunan minimal Rp4.000.000 per meter bujursangkar sesuai dengan ketentuan *a quo* ;
- f) Bahwa menurut Terbanding, harga jual bangunan apartemen per meter bujur sangkar selain nilai/harga tanah (tidak termasuk harga/nilai tanah) yang dihitung berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan 620 *Juncto* Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor S-202/PJ.51/2006 tanggal 29 Maret 2006, sebesar Rp5.401.835 per meter bujur sangkar atau antara Rp4.129.866 sampai dengan Rp7.065.523 termasuk penyerahan BKP yang terutang PPnBM sesuai dengan ketentuan *a quo* ;
- g) Bahwa terdapat putusan pengadilan pajak atas pokok sengketa yang sama, untuk tahun pajak sebelumnya, dengan putusan menolak seluruh permohonan banding Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) sebagai berikut :

No	Masa Pajak	Keputusan Keberatan	Nomor Put Pengadilan Pajak	Tanggal
1	Mei 2007	KEP-1471/WPJ.06/2011	Put. 55749/PP.M.X A/17/2014	14-Oct-14
2	April 2007	KEP-1472/WPJ.06/2011	Put. 55748/PP.M.X A/17/2014	14-Oct-14
3	Maret 2007	KEP-1473/WPJ.06/2011	Put. 55747/PP.M.X A/17/2014	14-Oct-14
4	Februari 2007	KEP-1474/WPJ.06/2011	Put. 55746/PP.M.X A/17/2014	14-Oct-14
5	Januari 2007	KEP-1475/WPJ.06/2011	Put. 55745/PP.M.X A/17/2014	14-Oct-14
6	Juni 2007	KEP-1476/WPJ.06/2011	Put. 55750/PP.M.X A/17/2014	14-Oct-14
7	Februari 2005	KEP-1477/WPJ.06/2011	Put. 55411/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
8	Maret 2005	KEP-1478/WPJ.06/2011	Put. 55412/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
9	April 2005	KEP-1479/WPJ.06/2011	Put. 55414/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
10	Mei 2005	KEP-1480/WPJ.06/2011	Put. 55413/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
11	Juni 2005	KEP-1481/WPJ.06/2011	Put. 55415/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
12	Juli 2005	KEP-1482/WPJ.06/2011	Put. 55416/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
13	Agustus 2005	KEP-1483/WPJ.06/2011	Put. 55417/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
14	September 2005	KEP-1484/WPJ.06/2011	Put. 55418/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
15	Oktober 2005	KEP-1485/WPJ.06/2011	Put. 55419/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
16	November 2005	KEP-1486/WPJ.06/2011	Put. 55420/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
17	Desember 2005	KEP-1487/WPJ.06/2011	Put. 55421/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
18	Januari 2006	KEP-1488/WPJ.06/2011	Put. 55422/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
19	Februari 2006	KEP-1489/WPJ.06/2011	Put. 55423/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
20	Maret 2006	KEP-1490/WPJ.06/2011	Put. 55424/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
21	April 2006	KEP-1491/WPJ.06/2011	Put. 55425/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
22	Mei 2006	KEP-1492/WPJ.06/2011	Put. 55426/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
23	Juni 2006	KEP-1493/WPJ.06/2011	Put. 55427/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
24	Juli 2006	KEP-1494/WPJ.06/2011	Put. 55428/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
25	Agustus 2006	KEP-1495/WPJ.06/2011	Put. 55429/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
26	September 2006	KEP-1496/WPJ.06/2011	Put. 55430/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
27	Oktober 2006	KEP-1497/WPJ.06/2011	Put. 55742/PP.M.X A/17/2014	14-Oct-14
28	November 2006	KEP-1498/WPJ.06/2011	Put. 55743/PP.M.X A/17/2014	14-Oct-14
29	Desember 2006	KEP-1499/WPJ.06/2011	Put. 55744/PP.M.X A/17/2014	14-Oct-14
30	Desember 2007	KEP-1500/WPJ.06/2011	Put. 56087/PP.M.X A/17/2014	21-Oct-14
31	November 2007	KEP-1501/WPJ.06/2011	Put. 56086/PP.M.X A/17/2014	21-Oct-14
32	Oktober 2007	KEP-1502/WPJ.06/2011	Put. 56085/PP.M.X A/17/2014	21-Oct-14
33	September 2007	KEP-1503/WPJ.06/2011	Put. 56084/PP.M.X A/17/2014	21-Oct-14
34	Agustus 2007	KEP-1504/WPJ.06/2011	Put. 56083/PP.M.X A/17/2014	21-Oct-14



35	Juli 2007	KEP-1505/WPJ.06/2011	Put. 55751/PP.M.X A/17/2014	14-Oct-14
36	Agustus 2004	KEP-1506/WPJ.06/2011	Put. 55406/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
37	September 2004	KEP-1507/WPJ.06/2011	Put. 55407/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
38	Oktober 2004	KEP-1508/WPJ.06/2011	Put. 55408/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
39	November 2004	KEP-1509/WPJ.06/2011	Put. 55409/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14
40	Desember 2004	KEP-1510/WPJ.06/2011	Put. 55410/PP.M.X A/17/2014	13-Oct-14

h) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum (*fundamentum petendi*) tersebut di atas secara keseluruhan telah membuktikan secara jelas dan nyata-nyata bahwa Majelis Hakim Pengadilan Pajak telah memutus perkara *a quo* tidak berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berdasarkan hasil penilaian pembuktian, sehingga pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim pada pemeriksaan sengketa banding di Pengadilan Pajak nyata-nyata telah salah dan keliru serta tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*contra legem*), khususnya dalam bidang perpajakan. Oleh karena itu, Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP/M.IB/17/2016 tanggal 9 November 2016 harus dibatalkan;

- VI. Bahwa dengan demikian, putusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP/M.IB/17/2016 tanggal 9 November 2016 yang menyatakan: Mengabulkan seluruhnya banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-120/WPJ.06/2015 tanggal 30 Januari 2015, tentang Keberatan Pemohon Banding atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Pajak Penjualan atas Barang Mewah Masa Pajak Februari 2009, Nomor 00005/208/09/023/13 tanggal 27 November 2013, atas nama Kerjasama Operasi PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia, NPWP 02.393.245.2-023.000beralamat di Jalan Salemba Tengah II/10, Jakarta Pusat, sehingga perhitungan pajak yang masih harus (lebih) dibayar adalah menjadi sebagaimana tersebut di atas (pada halaman 2 memori peninjauan kembali ini);
- Adalah tidak benar dan nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan permohonan Pemohon Peninjauan Kembali dapat dibenarkan, karena putusan Pengadilan Pajak yang menyatakan mengabulkan seluruhnya banding Pemohon Banding terhadap Keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding Nomor KEP-120/WPJ.06/2015 tanggal 30 Januari 2015, mengenai keberatan atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) Masa Pajak Februari 2009 Nomor 00005/208/09/023/13 tanggal 27 November 2013, atas nama Pemohon Banding, NPWP : 02.393.245.2-023.000, sehingga pajak yang masih harus dibayar menjadi nihil, adalah yang nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan pertimbangan :

- a. Bahwa alasan-alasan permohonan Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* yaitu Koreksi Dasar Pengenaan Pajak (DPP) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) Masa Pajak Februari 2009 sebesar Rp235.777.306,00; atas penjualan unit apartemen, yang tidak dipertahankan oleh Majelis Hakim Pengadilan Pajak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti dan menguji kembali dalil-dalil yang diajukan dalam halaman 18 sampai dengan 24 dari 26 halaman Memori Peninjauan Kembali oleh Pemohon Peninjauan Kembali dihubungkan dengan Kontra Memori Peninjauan Kembali dapat menggugurkan fakta-fakta dan melemahkan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan serta pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Pajak, karena dalam perkara *a quo* merupakan Barang Kena Pajak yang tergolong mewah yang merupakan obyek PPnBM, sehingga Majelis Hakim Agung berpendapat bahwa dengan mengambillah pendapat hukum yang berbeda (*Dissenting Opinion*) Hakim Ketua Masdi pada Majelis Pengadilan Pajak dan oleh karenanya koreksi Terbanding (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) dalam perkara *a quo* tetap dipertahankan karena telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 29 ayat (2) *Alinea* Ketiga Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan *Juncto* Pasal 4 ayat (1) huruf a dan Pasal 5 ayat (1) huruf a serta Pasal 11 ayat (1a) Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai *Juncto* Pasal 1 angka 6 Undang-Undang 16 Tahun 1985 tentang RUSUN *Juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 ;
- b. Bahwa dengan demikian, alasan-alasan permohonan Pemohon Peninjauan Kembali sangat berdasar dan patut untuk dikabulkan, karena 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, sehingga pajak yang masih harus dibayar dihitung

Halaman 39 dari 43 halaman. Putusan Nomor 1867/B/PK/PJK/2017



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

kembali menjadi sebesar Rp69.790.083,00; dengan perincian sebagai berikut :

No	URAIAN	(Rp)
1.	Dasar Pengenaan Pajak	
	a. Ekspor	0
	b. Penyerahan PPnBM-nya harus dipungut sendiri	235.777.306
	c. Penyerahan PPnBM-nya dipungut Pemungut Pajak	0
	d. Penyerahan PPn-BM-nya tidak dipungut	0
	e. Penyerahan dibebaskan dari pengenaan PPnBM	0
	f. Tidak Terutang PPnBM	0
	g. Jumlah Penyerahan (a + b + c + d + e + f)	235.777.306
2.	Dasar Pengenaan Pajak	
	a. PPnBM-nya harus dipungut sendiri	0
	a.1. Dikenakan Tarif 10%	0
	a.2. Dikenakan Tarif 20%	0
	Jumlah (a1+a2)	0
	b. Impor PKP	0
	b.1. Dikenakan Tarif 10%	0
	b.2. Dikenakan Tarif 20%	0
	Jumlah (b1+b2)	0
	c. Pemungutan Pajak oleh Pemungut Pajak	
	c.1. Dikenakan Tarif 10%	0
	c.2. Dikenakan Tarif 20%	0
	Jumlah (c1+c2)	0
	Jumlah Dasar Pengenaan Pajak	0
3.	PPnBM Terutang atas:	
	a. PPnBM yang harus dipungut sendiri	0
	a.1. Dikenakan Tarif 10%	0
	a.2 Dikenakan Tarif 20%	47.155.462
	Jumlah (a1+a2)	47.155.462
	b. Impor	
	b.1. dikenakan Tarif 10%	0
	b.2. dikenakan Tarif 20%	0
	Jumlah (b1 +b2)	0
	c. Pemungutan Pajak oleh Pemungut pajak	
	c.1. dikenakan Tarif 10%	0



	c.2. dikenakan Tarif 20%	0
	Jumlah (c1+c2)	0
	d. Jumlah PPnBM yang terutang (a atau b atau c atau nihil)	47.155.462
4.	Pajak yang dapat diperhitungkan:	
	a. Dibayar dengan NPWP pihak lain	0
	b. Dibayar dengan NPWP sendiri	0
	c. STP (pokok kurang bayar)	0
	d. Lain-lain	0
	e. Jumlah yang dapat diperhitungkan (a+b+c+d)	0
5.	PPnBM yang kurang dibayar	47.155.462
6.	Sanksi administrasi:	
	Bunga Pasal 13 (2) UU KUP	22.634.621
7.	Jumlah PPnBM yang masih harus dibayar	69.790.083

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **DIREKTUR JENDERAL PAJAK** dan membatalkan Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP/M.IB/17/2016, tanggal 9 November 2016, serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Peninjauan Kembali dari Termohon Peninjauan Kembali, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI,

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **DIREKTUR JENDERAL PAJAK** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.76602/PP /M.IB/17/2016, tanggal 9 November 2016;

MENGADILI KEMBALI,

Menolak permohonan banding dari Pemohon Banding sekarang Termohon Peninjauan Kembali;

Menghukum Termohon 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 Rabu, tanggal 1 November 2017, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S. dan Dr. Yosran, S.H., M.Hum., 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 Rut Endang Lestari, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

ttd

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



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

Panitera Pengganti,
ttd

Rut Endang Lestari, S.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	<u>Rp 2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp 2.500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, S.H.

NIP. : 195409241984031001