



PUTUSAN
Nomor 1406/B/PK/Pjk/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara pajak pada peninjauan kembali telah memutus dalam perkara:

PT KAPUK NAGA INDAH, beralamat di Jalan Pantai Indah Barat I, Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara 14470, Alamat Korespondensi di *ASG Headquarter*, Jalan Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang diwakili oleh Nono Sampono, jabatan Direktur III;
Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dr. Eko Wiyono, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Hukum Legis Priori, beralamat di Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 306/SK-PRJ/KNI/VI/2024, tanggal 5 Juni 2024;

Pemohon Peninjauan Kembali;

Lawan

KEPALA SUKU BADAN PENDAPATAN KOTA KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA DAN KABUPATEN KEPULAUAN SERIBU, tempat kedudukan di Kantor Walikota Jakarta Utara, Jalan Yos Sudarso, Nomor 27-29, Jakarta Utara;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Yosa S. Gurmilang, S.H., M.H., kewarganegaraan Indonesia, jabatan Pegawai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1388/UD.02.01, tanggal 17 Juli 2024;

Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 7 halaman. Putusan Nomor 1406/B/PK/Pjk/2025



Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, ternyata Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-015165.26/2021/PP/M.XVA Tahun 2023, tanggal 23 Juni 2023, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dengan *petitum* banding sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa banding yang diajukan Pemohon Banding dapat diterima karena telah memenuhi seluruh ketentuan formal;
2. Mengabulkan seluruhnya banding yang diajukan Pemohon Banding sesuai bukti-bukti dan penjelasan yang disampaikan, dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya diputuskan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas banding tersebut, Terbanding mengajukan surat uraian banding tanggal 4 April 2022;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-015165.26/2021/PP/M.XVA Tahun 2023, tanggal 23 Juni 2023, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Terbanding Nomor 45 Tahun 2021, tanggal 4 Oktober 2021, atas nama PT Kapuk Naga Indah, Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0003.0, dan menetapkan Jumlah Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2019 yang masih harus dibayar sebesar Rp917.810.064,00;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 10 Juli 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Pajak pada tanggal 12 Juni 2024 dengan disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tersebut pada tanggal 12 Juni 2024;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali disertai dengan pengajuan novum yang ditemukan pada tanggal 21 Maret 2024 sebagaimana Berita Acara Sumpah Penemuan Bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertulis Baru (Novum) Nomor BASUN-015165.26/2021/PP-1, tanggal 8 Juli 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 12 Juni 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali memohon kepada Mahkamah Agung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Mengadili;

1. Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali atas Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-015165.26/2021/PP/M.XVA Tahun 2023, tanggal 23 Juni 2023 yang dimohonkan Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-015165.26/2021/PP/M.XVA Tahun 2023, tanggal 23 Juni 2023 untuk seluruhnya, karena putusan Pengadilan tersebut telah dibuat bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku;

Dengan Mengadili Kembali;

1. Menerima permohonan banding Pemohon Banding sekarang Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Surat Keputusan Terbanding sekarang Termohon Peninjauan Kembali Nomor 45 Tahun 2021, tanggal 4 Oktober 2021 yang menyatakan menolak keberatan atas pengajuan keberatan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019;

Halaman 3 dari 7 halaman. Putusan Nomor 1406/B/PK/Pjk/2025



3. Mengabulkan seluruhnya banding yang diajukan Pemohon Banding sekarang Pemohon Peninjauan Kembali sesuai perhitungan semula Pemohon Banding sekarang Pemohon Peninjauan Kembali sebagai berikut:

No	Uraian	Pemohon Banding (m ²)	Pemohon Banding (Rp)
1	Bumi	56.739	637.462.665
2	Bangunan	0	0
3	NJOP Bumi/m ²	3.745.000	3.745.000
4	NJOP Bangunan	0	0
5	Ketetapan PBB-P2	637.462.665	637.462.665

4. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar semua biaya dalam perkara *a quo*;

Atau;

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

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali pada tanggal 25 Juli 2024 yang pada intinya putusan Pengadilan Pajak sudah tepat dan benar serta menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah diterbitkannya Keputusan Suku Badan Pendapatan Kota Kota Administrasi Jakarta Utara Dan Kabupaten Kepulauan Seribu Nomor 45 Tahun 2021, tanggal 4 Oktober 2021 tentang Keberatan Pajak Daerah atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Nomor Objek Pajak 31.75.010.001.038-0003.0 Tahun 2019;

Menimbang, bahwa pokok masalah dalam sengketa *a quo* adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi/m² dalam rangka penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terutang lebih tepat menggunakan pendekatan data pasar (*market data approach*) sebagaimana yang dilakukan oleh Terbanding ataukah menggunakan pendekatan data pasar (*market data approach*) dengan pendekatan tambah kurang dan pendekatan pendapatan (*income approach*) dengan pendekatan pengembangan tanah?;

Menimbang, bahwa masalah *a quo* merupakan masalah fakta yang sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti*, tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata atau kesalahan penerapan hukum, sehingga dikuatkan dan diambil alih oleh Mahkamah Agung, dengan pertimbangan:

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Pajak Daerah yang wilayah pemungutannya (dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) hanya terhadap tanah dan/atau bangunan yang berada di wilayah daerah itu sendiri sehingga dalam menentukan/memilih *data market* (pembanding), lokasi yang dapat digunakan adalah yang berada di wilayah daerah yang sama (DKI Jakarta) sehingga penggunaan data pembanding pada wilayah daerah yang berdekatan (berada di kecamatan yang sama, yaitu Kecamatan Penjaringan) menjadi lebih relevan dan terkait dengan pendekatan yang digunakan Pemohon Banding (dalam hal ini penilaian yang dilakukan oleh KJPP Willson & Rekan), khususnya berkenaan dengan pendekatan pendapatan (*income approach*) dengan metode pengembangan tanah (atau dikenal juga dengan nilai jual pengganti) adalah tidak relevan, mengingat pendekatan yang demikian lebih tepat digunakan untuk menilai objek pajak (Pajak Bumi dan Bangunan) yang menghasilkan sesuatu, seperti untuk menilai Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pertambangan (minyak bumi, gas bumi, mineral dan batubara) atau Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perkebunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan, keterangan, dan fakta yang terungkap, Majelis Hakim berpendapat bahwa

Halaman 5 dari 7 halaman. Putusan Nomor 1406/B/PK/Pjk/2025



penentuan/penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan/m² yang dilakukan oleh Terbanding sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya sehingga Majelis Hakim berkesimpulan penentuan/penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebesar Rp20.755.000,00/m² *a quo* adalah sudah tepat sehingga tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa novum yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali tidak bersifat menentukan, sehingga tidak bisa menggugurkan pertimbangan hukum dari putusan Pengadilan Pajak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara pada peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT KAPUK NAGA INDAH**;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara pada peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 2 Mei 2025, oleh Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H. dan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Anang Suseno Hadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

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

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Anang Suseno Hadi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK	<u>Rp2.480.000,00</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

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

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.
NIP 19610514 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 1406/B/PK/Pjk/2025