

PUTUSAN

Nomor PUT-007087.32/2025/PP/M.XVA Tahun 2026

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN PAJAK,

memeriksa dan memutus sengketa pajak pada tingkat pertama dan terakhir dengan acara biasa secara elektronik melalui *e-Tax Court* mengenai banding terhadap Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 5 Juni 2025 tentang Penolakan atas Pengajuan Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang terdaftar dalam berkas sengketa Nomor 007087.32/2025/PP, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:

PT ACEH TIMUR INDONESIA NPWP 01.147.924.3.018.000, beralamat di Gedung Graha Aktiva Suite 1001 Jl. H.R Rasuna Said Blok X-1 Kav 03 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh Markian Gunawan jabatan Direktur,

Selanjutnya dalam persidangan diwakili oleh:

1. Nama : Alex Siswandi,
Izin Kuasa Hukum : KEP-1028/PP/IKH/2024 tanggal 1 Oktober 2024,
Surat Kuasa Khusus : 01/ATI/TAX/IX/2025 tanggal 2 September 2025,
2. Nama : Ahmad Taufiq,
Izin Kuasa Hukum : KEP-488/PP/IKH/2025 tanggal 24 Maret 2025,
Surat Kuasa Khusus : 02/ATI/TAX/IX/2025 tanggal 2 September 2025,

untuk selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Banding;**

Lawan

**KEPALA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH
KABUPATEN ACEH TAMIANG**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Karang Baru, Kab. Aceh Tamiang, Aceh 24476, dalam hal ini diwakili oleh:

Nama : Yusriati / 196812071996032002,
Jabatan : Kepala BPKD Kabupaten Aceh Tamiang,
Unit Organisasi : Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh
Tamiang,

berdasarkan Surat Tugas Nomor 800.1.11.1/1635/2025 tanggal 1 Oktober
2025 untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**;

Pengadilan Pajak tersebut;

Telah membaca Surat Banding Nomor 04/ATI/TAX/VIII/2025 tanggal 18
Agustus 2025,

Telah membaca Surat Uraian Banding Nomor 900.1.13.1/4209 tanggal 24
November 2025,

Telah mendengar keterangan para pihak yang bersengketa dalam
persidangan;

Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti yang disampaikan para pihak
dalam persidangan;

DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor
973/2285 tanggal 3 April 2024 Tahun 2024 diterbitkan oleh Badan Pengelolaan
Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang dengan perhitungan sebagai berikut:

- a. Luas Tanah Areal HGU 1.076,30 Ha atau seluas 10.763.000 m²
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Perkebunan per m² sebesar Rp11.610
- c. NPOPTKP sebesar Rp80.000.000
- d. Tarif BPHTB sebesar 5%
- e. Perhitungan BPHTB:
 - Luas Tanah x NJOP – NPOPTKP X Tarif BPHTB
 - 10.763.000 m² X Rp11.610 = Rp124.958.430.000
 - Rp124.958.430.000 – Rp80.000.000 = Rp124.878.430.000
 - Rp124.878.430.000 x 5% = Rp6.243.921.500

Menimbang bahwa atas Surat Ketetapan Pajak tersebut, Pemohon Banding mengajukan keberatan dengan Surat Nomor 01/ATI/TAX/VI/2024 tanggal 18 Juni 2024 dengan perhitungan pajak menurut Pemohon Banding adalah sebesar Rp0,00;

Menimbang bahwa atas keberatan Pemohon Banding tersebut, Terbanding dengan Keputusan Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 5 Juni 2025, menyatakan menolak, dengan perhitungan sebagai berikut:

- a. Luas Tanah Areal HGU 1.076,30 Ha atau seluas 10.763.000 m²
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Perkebunan per m² sebesar Rp11.610
- c. NPOPTKP sebesar Rp80.000.000
- d. Tarif BPHTB sebesar 5%
- e. Perhitungan BPHTB:
 - Luas Tanah x NJOP – NPOPTKP X Tarif BPHTB
 - 10.763.000 m² X Rp11.610 = Rp124.958.430.000
 - Rp124.958.430.000 – Rp80.000.000 = Rp124.878.430.000
 - Rp124.878.430.000 x 5% = Rp6.243.921.500

namun Pemohon Banding tidak setuju dengan Surat Keputusan Keberatan *a quo* sehingga mengajukan banding dengan Surat Nomor 04/ATI/TAX/VIII/2025 tanggal 18 Agustus 2025 yang diterima di Pengadilan Pajak pada hari Selasa tanggal 19 Agustus 2025 (melalui Surat elektronik/ Sistem Informasi Pengadilan Pajak);

Menimbang bahwa Pemohon Banding dalam Surat Banding Nomor 04/ATI/TAX/VIII/2025 tanggal 18 Agustus 2025, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Pemenuhan Ketentuan Formal Pengajuan Banding

bahwa Pemohon Banding mengajukan banding atas keputusan keberatan berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan;

bahwa Pemenuhan ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (selanjutnya disebut Undang-Undang Pengadilan Pajak), yang menyatakan sebagai berikut:

- a. Surat Banding ini dibuat dalam bahasa Indonesia dan ditujukan kepada Pengadilan Pajak;
- b. Surat Banding disampaikan masih dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak diterima Keputusan yang dibanding;

bahwa Pemenuhan ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Pengadilan Pajak, yang menyatakan sebagai berikut:

- a. Terhadap 1 (satu) Keputusan diajukan 1 (satu) Banding;
- b. Banding diajukan dengan disertai alasan-alasan yang jelas sebagaimana akan diuraikan pada bagian selanjutnya;

bahwa Pemenuhan ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Pengadilan Pajak, bahwa Surat Banding diajukan dan ditandatangani oleh Pengurus;

bahwa Pemohon Banding mengajukan banding atas keputusan keberatan berdasarkan ketentuan Pasal 95 Peraturan Pemerintah Tahun 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;

- “(1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (3) paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan diterima dengan dilampiri salinan Surat Keputusan Keberatan;
- (2) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan dengan disertai alasan yang jelas;
- (3) Permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menanggukkan kewajiban membayar Pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding;
- (4) Pengajuan banding dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

bahwa dengan demikian surat banding yang diajukan Pemohon Banding terhadap Keputusan Terbanding Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 5 Juni 2025 / 9 Dzulhijjah 1446 H, telah memenuhi ketentuan formal sebagaimana dipersyaratkan dalam Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan, Undang-Undang Pengadilan Pajak dan Peraturan Pemerintah Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;

Mengenai Ketetapan Semula dan Keputusan yang Dibanding bahwa Pemohon Banding telah menerima Surat Pajak Terhutang BPHTB Nomor 973/2285 tertanggal 3 April 2024 / 23 Ramadhan 1445 H yang diterbitkan Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang , dengan rincian koreksi sebagai berikut:

Sehubungan dengan Surat Bupati Aceh Tamiang Nomor : 900/1058/2024, tanggal 21 Maret 2024 tentang Pengenaan BPHTB untuk Pembaruan HGU PT. Aceh Timur Indonesia di Kabupaten Aceh Tamiang, dengan ini kami sampaikan besaran Pajak Terhutang BPHTB dengan rincian sebagai berikut :

- a. Luas Tanah areal HGU 1.076,30 Ha atau seluas 10.763.000 M2.
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Perkebunan per M2 sebesar Rp. 11.610,-
- c. NPOPTKP sebesar Rp. 80.000.000,-
- d. Tarif BPHTB sebesar 5%
- e. Perhitungan BPHTB :
 - Luas Tanah x NJOP – NPOPTKP x Tarif BPHTB
 - 10.763.000 M2 x Rp. 11.610,- = Rp.124.958.430.000,-
 - Rp.124.958.430.000,- Rp. 80.000.000 = Rp.124.878.430.000,-
 - Rp.124.878.430.000,- x 5% = Rp. 6.243.921.500,-

bahwa atas ketetapan tersebut, Pemohon Banding telah mengajukan Keberatan kepada Terbanding dengan surat Nomor 01/ATI/TAX/VI/2024 tanggal 18 Juni 2024 yang pada intinya Pemohon Banding tidak setuju atas perhitungan pajak tersebut di atas;

bahwa atas surat keberatan yang diajukan Pemohon Banding, telah diterbitkan Surat Terbanding Nomor Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 5 Juni 2025 / 9 Dzulhijjah 1446 H tentang Penolakan Atas Keberatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang menolak seluruh permohonan Keberatan Pemohon Banding, dengan keputusan sebagai berikut:

- KESATU : Menolak seluruhnya pengajuan keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang telah dibayar oleh Wajib Pajak sebagai berikut:
Nama Wajib Pajak : PT. Aceh Timur Indonesia
Alamat Wajib Pajak : Gedung Graha Aktiva Suite 1001
Jl. H.R Rasuna Said Blok X-1
Kav. 03 Kuningan Timur,
Setiabudi Jakarta Selatan
Letak Objek Pajak : Desa Simpang Kiri dan Selamat,
Kecamatan Tenggulun, Desa
Rongoh dan Alur Tani Satu,
Kecamatan Tamiang Hulu,
Kabupaten Aceh Tamiang,
Provinsi Aceh
Tahun BPHTB : 2024
- KEDUA : BPHTB yang telah dibayarkan oleh PT. Aceh Timur Indonesia kepada Pemerintah Kabupaten Aceh Tamiang sebesar Rp.6.243.921.500,-(enam milyar dua ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh satu ribu lima ratus rupiah) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai Pokok Sengketa dan Alasan Banding

bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam permohonan banding adalah koreksi pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ("BPHTB") oleh Terbanding yang tidak disetujui oleh Pemohon Banding

bahwa alasan yang mendasari Banding atas koreksi yang diajukan Banding tersebut di atas adalah sebagai berikut:

bahwa atas Sengketa pengenaan BPHTB sebesar Rp.6.243.921.500,00

Menurut Terbanding

bahwa Terbanding melakukan koreksi atas pengenaan BPHTB dengan perhitungan sebagai berikut :

- a. Luas Tanah areal HGU 1.076,30 Ha atau seluas 10.763.000 M2.
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Perkebunan per M2 sebesar Rp. 11.610,-
- c. NPOPTKP sebesar Rp. 80.000.000,-
- d. Tarif BPHTB sebesar 5%
- e. Perhitungan BPHTB :
 - Luas Tanah x NJOP - NPOPTKP x Tarif BPHTB
 - 10.763.000 M2 x Rp. 11.610,- = Rp.124.958.430.000,-
 - Rp.124.958.430.000,- Rp. 80.000.000 = Rp.124.878.430.000,-
 - Rp.124.878.430.000,- x 5% = Rp. 6.243.921.500,-

bahwa pengenaan BPHTB atas Pembaruan HGU dari PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia sudah sesuai dengan aturan yang berlaku yakni Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten sesuai pasal 11 ayat (1), objek BPHTB adalah Perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan. Pasal 11 ayat (3) huruf b, Hak atas Tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi hak guna usaha;

bahwa Pembaruan HGU dari PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia tidak termasuk yang dikecualikan dari Objek BPHTB sebagaimana tersebut dalam Pasal 11 ayat (4), yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/ atau bangunan oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Hal tersebut jelas terjadi perubahan nama;

bahwa peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dalam pengajuan keberatan merupakan peraturan yang sudah dicabut dan tidak berlaku lagi yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dicabut dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan selanjutnya diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Dalam Undang-Undang tersebut BPHTB tidak lagi menjadi pajak pusat namun telah menjadi pajak daerah;
- 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dicabut dan telah dua kali diganti terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam aturan tersebut tidak mengatur tentang BPHTB;
- 3) Surat Edaran Nomor SE-43/PJ/2009 tentang Perlakuan BPHTB terhadap Penggantian Nama Badan Hukum Pemegang Hak atas Tanah sudah tidak dapat dijadikan dasar, karena peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar terbitnya surat edaran tersebut telah dicabut;

- 4) Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/HGU/KEM-ATR/BPN//2024 tentang Pembaruan Hak Guna Usaha Atas Nama PT Aceh Timur Indonesia Atas Tanah di Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh pada poin menimbang huruf (q) disebutkan" bahwa mengenai pengenaan pajak kepada Wajib Pajak agar mempedomani Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022;

Menurut Pemohon Banding

bahwa Pemohon Banding tidak setuju dengan koreksi pengenaan BPHTB dengan alasan sebagai berikut:

Kronologi Pengenaan BPHTB oleh Terbanding

bahwa Pemohon Banding menerima Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/HGU/KEM-ATR/BPN//2024 tentang Pembaruan Hak Guna Usaha Atas Nama PT Aceh Timur Indonesia Atas Tanah di Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;

bahwa karena keputusannya terkait "Pembaruan Hak Guna Usaha (HGU)", maka tidak ada perolehan hak yang diterima oleh Pemohon Banding sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021;

bahwa Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dalam pasal 22 ayat (1) dan (2) menyebutkan:

- "(1) Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun;
- (2) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna usaha kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau tanah Hak Pengelolaan."

bahwa Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021 dalam pasal 63 menyebutkan:

"Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun."

bahwa tetapi Terbanding berpendapat Pembaruan HGU dari PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia terutang BPHTB karena terdapat perubahan nama perusahaan;

Mengenai perubahan nama perusahaan PT. Atjeh Timur Rubber Company Limited menjadi PT. Aceh Timur Indonesia

bahwa Pemohon Banding menerima Hak Guna Usaha Nomor 106/Aceh Timur tanggal 6 September 1997 atas nama PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd, pada tanggal 22 Maret 1998 Pemohon Banding melakukan perubahan nama PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia dikarenakan adanya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas *jo* Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 1998 (PP 26 Tahun 1998) tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas;

bahwa Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 menyebutkan :

“(1) Perseroan tidak boleh menggunakan nama yang:

- a. telah dipakai secara sah oleh perseroan lain atau mirip dengan nama perseroan lain; atau
- b. bertentangan dengan ketertiban umum, dan atau kesusilaan;

(2) Nama perseroan harus didahului dengan perkataan "Perseroan Terbatas" atau disingkat "PT";

(3) Dalam hal Perseroan Terbuka selain berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), pada akhir nama perseroan ditambah singkatan kata "Tbk";

(4) Ketentuan mengenai pemakaian nama perseroan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.”

bahwa Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 1998 menyebutkan:

“Perseroan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Warga Negara Republik Indonesia atau badan hukum Indonesia mengutamakan pemakaian nama perseroan dalam bahasa Indonesia sesuai dengan kaidah bahasa Indonesia yang baik dan benar.”

Pasal 9 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah 26/1998

“(1) Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini, kata atau singkatan kata yang mempunyai arti sebagai perseroan terbatas, badan hukum atau persekutuan perdata yang ditambahkan dalam nama Perseroan dianggap telah dihapus dan tidak boleh digunakan dalam kegiatan perseroan;

- (2) Perseroan yang memakai nama yang mengandung kata atau singkatan kata sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib menyesuaikan nama perseroan tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.”

bahwa berdasarkan uraian di atas, untuk memenuhi ketentuan Pasal 6 ayat (1) jo. Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) PP 26 Tahun 1998, PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd wajib disesuaikan agar:

- “i. menggunakan Bahasa Indonesia, dengan menghapus kata “Rubber Company”; dan
- ii. menghapus singkatan kata yang mempunyai arti sebagai perseroan terbatas, yaitu kata “Ltd”;

bahwa perubahan nama ini sebagaimana dinyatakan dalam Akta Nomor 18 tanggal 22 Maret 1998 dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, SH dan telah disahkan melalui Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C-16658 HT.01.04.TH.99 tanggal 20 September 1999, dimana dalam akta tersebut tidak ada agenda lainnya yang berkaitan dengan pengalihan hak.”

bahwa sehingga, Pemohon Banding melakukan perubahan nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT Aceh Timur Indonesia, dan tidak ada peralihan hak yang menyebabkan terhutang BPHTB;

Pembaruan HGU dari PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia

bahwa Qanun Kabupaten Aceh Tamiang No. 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten merupakan turunan dari Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, jika disandingkan adalah sebagai berikut :

Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah	Qanun Kabupaten Aceh Tamiang No. 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten
Pasal 44 ayat (6) huruf e menyebutkan:	Pasal 11 ayat (4) huruf e meyebutkan:

Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah	Qanun Kabupaten Aceh Tamiang No. 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten
Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama; Dalam Penjelasananya Cukup Jelas	Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama Dalam Penjelasananya Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah. Contoh: 1. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama; 2. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru; Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama; Contoh : Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.

bahwa pendapat Terbanding, terkait pengecualian pengenaan BPHTB adalah “Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama”;

bahwa menurut pendapat Pemohon Banding terkait konversi hak atau perbuatan hukum lainnya harus merujuk pada Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah Pasal 44 ayat (1) dan (2) yaitu Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana meliputi:

- a. pemindahan hak karena: jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah;
- b. pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, atau diluar pelepasan hak.”

bahwa sedangkan dalam Pembaruan HGU dari PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia adalah perubahan nama tanpa adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru;

Perlakuan BPHTB terhadap Penggantian Nama Badan Hukum Pemegang Hak atas Tanah

bahwa Akta Nomor 18 tanggal 22 Maret 1998 dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, SH dan telah disahkan melalui Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C-16658 HT.01.04.TH.99 tanggal 20 September 1999 terkait perubahan nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd wajib disesuaikan menjadi PT Aceh Timur Indonesia;

bahwa dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 56 menyebutkan:

“Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan

berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Penjelasannya:

Yang dimaksud pemegang hak yang diganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti. Penggantian nama pemegang hak dapat terjadi baik mengenai orang perseorangan maupun badan hukum.”

bahwa Direktorat Jenderal Pajak memberikan penjelasan lebih lanjut atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai perlakuan BPHTB terhadap penggantian nama badan hukum pemegang hak atas tanah melalui Surat Edaran No. SE-43/PJ/2009 Tentang Perlakuan BPHTB Terhadap Penggantian Nama Badan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah.”

Surat Edaran No. SE-43/PJ/2009 dalam butir 4 huruf b menyebutkan:

“dalam hal BPN menindaklanjuti pendaftaran perubahan dalam pendaftaran tanah sebagai akibat badan hukum pemegang hak yang ganti nama dengan menerbitkan surat keputusan perpanjangan hak atas nama badan hukum pemegang hak dengan nama yang baru karena ada penambahan jangka waktu berlakunya hak, tidak terutang BPHTB karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 2 UU BPHTB;”

bahwa berdasarkan ketentuan di atas, atas badan hukum pemegang hak yang ganti nama dengan menerbitkan surat keputusan perpanjangan hak atas nama badan hukum pemegang hak dengan nama yang baru karena ada penambahan jangka waktu berlakunya hak, tidak terutang BPHTB karena tidak memenuhi ketentuan UU BPHTB;

bahwa saat terjadi perubahan nama sesuai Akta Nomor 18 tanggal 22 Maret 1998 kedua peraturan tersebut masih berlaku;

Mengenai Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

bahwa Qanun Kabupaten Aceh Tamiang No. 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten merupakan turunan dari Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;

UU No. 1 tahun 2022 Pasal 44 ayat (1) dan (2) menyebutkan :

“(1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

(2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. pemindahan hak karena:

1. jual beli,
2. tukar-menukar,
3. hibah,
4. hibah wasiat,
5. waris,
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya,

7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan,

8. penunjukan pembeli dalam lelang,
9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
10. penggabungan usaha,
11. peleburan usaha,
12. pemekaran usaha, atau
13. hadiah;

b. pemberian hak baru karena:

1. kelanjutan pelepasan hak, atau
2. diluar pelepasan hak;"

Pasal 44 ayat (6) huruf e

"Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama."

bahwa atas perubahan nama yang sebelumnya PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT Aceh Timur Indonesia tidak menyebabkan terjadinya perpindahan hak, karena entitas kepemilikan atas HGU tersebut masih sama. Hal ini dibuktikan dengan adanya Akta Nomor 18 tanggal 22 Maret 1998 dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, SH yang menyatakan perubahan nama tersebut dikarenakan memenuhi ketentuan Undang Undang No.1 Tahun 1995 dan peraturan pelaksanaannya. Dalam hal ini, dasar hukum BPHTB yang berlaku adalah Undang Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang berlaku 1 Januari 1998;

bahwa pengertian "perbuatan hukum lainnya" sesuai dengan ketentuan UU No. 1 tahun 2022 Pasal 44 ayat (6) huruf e dan Qanun Kabupaten Aceh Tamiang No. 2 Tahun 2024 Pasal 11 ayat (4) huruf e tidak dapat di definisikan terpisah dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) dan (2) UU No. 1 tahun 2022 yaitu objek BPHTB adalah perolehan hak tanah dan/atau bangunan dengan cara pemindahan hak dan/atau pemberian hak baru;

bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Banding adalah perubahan nama yang disebabkan karena memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga tidak memenuhi ketentuan perbuatan hukum dalam rangka perolehan hak tanah dan bangunan yang terhutang BPHTB;

Kesimpulan dan Usul Pemohon Banding

bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian di atas, Pemohon Banding menyimpulkan bahwa:

- a. Surat Banding telah memenuhi seluruh ketentuan formal pengajuan banding sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang KUP serta Pasal 35, Pasal 36, dan Pasal 37 Undang-Undang Pengadilan Pajak;
- b. Pemohon Banding tidak setuju dan mengajukan Banding atas:

Keterangan	Koreksi
	IDR
Nilai Jual Objek Pajak	124.958.430.000
NPOPTKP	(80.000.000)
Dasar Pengenaan BPHTB	124.878.430.000
BPHTB (5%)	6.243.921.500

bahwa sehingga jumlah BPHTB yang terutang adalah Rp0,00,

bahwa selanjutnya, Pemohon Banding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Pajak yang terhormat agar:

1. Menyatakan bahwa Banding yang diajukan Pemohon Banding dapat diterima karena telah memenuhi seluruh ketentuan formal;
2. Mengabulkan seluruhnya atas Banding yang diajukan Pemohon Banding;
3. Mengeluarkan Putusan yang membatalkan seluruh koreksi Terbanding sesuai dengan penjelasan yang Pemohon Banding sampaikan dalam Surat Banding dan pembuktian yang akan dilakukan selama proses persidangan atas terhadap Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh

Tamiang Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 05 Juni 2025 / 09 Dzulhijjah 1446 H tentang Penolakan Atas Keberatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;

Menimbang bahwa Terbanding dalam Surat Uraian Banding Nomor 900.1.13.1/4209 tanggal 24 November 2025, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Ketentuan Formal

bahwa berdasarkan hasil penelitian atas surat banding Pemohon Banding Nomor 04/ATI/TAX/VIII/2025 tanggal 18 Agustus 2025 yang telah terdaftar pada Pengadilan Pajak dengan Nomor Sengketa 007087.32/2025/PP, diketahui hal-hal sebagai berikut :

- a. Banding diajukan dengan surat banding dalam bahasa Indonesia kepada Pengadilan Pajak;
- b. Banding diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat Keputusan yang dibanding;

bahwa Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 900.1.13.1/1949 diterbitkan tanggal 05 Juni 2025 dan surat banding Wajib Pajak disampaikan tanggal 18 Agustus 2025;

- a. Terhadap 1 (satu) Keputusan diajukan 1 (satu) surat banding;
- b. Banding diajukan dengan disertai alasan-alasan yang jelas;
- c. Surat banding dilampiri salinan surat keputusan yang dibanding, yaitu Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 05 Juni 2025;
- d. Surat banding Wajib Pajak ditandatangani oleh Direktur PT. Aceh Timur Indonesia sebagaimana tercantum dalam angka 4 (empat) Lampiran Surat Permohonan Banding;

bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sepanjang tidak terdapat data atau keterangan yang dapat menyatakan lain, permohonan banding Pemohon Banding memenuhi ketentuan formal sebagaimana diatur dalam :

Pasal 27 dan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan

Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 36 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) serta Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, sehingga dapat dipertimbangkan lebih lanjut.

Uraian Mengenai Ketetapan Bphtb, Keberatan Dan Keputusan Keberatan bahwa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Nomor 11.11-2024.04.26-0001.001 tanggal 26 April 2024 yang diterbitkan sesuai penyetoran BPHTB berdasarkan Surat Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Nomor 973/2285 tanggal 03 April 2024 dengan perhitungan sebagai berikut :

- Luas Tanah x NJOP – NPOPTKP x Tarif BPHTB
- 10.763.000 m² x Rp. 11.610,- = Rp.124.958.430.000,-
- Rp.124.958.430.000,- - Rp. 80.000.000,- = Rp.124.878.430.000,-
- Rp.124.878.430.000,- x 5% = Rp. 6.243.921.500,-

bahwa atas pengenaan BPHTB tersebut, Pemohon Banding mengajukan keberatan dengan surat Nomor 01/ATI/TAX/VI/2024 tanggal 18 Juni 2024 yang diterima Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang berdasarkan Lembar Disposisi Nomor Agenda 3242 tanggal 27 Juni 2024.

bahwa atas surat keberatan Pemohon Banding, telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 05 Juni 2025 tentang Penolakan atas Pengajuan Keberatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan isi keputusan sebagaimana terlampir dalam surat ini.

Analisa Pokok Sengketa

bahwa setelah membaca surat banding, mempelajari laporan hasil penelitian kantor, berkas surat menyurat yang berlangsung selama proses penyelesaian keberatan, keberatan Pemohon Banding yaitu koreksi pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Terbanding yang tidak disetujui oleh Pemohon Banding, dengan ini disampaikan Analisa pokok sengketa atas surat banding dari Pemohon Banding sebagai berikut :

Menurut Terbanding

bahwa Terbanding melakukan Koreksi atas pengenaan BPHTB dengan dasar sebagai berikut:

bahwa menurut Terbanding penerbitan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/HGU/KEM-ATR/BPN/I/2024 tentang Pembaruan Hak Guna Usaha Atas Nama PT Aceh Timur Indonesia Atas Tanah di Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh tidak semata-mata pembaruan sebagaimana maksud dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 namun pembaruan sekaligus perubahan nama perusahaan pada Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/HGU/KEM-ATR/BPN/I/2024, berdasarkan konsideran Menimbang huruf (c) bahwa tanah yang dimohon pembaruan berstatus: Hak Guna Usaha Nomor 106/Aceh Timur, Sertipikat Tanggal 6 September 1997, Gambar Situasi Nomor 3850/1997 tanggal 4 September 1997 tercatat atas nama PT Atjeh Timur Rubber Company Limited berkedudukan di Kuala Simpang, seluas 1.150 ha (seribu seratus lima puluh hektar), terletak di Desa Simpang Kiri, Kecamatan Kejuruan Muda, Kabupaten Aceh Timur, Provinsi Aceh yang diterbitkan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 83/HGU/BPN/97 tanggal 23 Juli 1997, yang berakhir haknya tanggal 31 Desember 2022;

bahwa menurut ketentuan Pasal 44 ayat (2) huruf b angka 2 Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menyebutkan Pemberian hak baru karena diluar pelepasan hak. Bahwa berdasarkan pasal tersebut maka pembaruan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Aceh Timur Indonesia termasuk dalam kategori penerimaan hak baru diluar pelepasan hak;

bahwa menurut ketentuan Pasal 44 ayat (6) huruf e Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menyebutkan yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/ atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak

atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Berdasarkan pasal tersebut Terbanding berpendapat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Banding atas Pembaruan Hak Guna Usaha merupakan perolehan hak baru atas Hak Guna Usaha yang telah berakhir masa berlaku dan melakukan perubahan nama pada sertipikat Hak Guna Usaha dimana sebelumnya pada Sertipikat Hak Guna Usaha masih tercatat PT Atjeh Timur Rubber Company Limited. Karena adanya perubahan nama Terbanding berpendapat telah memenuhi ketentuan pasal tersebut diatas, maka PT. Aceh Timur Indonesia sebagai objek BPHTB;

bahwa perubahan nama Perusahaan PT Aceh Timur Indonesia telah dilakukan pada tanggal 22 Maret 1998 melalui Akta Nomor 18 yang dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, SH namun Pemohon Banding tidak merubah nama pada sertipikat Hak Guna Usaha (HGU), jika telah dilakukan perubahan nama pada sertipikat Hak Guna Usaha (HGU) pada tahun 1998, maka pada saat pembaruan Hak Guna Usaha (HGU) tahun 2024, PT Aceh Timur Indonesia dikategorikan objek pengecualian BPHTB sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dan Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten;

bahwa dalam hal pengenaan BPHTB tidak semata-mata adanya peralihan hak, namun pembaruan hak merupakan perolehan hak yang menjadi objek BPHTB karena tidak termasuk dalam pengecualian objek BPHTB karena adanya perubahan nama dari PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia; bahwa menurut Terbanding Pembaharuan HGU dari PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia tidak termasuk objek pengecualian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (6) huruf e Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dan Pasal 11 ayat (4) huruf e Qanun Kabupaten Aceh Tamiang No. 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten, karena pada pembaruan tersebut mengalami perubahan nama dari sertipikat Hak Guna Usaha (HGU) sebelumnya PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia;

bahwa Pembaruan HGU dari PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia menurut Terbanding termasuk dalam pemberian hak baru diluar pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf b angka 2 yang berbunyi “pemberian hak baru diluar pelepasan hak”.

bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas menurut Terbanding Pembaruan HGU dari PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT. Aceh Timur Indonesia termasuk dalam objek BPHTB yaitu menerima hak berupa pembaruan Hak Guna Usaha dan terjadinya perubahan nama dari PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT Aceh Timur Indonesia;

bahwa peraturan perundang-undangan yang disampaikan oleh Pemohon Banding antara lain :

- 1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
- 3) Surat Edaran Nomor SE-43/PJ/2009 tentang Perlakuan BPHTB terhadap Penggantian Nama Badan Hukum Pemegang Hak atas Tanah sudah tidak dapat dijadikan dasar, karena peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar terbitnya surat edaran tersebut telah dicabut.

bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi, BPHTB menjadi pajak daerah;

bahwa menurut pendapat Terbanding perubahan nama perusahaan PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd menjadi PT Aceh Timur Indonesia dilakukan pada tahun 1998 dan pada saat itu tidak terdapat amanat undang -undang terhutang BPHTB karena pada tahun tersebut BPHTB merujuk kepada Undang -Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan merupakan pajak pusat, namun undang-undang tersebut telah dicabut dengan Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka BPHTB beralih menjadi pajak daerah. Dan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun

2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah serta turunannya Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten. Berdasarkan hal tersebut sesuai dengan asas hukum *lex posterior de rogat legi priory*, peraturan yang baru mengesampingkan atau meniadakan peraturan yang lama. Maka pengenaan BPHTB atas pembaruan Hak Guna Usaha (HGU) PT. Aceh Timur Indonesia merujuk kepada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah serta turunannya Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten;

bahwa Surat Edaran Nomor SE-43/PJ/2009 tentang Perlakuan BPHTB terhadap Penggantian Nama Badan Hukum Pemegang Hak atas Tanah diterbitkan pada saat BPHTB merupakan pajak pusat dengan merujuk kepada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, sehingga Terbanding berpendapat bahwa pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam surat edaran tersebut diterbitkan pada saat BPHTB masih menjadi kewenangan pemerintah pusat;

bahwa menurut Terbanding dasar hukum atas pengenaan BPHTB tidak mengacu kepada Undang-Undang 21 Tahun 1997 karena undang -undang tersebut telah dicabut, dan perubahan nama Hak Guna Usaha (HGU) dilakukan pada tahun 2024, maka dasar hukum yang menjadi rujukan dalam pengenaan BPHTB Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, sebagaimana tercantum dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/HGU/KEM-ATR/BPN/II/2024 tentang Pembaruan Hak Guna Usaha Atas Nama PT Aceh Timur Indonesia Atas Tanah di Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh pada konsideran menimbang huruf (q) disebutkan” bahwa mengenai pengenaan pajak kepada Wajib Pajak agar mempedomani Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022;

bahwa setelah Terbanding mempelajari Pasal 89 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menyebutkan Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau pemungutan oleh pihak

ketiga dan Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan, tidak dianggap sebagai surat keberatan;

Kesimpulan dan Usul

Kesimpulan

bahwa dari uraian di atas Terbanding menyimpulkan:

- a. Bahwa pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Pembaruan Hak Guna Usaha PT Aceh Timur Indonesia telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dan Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten;
- b. Bahwa Pembaruan HGU PT. Aceh Timur Indonesia terjadi perubahan nama dari sebelumnya tercatat PT. Atjeh Timur Rubber Company Ltd sehingga tidak termasuk yang dikecualikan dari Objek BPHTB, sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (6) huruf e yang berbunyi "Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/ atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama" dan Pasal 11 ayat (4) huruf e Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten yang berbunyi "yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/ atau bangunan oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama";
- c. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/HGU/KEM-ATR/BPN/II/2024 tentang Pembaruan Hak Guna Usaha Atas Nama PT Aceh Timur Indonesia Atas Tanah di Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, pada konsideran menimbang huruf (q) disebutkan "bahwa mengenai pengenaan pajak kepada Wajib Pajak agar mempedomani Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022";
- d. Bahwa Keberatan dari Pemohon Banding tidak memenuhi unsur persyaratan keberatan, sehingga tidak dianggap sebagai surat keberatan, sesuai ketentuan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 tahun 2023 tentang
Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

Usul

bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Terbanding mengusulkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk:

- 1) Menyatakan bahwa Banding yang diajukan Pemohon Banding tidak dapat diterima karena dalil yang diajukan dalam permohonan banding tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 2) Menolak seluruhnya atas Banding yang diajukan Pemohon Banding;
- 3) Menyatakan bahwa Pemohon Banding merupakan Wajib Pajak;
- 4) Membebaskan biaya perkara kepada Pemohon Banding;

Menimbang bahwa Pemohon Banding dalam persidangan mengajukan alat bukti berupa surat atau tulisan yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pbandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-24 sebagai berikut:

- Bukti P-1. Fotokopi Keputusan Terbanding Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 05 Juni 2025 / 09 Dzulhijjah 1446 H tentang Penolakan Atas Keberatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- Bukti P-2. Fotokopi Surat Pajak Terutang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 973/2285 tanggal 03 April 2024 / 23 Ramadhan 1445 H;
- Bukti P-3. Fotokopi Surat Keberatan Nomor 01/ATI/TAX/VI/2024 tanggal 18 Juni 2024;
- Bukti P-4. Fotokopi Akta Nomor 309 tanggal 31 Mei 2024 yang mencantumkan penanda tangan Surat Banding sebagai salah seorang pengurus;
- Bukti P-5. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) Nomor 106 tanggal 6 September 1997 atas nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd.;
- Bukti P-6. Fotokopi Akta Nomor 1 tanggal 4 Maret 1999 dibuat oleh Notaris Jonas Marolop Simarmata, S.H.;
- Bukti P-7. Fotokopi Akta Nomor 16 tanggal 20 Maret 1998 dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, S.H. hal Rapat Umum Luasr Biasa Para Pemegang Saham;

- Bukti P-8. Akta Nomor 18 tanggal 20 Maret 1998 dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, S.H. terkait Risalah Rapat Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham “PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd.”;
- Bukti P-9. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 31a/2021 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Aceh Tamiang tanggal 2 Juli 2021;
- Bukti P-10. Fotokopi Data Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tanggal 14 Juli 1999 dibuat oleh Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, S.H.;
- Bukti P-11. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dengan NTPD: 911667521967112514 tanggal 26 April 2024;
- Bukti P-12. Sertifikat HGU Nomor 00261 sampai dengan Nomor 00267 tanggal 27 Juni 2024 (7 (tujuh) buah Sertifikat];
- Bukti P-13. Surat Keputusan Hak Guna Usaha (SK-HGU) Nomor: 3/HGU/KEM-ATR/PBN/I/2024 tanggal 24 Januari 2024;
- Bukti P-14. Fotokopi Surat Bupati Aceh Tamiang Nomor 900/1058 tanggal 21 Maret 2024 tentang Pengenaan BPHTB untuk Pembaruan HGU;
- Bukti P-15. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Aceh Timur Indonesia Nomor 309 tanggal 31 Mei 2024;
- Bukti P-16. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Aceh Timur Indonesia Nomor 17 tanggal 2 Oktober 2024;
- Bukti P-17. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas N.V Handel Maatschappij Kian Lie Hin Nomor 34 tanggal 2 September 1952;
- Bukti P-18. Matriks sengketa;
- Bukti P-19. Fotokopi Surat Nomor 51/DIR-ATI/VI/2021 tentang Permohonan Pembaharuan Hak Guna Usaha (HGU) PT Aceh Timur (d/h Atjeh Timur Rubber Company Ltd) Lokasi Simpang Kiri, Selamat, Rongoh dan Alur Tani I Kecamatan Tenggulan dan Tamiang Hulu, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;

- Bukti P-20. Penjelasan Tertulis tanggal 31 Oktober 2025;
- Bukti P-21. Fotokopi Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/HGU/KEM-ATR/BPN/I/2024 tentang Pembaruan Hak Guna Usaha atas nama PT Aceh Timur Indonesia atas Tanah di Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;
- Bukti P-22. Penjelasan tertulis tanggal 28 November 2025;
- Bukti P-23. Penjelasan tertulis tanggal 14 Januari 2026;
- Bukti P-24. Fotokopi Salinan Kedua Perubahan PT Aceh Timur Indonesia Nomor 1 tanggal 4 Maret 1999;
- Bukti P-25. Kesimpulan Akhir tanpa nomor tanggal 20 Februari 2026;

Menimbang bahwa Terbanding dalam persidangan mengajukan alat bukti berupa surat atau tulisan yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-7 sebagai berikut:

- Bukti T-1. Fotokopi Laporan Hasil Penelitian Kantor Nomor 973/004 tanggal 7 Februari 2025;
- Bukti T-2. Fotokopi Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Provinsi Aceh Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten;
- Bukti T-3. Fotokopi Peraturan Bupati Aceh Tamiang Nomor 12 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Kabupaten;
- Bukti T-4. Matriks sengketa;
- Bukti T-5. Fotokopi Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 900.1.13.1/1949 tentang Penilakan atas Pengajuan Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Bukti T-6. Fotokopi Surat Perintah Tugas Nomor 094/0381/2025 untuk melakukan Penelitian Kantor terhadap keberatan PT Aceh Timur Indonesia;
- Bukti T-7. *Closing Statement* Nomor 900.1.13.1/305 tanggal 19 Februari 2026;

PERTIMBANGAN HUKUM

Kewenangan Pengadilan Pajak

bahwa objek sengketa berupa Keputusan Terbanding Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 5 Juni 2025 tentang Penolakan atas Pengajuan Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan termasuk sengketa pajak sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak merupakan kewenangan Pengadilan Pajak;

Menimbang bahwa sesuai peraturan perundangan-undangan peradilan pajak, pemeriksaan materi sengketa banding dilakukan setelah pemeriksaan atas pemenuhan ketentuan formal;

Pemenuhan Ketentuan Formal Pengajuan Banding

bahwa Surat Banding Nomor 04/ATI/TAX/VIII/2025 tanggal 18 Agustus 2025, dibuat dalam Bahasa Indonesia ditujukan kepada Pengadilan Pajak, diajukan masih dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, menyatakan tidak setuju terhadap Keputusan Terbanding dan diajukan untuk satu Keputusan, memuat alasan-alasan yang jelas dan mencantumkan tanggal diterimanya Surat Keputusan Terbanding, dilampiri dengan salinan keputusan yang dibanding, telah terpenuhi kewajiban pembayaran sebesar 50% dari pajak terutang, dan ditandatangani oleh pengurus yang berhak menandatangani sehingga memenuhi ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 36 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak;

POKOK SENGKETA

Menimbang bahwa terbukti pokok sengketa dalam banding ini adalah sebagai berikut:

	Uraian	Menurut		Nilai Sengketa (Rp)
		Pemohon Banding (Rp)	Terbanding (Rp)	
1	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang	0	6.243.921.500	6.243.921.500

Menimbang bahwa setelah mempertimbangkan dan menilai bukti-bukti dan keterangan yang disampaikan oleh para pihak dalam persidangan, maka pendapat Majelis Pengadilan Pajak adalah sebagai berikut:

bahwa yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) dalam perkara banding *a quo* adalah Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 5 Juni 2025 tentang Penolakan atas Pengajuan Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

bahwa yang menjadi pokok sengketa (*fundamentum petendi*) dalam perkara banding *a quo* adalah terkait Pajak (BPHTB) Terutang sebesar Rp6.243.921.500,00, dengan uraian sebagai berikut:

Koreksi	Menurut:		Nilai Sengketa (Rp)
	Pemohon Banding (Rp)	Terbanding (Rp)	
BPHTB Terutang	0,00	6.243.921.500,00	6.243.921.500,00

bahwa menurut Terbanding, terdapat BPHTB Terutang sebesar Rp6.243.921.500,00 yang harus dibayar/disetor oleh Pemohon Banding, dengan perhitungan sebagai berikut:

- a. Luas Tanah areal HGU 1.076,30 Ha atau seluas 10.763.000 M².
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Perkebunan per M² sebesar Rp. 11.610,-
- c. NPOPTKP sebesar Rp. 80.000.000,-
- d. Tarif BPHTB sebesar 5%
- e. Perhitungan BPHTB :
 - Luas Tanah x NJOP - NPOPTKP x Tarif BPHTB
 - 10.763.000 M² x Rp. 11.610,- = Rp.124.958.430.000,-
 - Rp.124.958.430.000,- Rp. 80.000.000 = Rp.124.878.430.000,-
 - Rp.124.878.430.000,- x 5% = Rp. 6.243.921.500,-

bahwa pengenaan BPHTB atas pembaruan HGU dari PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. menjadi PT Aceh Timur Indonesia sudah sesuai dengan aturan yang berlaku, yakni Qanun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (selanjutnya disingkat Qanun 2/2024);

bahwa dalam Pasal 11 Qanun 2/2024, diatur sebagai berikut:

- “(1) *Objek BPHTB adalah Perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.*
- (3) *Hak atas Tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:*
- b. hak guna usaha;*
- (4) *Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan: e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama,”*

bahwa atas pembaruan HGU *a quo* telah terjadi perubahan nama dari semula PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. Menjadi PT Aceh Timur Indonesia sehingga tidak termasuk yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB;

bahwa Pemohon Banding tidak setuju atas koreksi *a quo*, dengan alasan sebagai berikut:

Kronologi Pengenaan BPHTB oleh Terbanding

bahwa Pemohon Banding menerima Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/HGU/KEM-ATR/BPN/I/2024 tentang Pembaruan Hak Guna Usaha atas nama PT Aceh Timur Indonesia atas Tanah di Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;

bahwa karena keputusannya terkait “Pembaruan Hak Guna Usaha (HGU)”, maka tidak ada perolehan hak yang diterima oleh Pemohon Banding sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021;

bahwa Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 22 ayat (1) dan (2) menyebutkan:

- “(1) Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun;*
- (2) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna usaha kembali menjadi Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara atau tanah Hak Pengelolaan.”*

bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021 dalam pasal 63 menyebutkan:

“Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.”

bahwa tetapi Terbanding berpendapat Pembaruan HGU dari PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. menjadi PT Aceh Timur Indonesia terutang BPHTB karena terdapat perubahan nama perusahaan;

Mengenai Perubahan Nama Perusahaan PT. Atjeh Timur Rubber Company Limited menjadi PT. Aceh Timur Indonesia

bahwa Pemohon Banding menerima Hak Guna Usaha Nomor 106/Aceh Timur tanggal 6 September 1997 atas nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. pada tanggal 22 Maret 1998;

bahwa Pemohon Banding melakukan perubahan nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. menjadi PT Aceh Timur Indonesia dikarenakan adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas jo. Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 1998 (PP 26 Tahun 1998) tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas;

bahwa Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 menyebutkan:

“(1) Perseroan tidak boleh menggunakan nama yang:

a. telah dipakai secara sah oleh perseroan lain atau mirip dengan nama perseroan lain; atau

b. bertentangan dengan ketertiban umum, dan atau kesusilaan;

(2) Nama perseroan harus didahului dengan perkataan "Perseroan Terbatas" atau disingkat "PT";

(3) Dalam hal Perseroan Terbuka selain berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), pada akhir nama perseroan ditambah singkatan kata "Tbk";

(4) Ketentuan mengenai pemakaian nama perseroan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.”

bahwa Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 1998 menyebutkan:

“Perseroan yang seluruh sahamnya dimiliki oleh Warga Negara Republik Indonesia atau badan hukum Indonesia mengutamakan pemakaian nama perseroan dalam bahasa Indonesia sesuai dengan kaidah bahasa Indonesia yang baik dan benar.”

Pasal 9 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah 26/1998

“(1) Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini, kata atau singkatan kata yang mempunyai arti sebagai perseroan terbatas, badan hukum atau persekutuan perdata yang ditambahkan dalam nama Perseroan dianggap telah dihapus dan tidak boleh digunakan dalam kegiatan perseroan;

(2) Perseroan yang memakai nama yang mengandung kata atau singkatan kata sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib menyesuaikan nama perseroan

tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.”

bahwa berdasarkan uraian di atas, untuk memenuhi ketentuan Pasal 6 ayat (1) jo. Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) PP 26 Tahun 1998, PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. wajib disesuaikan agar:

“f. menggunakan Bahasa Indonesia, dengan menghapus kata “Rubber Company”; dan menghapus singkatan kata yang mempunyai arti sebagai perseroan terbatas, yaitu kata “Ltd”;

bahwa perubahan nama ini sebagaimana dinyatakan dalam Akta Nomor 18 tanggal 22 Maret 1998 dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, SH dan telah disahkan melalui Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C-16658 HT.01.04.TH.99 tanggal 20 September 1999, dimana dalam akta tersebut tidak ada agenda lainnya yang berkaitan dengan pengalihan hak.”

bahwa sehingga, Pemohon Banding melakukan perubahan nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. Menjadi PT Aceh Timur Indonesia, dan tidak ada peralihan hak yang menyebabkan terhutang BPHTB;

Pembaruan HGU dari PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. Menjadi PT Aceh Timur Indonesia

bahwa Qanun Kabupaten Aceh Tamiang No. 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten merupakan turunan dari Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, jika disandingkan adalah sebagai berikut:

Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah	Qanun Kab. Aceh Tamiang No. 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten
--	--

Pasal 44 ayat (6) huruf e menyebutkan: Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama; Dalam Penjelasan:nya: Cukup Jelas.	Pasal 11 ayat (4) huruf e menyebutkan: Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama; Dalam Penjelasan:nya: Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah. Contoh: 1. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama; 2. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru; Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama; Contoh: Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.
--	---

bahwa pendapat Terbanding, terkait pengecualian pengenaan BPHTB adalah *“Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;”*

bahwa menurut pendapat Pemohon Banding terkait konversi hak atau perbuatan hukum lainnya harus merujuk pada Pasal 44 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, yaitu Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana meliputi:

- “a. Pemindahan hak karena: jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah;*
- b. pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, atau diluar pelepasan hak.”*

bahwa sedangkan dalam Pembaruan HGU dari PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. menjadi PT Aceh Timur Indonesia adalah perubahan nama tanpa adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru;

Perlakuan BPHTB terhadap Penggantian Nama Badan Hukum Pemegang Hak atas Tanah

bahwa Akta Nomor 18 tanggal 22 Maret 1998 dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, SH dan telah disahkan melalui Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C-16658 HT.01.04.TH.99 tanggal 20 September 1999 terkait perubahan nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd wajib disesuaikan menjadi PT Aceh Timur Indonesia;

bahwa dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 56 menyebutkan:

“Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”

Penjelasannya:

“Yang dimaksud pemegang hak yang diganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti. Penggantian nama pemegang hak dapat terjadi baik mengenai orang perseorangan maupun badan hukum.”

bahwa Direktorat Jenderal Pajak memberikan penjelasan lebih lanjut atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai perlakuan BPHTB terhadap penggantian nama badan hukum pemegang hak atas tanah melalui Surat Edaran No. SE-43/PJ/2009 Tentang Perlakuan BPHTB Terhadap Penggantian Nama Badan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah.”

Surat Edaran No. SE-43/PJ/2009 dalam butir 4 huruf b menyebutkan:

“Dalam hal BPN menindaklanjuti pendaftaran perubahan dalam pendaftaran tanah sebagai akibat badan hukum pemegang hak yang ganti nama dengan menerbitkan surat keputusan perpanjangan hak atas badan hukum pemegang hak dengan nama yang baru karena ada penambahan jangka waktu berlakunya hak, tidak terutang BPHTB karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 2 UU BPHTB;”

bahwa berdasarkan ketentuan di atas, atas badan hukum pemegang hak yang ganti nama dengan menerbitkan surat keputusan perpanjangan hak atas nama badan hukum pemegang hak dengan nama yang baru karena ada penambahan jangka waktu berlakunya hak, tidak terutang BPHTB karena tidak memenuhi ketentuan UU BPHTB;

bahwa saat terjadi perubahan nama sesuai Akta Nomor 18 tanggal 22 Maret 1998 kedua peraturan tersebut masih berlaku;

Mengenai Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

bahwa Qanun Kabupaten Aceh Tamiang No. 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten merupakan turunan dari Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;

UU No. 1 tahun 2022 Pasal 44 ayat (1) dan (2) menyebutkan:

- “(1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;*
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

a. pemindahan hak karena:

- 1. jual beli,*
- 2. tukar-menukar,*
- 3. hibah,*
- 4. hibah wasiat,*
- 5. waris,*
- 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya,*
- 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan,*
- 8. penunjukan pembeli dalam lelang,*
- 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap*
- 10. penggabungan usaha,*
- 11. peleburan usaha,*
- 12. pemekaran usaha, atau*
- 13. hadiah.*

b. pemberian hak baru karena:

- 1. kelanjutan pelepasan hak, atau*
- 2. diluar pelepasan hak.”*

Pasal 44 ayat (6) huruf e

“Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.”

bahwa atas perubahan nama yang sebelumnya PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. menjadi PT Aceh Timur Indonesia tidak menyebabkan terjadinya perpindahan hak, karena entitas kepemilikan atas HGU tersebut masih sama yang dibuktikan dengan adanya Akta Nomor 18 tanggal 22 Maret 1998 dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, SH yang menyatakan perubahan nama tersebut dikarenakan memenuhi ketentuan Undang Undang No.1 Tahun 1995 dan peraturan pelaksanaannya dan dalam hal ini, dasar hukum BPHTB yang berlaku adalah Undang Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang berlaku 1 Januari 1998;

bahwa pengertian "perbuatan hukum lainnya" sesuai dengan ketentuan UU No. 1 tahun 2022 Pasal 44 ayat (6) huruf e dan Qanun Kabupaten Aceh Tamiang No. 2 Tahun 2024 Pasal 11 ayat (4) huruf e tidak dapat di definisikan terpisah dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 1 tahun 2022, yaitu objek BPHTB adalah perolehan hak tanah dan/atau bangunan dengan cara pemindahan hak dan/atau pemberian hak baru;

bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT Aceh Timur Indonesia adalah perubahan nama yang disebabkan karena memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak memenuhi ketentuan perbuatan hukum dalam rangka perolehan hak tanah dan bangunan yang terhutang BPHTB;

bahwa berdasarkan uraian di atas, diketahui bahwa timbulnya sengketa terkait dengan koreksi atas BPHTB Terutang sebesar Rp6.243.921.500,00 *a quo*, disebabkan adanya perbedaan pemahaman antara Pemohon Banding dengan Terbanding dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait BPHTB, yaitu berkenaan dengan apakah pembaruan HGU dari semula atas nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. menjadi PT Aceh Timur Indonesia merupakan Objek atau bukan Objek BPHTB (dikecualikan dari pengenaan BPHTB)?

bahwa berkenaan dengan hal tersebut di atas, sebelum membahas dan menyampaikan pendapat terkait dengan sengketa BPHTB Terutang *a quo*, terlebih dahulu disampaikan kronologi terjadinya pembaruan HGU dari PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. menjadi PT Aceh Timur Indonesia sesuai penjelasan dan bukti/dokumen pendukung yang disampaikan Pemohon Banding dalam persidangan, sebagai berikut:

No.	Tanggal	Deskripsi	Keterangan
1.	23 Juli 1997	Surat Keputusan Hak Guna Usaha (SK-HGU) Nomor 83/HGU/BNP/97 tanggal 23 Juli 1997	
2.	6 September 1997	Sertifikan HGU Nomor 106 tanggal 6 September 1997 atas nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. dengan luas 1.150 ha.	HGU berlaku untuk jangka waktu 25 tahun (s.d. 31 Desember 2022).
3.	4 Maret 1999	Akta Nomor 1 tanggal 4 Maret 1999 dibuat oleh Notaris Jonas Marolop Simarmata, S.H.	Perubahan PT Aceh Timur Indonesia.
4.	22 Maret 1998	Pemohon Banding melakukan perubahan nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. menjadi PT	Perubahan nama PT Atjeh Timur Rubber

		Aceh Timur Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Nomor 18 tanggal 22 Maret 1998 dibuat oleh Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, S.H., Notaris di Medan.	Company Ltd. menjadi PT Aceh Timur Indonesia telah terjadi sejak tanggal 22 Maret 1998.
5.	20 September 1999	Perubahan nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. menjadi PT Aceh Timur Indonesia telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Nomor C-16.658 HT.01.04.TH.99 tanggal 20 September 1999.	
6.	Juni 2021	Pemohon Banding mengajukan Permohonan Pembaharuan HGU PT Aceh Timur Indonesia (d/h PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd.) Lokasi Simpang Kiri, Selamat Rongoh dan Alur Tani, Kecamatan Tanggulun dan Tamiang Hulu, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh melalui Surat Nomor 51/DIR-AT/VI/2021 tanggal (tanpa tanggal) Juni 2021.	Luas yang diajukan: 1.079,33 ha.
7.	2 Juli 2021	Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 31a/2021 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Aceh Tamiang tanggal 2 Juli 2021	SKPT bukan merupakan Tanda Bukti Hak atas Tanah.
8.	24 Januari 2024	Surat Keputusan Hak Guna Usaha (SK-HGU) Nomor: 3/HGU/KEM-ATR/PBN/I/2024 tanggal 24 Januari 2024.	HGU berlaku untuk jangka waktu 35 tahun (sejak 1 Januari 2023).
9.	3 April 2024	Terbanding menerbitkan Surat Nomor: 973/2285 tanggal 3 April 2024 terkait Penyampaian/ Pemberitahuan Pajak (BPHTB) Terutang sebesar Rp6.243.921.500,00.	Terkait Pembaharuan HGU yang diajukan Pemohon Banding.
10.	26 April 2024	Pemohon Banding bayar/setor BPHTB sebesar Rp6.243.921.500,00 melalui Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dengan NTPD: 911667521967112514.	Jenis Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan: Pemberian Hak Baru di Luar Pelepasan Hak.

11.	27 Juni 2024	Sertifikan HGU Nomor 00261 tanggal 27 Juni 2024 atas nama PT Aceh Timur Indonesia dengan luas 3.223.000 m ² . Lokasi: Desa/Kel. Rongoh, Alur Tani I, Kec. Tamiang Hulu, Kab. Aceh Tamiang.	HGU berlaku untuk jangka waktu 35 tahun (s.d. 31 Desember 2057).
12.	27 Juni 2024	Sertifikan HGU Nomor 00262 tanggal 27 Juni 2024 atas nama PT Aceh Timur Indonesia dengan luas 1.323.000 m ² . Lokasi: Desa/Kel. Simpang Kiri, Kec. Tenggulun, Kab. Aceh Tamiang.	
13.	27 Juni 2024	Sertifikan HGU Nomor 00263 tanggal 27 Juni 2024 atas nama PT Aceh Timur Indonesia dengan luas 3.778.000 m ² . Lokasi: Desa/Kel. Simpang Kiri, Selamat, Rongoh, Kec. Tenggulun, Tamiang Hulu, Kab. Aceh Tamiang.	
14.	27 Juni 2024	Sertifikan HGU Nomor 00264 tanggal 27 Juni 2024 atas nama PT Aceh Timur Indonesia dengan luas 918.700 m ² . Lokasi: Desa/Kel. Simpang Kiri, Selamat, Kec. Tenggulun, Kab. Aceh Tamiang.	
15.	27 Juni 2024	Sertifikan HGU Nomor 00265 tanggal 27 Juni 2024 atas nama PT Aceh Timur Indonesia dengan luas 427.700 m ² . Lokasi: Desa/Kel. Simpang Kiri, Kec. Tenggulun, Kab. Aceh Tamiang.	
16.	27 Juni 2024	Sertifikan HGU Nomor 00266 tanggal 27 Juni 2024 atas nama PT Aceh Timur Indonesia dengan luas 1.074.000 m ² . Lokasi: Desa/Kel. Simpang Kiri, Selamat, Kec. Tenggulun, Kab. Aceh Tamiang.	

17.	27 Juni 2024	Sertifikan HGU Nomor 00267 tanggal 27 Juni 2024 atas nama PT Aceh Timur Indonesia dengan luas 46.750 m ² . Lokasi: Desa/Kel. Simpang Kiri, Kec. Tenggulun, Kab. Aceh Tamiang.	
18.	18 Juni 2024	Pemohon Banding mengajukan keberatan melalui Surat Nomor: 01/ATI/TAX/VI/2024 tanggal 18 Juni 2024 atas Terbanding menerbitkan Surat Nomor: 973/2285 tanggal 3 April 2024 terkait Penyampaian/Pemberitahuan Pajak (BPHTB) Terutang sebesar Rp6.243.921.500,00.	Alasan Keberatan: Perbuatan hukum yang dilakukan PT Aceh Timur Indonesia Terbatas pada perubahan nama Perseroan sesuai UU 1/1995 dan PP 26/1998 sehingga tidak memenuhi ketentuan perbuatan hukum dalam rangka perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terutang BPHTB sehingga Surat Keputusan Hak Guna Usaha (SK-HGU) Nomor: 3/HGU/KEM-ATR/PBN/II/2024 tanggal 24 Januari 2024 seharusnya tidak terutang BPHTB.
19.	5 Juni 2025	Terbanding menerbitkan Keputusan Nomor 900.1.13.1/1949 tentang Penolakan atas Pengajuan Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.	Keberatan ditolak.
20.	18 Agustus 2025	Pemohon Banding mengajukan Banding melalui Surat Nomor 04/ATI/TAX/VIII/2025 tanggal 18 Agustus 2025.	Diterima oleh Pengadilan Pajak pada hari Selasa, tanggal 19 Agustus

			2025 (melalui Surat Elektronik/Sistem Informasi Pengadilan Pajak);
--	--	--	--

bahwa dalam Surat Banding, Pemohon Banding melampirkan bukti/dokumen pendukung sebagai berikut:

- Bukti P-1. Fotokopi Keputusan Terbanding Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 05 Juni 2025/09 Dzulhijjah 1446 H tentang Penolakan atas Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Bukti P-2. Fotokopi Surat Pajak Terhutang BPHTB Nomor 973/2285 tanggal 03 April 2024 / 23 Ramadhan 1445 H;
- Bukti P-3. Fotokopi Surat Keberatan Nomor 01/ATI/TAX/VI/2024 tanggal 18 Juni 2024;
- Bukti P-4. Fotokopi Akta Nomor 309 tanggal 31 Mei 2024 yang mencantumkan penandatanganan Surat Banding sebagai salah seorang pengurus;

bahwa dalam persidangan tanggal 6 Oktober 2025, Pemohon Banding menyampaikan bukti/dokumen pendukung sebagai berikut:

- Bukti P-5. Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) Nomor 106 tanggal 6 September 1997 atas nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd.;
- Bukti P-6. Akta Nomor 1 tanggal 4 Maret 1999 dibuat oleh Notaris Jonas Marolop Simarmata, S.H.;
- Bukti P-7. Akta Nomor 16 tanggal 20 Maret 1998 dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, S.H. hal Rapat Umum Luasr Biasa Para Pemegang Saham;
- Bukti P-8. Akta Nomor 18 tanggal 20 Maret 1998 dibuat di hadapan Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, S.H. terkait Risalah Rapat Rapat Umum Luasr Biasa Para Pemegang Saham "PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd.";
- Bukti P-9. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 31a/2021 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Aceh Tamiang tanggal 2 Juli 2021;

Bukti P-10. Data Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tanggal 14 Juli 1999 dibuat oleh Notaris Mutiara Sahat Purnama Magelina Marpaung, S.H.;

Bukti P-11. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dengan NTPD: 911667521967112514 tanggal 26 April 2024;

Bukti P-12. Sertifikat HGU Nomor 00261 s.d. 00267 tanggal 27 Juni 2024 (7 (tujuh) buah Sertifikat);

bahwa dalam persidangan tanggal 19 Januari 2025, Pemohon Banding menyampaikan tambahan bukti/dokumen pendukung berupa:

Bukti P-13. Surat Keputusan Hak Guna Usaha (SK-HGU) Nomor: 3/HGU/KEM-ATR/PBN/II/2024 tanggal 24 Januari 2024;

bahwa dalam persidangan pada tanggal 6 Oktober 2025, Terbanding menyampaikan bukti/dokumen pendukung sebagai berikut:

Bukti T-1. Laporan Hasil Penelitian (LHP) Kantor Nomor 973/004 tanggal 7 Februari 2025;

Bukti T-2. Qonun Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten;

Bukti T-3. Peraturan Bupati Aceh Tamiang Nomor 12 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Kabupaten;

bahwa setelah mempertimbangkan penjelasan dan menilai bukti/dokumen pendukung yang disampaikan para pihak dalam persidangan, Majelis Pengadilan Pajak berpendapat sebagai berikut:

- bahwa dalam Surat Keberatan, Pemohon Banding mengajukan keberatan dengan merujuk pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disingkat PP 35/2023) yang mengatur sebagai berikut:

“Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh pihak ketiga.”

- bahwa ketentuan yang sama juga diatur dalam Pasal 302 ayat (1) Peraturan Bupati Aceh Tamiang Nomor 12 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Kabupaten (selanjutnya disingkat Perbub 12/2025), sebagai berikut:
“Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, atau pemotongan atau Pemungutan oleh Pihak Ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.”
- bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (1) PP 35/2023 jo. Pasal 302 ayat (1) Perbub 12/2025 *a quo*, dapat diketahui bahwa keberatan hanya dapat diajukan atau menjadi objek keberatan adalah sebagai berikut:
 - ✓ SPPT;
 - ✓ SKPD;
 - ✓ SKPDKB;
 - ✓ SKPDKBT;
 - ✓ SKPDLB;
 - ✓ SKPDN; atau
 - ✓ Pemotongan atau Pemungutan oleh Pihak Ketiga;
- bahwa dalam Pasal 1 angka 59 PP 35/2023 jo. Pasal 1 angka 58 Perbub 12/2025, diatur sebagai berikut:
“Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.”
- bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang dapat diajukan keberatan hanya terkait dengan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), mengingat pemungutan PBB-P2 *a quo* dilakukan berdasarkan penetapan Kepala Daerah (*Official Assessment*), sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (3) huruf a PP 35/2023 jo. Pasal 3 ayat (2) huruf a Perbub 12/2025, yang mengatur bahwa salah satu jenis Pajak Kabupaten/Kota yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah adalah PBB-P2;

- bahwa sementara itu, BPHTB merupakan jenis Pajak Kabupaten/Kota yang dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh Wajib Pajak (*Self Assessment*) sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (4) huruf a PP 35/2023 jo. Pasal 3 ayat (3) huruf a Perbub 12/2025;

bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana diuraikan di atas, maka Surat Terbanding Nomor: 973/2285 tanggal 3 April 2024 terkait Penyampaian/ Pemberitahuan Pajak (BPHTB) Terutang sebesar Rp6.243.921.500,00 *a quo* bukan merupakan Surat/Keputusan yang dapat diajukan keberatan (bukan objek keberatan) sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (1) PP 35/2023 jo. Pasal 302 ayat (1) Perbub 12/2025 sehingga Keputusan Terbanding Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 5 Juni 2025 tentang Penolakan atas Pengajuan Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;

bahwa meskipun berdasarkan penjelasan di atas sudah cukup alasan bagi Majelis Pengadilan Pajak untuk menolak permohonan banding yang disampaikan Pemohon Banding, namun dalam rangka menjalankan fungsi pengadilan untuk mengubah perilaku dan memberikan pemahaman yang utuh (*holistic*) terkait sengketa *a quo*, Majelis Pengadilan Pajak memandang perlu untuk menanggapi dalil/alasan Pemohon Banding, baik yang disampaikan dalam Surat Banding maupun yang disampaikan dalam persidangan, sebagai berikut:

- Terkait Perubahan Nama

bahwa perubahan nama Pemohon Banding dari semula PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. menjadi PT Aceh Timur Indonesia terjadi pada tanggal 20 September 1999 sebagaimana disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Nomor C-16.658 HT.01.04.TH.99 tanggal 20 September 1999;

bahwa pada saat terjadi perubahan nama *a quo*, Pemohon Banding merupakan pemegang HGU sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Hak Guna Usaha (SK-HGU) Nomor 83/HGU/BPN/97 tanggal 23 Juli 1997 dan Sertifikat HGU Nomor 106 tanggal 6 September 1997 atas nama PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd. dengan luas 1.150 ha, dimana HGU *a quo* berlaku untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, yaitu sampai dengan 31 Desember 2022;

bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, HGU yang dimiliki oleh Pemohon Banding ketika telah berubah nama menjadi PT Aceh Timur Indonesia telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2022;

bahwa lebih lanjut Pemohon Banding mengajukan Permohonan Pembaharuan HGU PT Aceh Timur Indonesia (d/h PT Atjeh Timur Rubber Company Ltd.) Lokasi Simpang Kiri, Selamat Rongoh dan Alur Tani, Kecamatan Tanggulun dan Tamiang Hulu, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh melalui Surat Nomor 51/DIR-ATI/VI/2021 tanggal (tanpa tanggal) Juni 2021 dengan luas yang diajukan, yaitu seluas 1.079,33 ha;

bahwa demikian, isu terkait perubahan nama berkenaan dengan sengketa *a quo* tidak lagi menjadi relevan untuk dipertimbangkan;

- Terkait Dasar Hukum Pengenaan BPHTB

bahwa menurut Pemohon Banding, dasar hukum yang digunakan untuk meninjau pengenaan BPHTB seharusnya merujuk pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat UU 21/1997) yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 1998;

bahwa Pemohon Banding memperoleh pembaharuan hak (HGU) melalui Surat Keputusan Hak Guna Usaha (SK-HGU) Nomor: 3/HGU/KEM-ATR/PBN/II/2024 tanggal 24 Januari 2024 untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun (sejak 1 Januari 2023) sehingga *tatbestand* pengenaan BPHTB adalah pada saat diterbitkannya SK-HGU, yaitu pada tanggal 24 Januari 2024;

bahwa dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disingkat UU 28/2009) yang mulai berlaku sejak 1 Januari 2010, UU 22/1997 hanya berlaku sampai dengan 1 Januari 2011 (1 (satu) tahun sejak ditetapkan UU 28/2009);

bahwa dengan demikian, pendapat Pemohon Banding yang menyatakan bahwa dasar hukum yang digunakan untuk meninjau pengenaan BPHTB seharusnya merujuk pada UU 21/1997 adalah tidak tepat dan tidak dapat diterima;

- Terkait Objek BPHTB

bahwa menurut Pemohon Banding, dengan merujuk pada definisi “pembaharuan hak” sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 Peraturan Menteri

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak atas Tanah (selanjutnya disingkat Permen ATR/Kepala BPN 18/2021), perbuatan hukum yang dilakukan PT Aceh Timur Indonesia (Pemohon Banding), yaitu “pembaruan hak” merupakan “penambahan jangka waktu berlakunya hak”, bukan “pemberian hak baru” sehingga bukan termasuk Objek BPHTB sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (selanjutnya disingkat UU 1/2022);

bahwa dalam Pasal 44 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU 1/2022, diatur sebagai berikut:

“(1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

(2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. pemindahan hak karena:

- 1. jual beli,*
- 2. tukar-menukar,*
- 3. hibah,*
- 4. hibah wasiat,*
- 5. waris,*
- 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya,*
- 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan,*
- 8. penunjukan pembeli dalam lelang,*
- 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap*
- 10. penggabungan usaha,*
- 11. peleburan usaha,*
- 12. pemekaran usaha, atau*
- 13. hadiah.*

b. pemberian hak baru karena:

- 1. kelanjutan pelepasan hak, atau*
- 2. diluar pelepasan hak.”*

(3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
- f. hak pengelolaan.

bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf b UU 1/2022 *a quo*, perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui pemberian hak baru, baik karena kelanjutan pelepasan hak ataupun diluar pelepasan hak merupakan Objek BPHTB;

bahwa perbuatan hukum yang dilakukan Pemohon Banding berupa pembaruan HGU merupakan pemberian hak baru diluar pelepasan hak, yaitu perolehan hak atas tanah langsung dari negara;

bahwa dengan demikian, pendapat Pemohon Banding yang menyatakan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan PT Aceh Timur Indonesia (Pemohon Banding), yaitu “pembaruan hak” merupakan “penambahan jangka waktu berlakunya hak”, bukan “pemberian hak baru” sehingga bukan termasuk Objek BPHTB sesuai UU 1/2022 adalah tidak tepat dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;

bahwa hal demikian sejalan dengan permohonan yang diajukan Pemohon Banding kepada BPN, yaitu berupa Pembaharuan HGU, bukan permohonan penambahan jangka waktu berlakunya hak;

bahwa lebih lanjut dalam Pasal 44 ayat (6) huruf e UU 1/2022, diatur sebagai berikut:

“Yang dikecualikan dari Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.”

bahwa yang dimaksud dengan “konversi hak dengan tidak adanya perubahan nama” adalah perubahan status hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UU 5/1960), seperti perubahan hak eigendom/girik menjadi hak milik yang merupakan bagian dari unifikasi hukum agraria;

bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan “perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama” adalah perubahan status tanah dengan tidak/tanpa perubahan nama, seperti peningkatan hak atas tanah dari semula HGB menjadi Hak Milik;

bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Pengadilan Pajak berkesimpulan pembaharuan hak yang dilakukan dan diperoleh oleh Pemohon Banding merupakan Objek BPHTB;

Menimbang bahwa Majelis telah menyatakan pertimbangan dan pendapatnya atas dalil-dalil yang disampaikan oleh para pihak sebagaimana telah diuraikan di atas dan untuk selebihnya tidak dipertimbangkan Majelis karena tidak relevan untuk memutus sengketa *a quo*;

bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, diatur sebagai berikut:

Pasal 69 ayat (1) huruf e:

“Alat bukti dapat berupa ‘pengetahuan hakim’, yang dalam Pasal 75 disebutkan adalah “hal yang olehnya diketahui dan diyakini kebenarannya.”

Pasal 78:

“Putusan Pengadilan Pajak diambil berdasarkan hasil penilaian pembuktian, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang bersangkutan, serta berdasarkan keyakinan Hakim.”

bahwa sesuai memori penjelasan Pasal 78 *a quo* dijelaskan sebagai berikut:

“Keyakinan Hakim didasarkan pada penilaian pembuktian dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan.”

bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dan penilaian Majelis Pengadilan Pajak atas bukti dan keterangan para pihak yang terungkap dalam persidangan serta peraturan perundang-undangan perpajakan, rekapitulasi pendapat Majelis Pengadilan Pajak sebagai berikut:

Sengketa	Nilai Sengketa (Rp)	Pendapat Majelis:	
		Tetap Dipertahankan (Rp)	Tidak Dapat Dipertahankan (Rp)
Pajak (BPHTB) Terutang	6.243.921.500,00	6.243.921.500,00	-

Menimbang bahwa atas hasil pemeriksaan dalam persidangan, Majelis Pengadilan Pajak berkesimpulan untuk menggunakan kuasa Pasal 80 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, sehingga perhitungan Majelis Pengadilan Pajak adalah sebagai berikut:

No.	Uraian	Menurut:		Pendapat Pengadilan Pajak
		Terbanding	Pemohon Banding	
1	Luas Tanah/Bumi (m2)	10.763.000	10.763.000	10.763.000
2	NJOP Bumi/m2 (PBB sektor Perkebunan)	11.610,00	-	11.610,00
3	NPOP (Rp) [1x2]	124.958.430.000,00	-	124.958.430.000,00
4	NPOPTKP (Rp)	80.000.000,00	-	80.000.000,00
5	NPOP Kena Pajak (Rp) [3-4]	124.878.430.000,00	-	124.878.430.000,00
6	Pajak (BPHTB) Terutang (Rp) [5 x Tarif 5%]	6.243.921.500,00	-	6.243.921.500,00
7	Pajak Telah Dibayar (Rp)	6.243.921.500,00	6.243.921.500,00	6.243.921.500,00
8	Pajak (BPHTB) yang Kurang/(Lebih) Dibayar (Rp) [6-7]	-	(6.243.921.500,00)	-

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

Menolak banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang Nomor 900.1.13.1/1949 tanggal 5 Juni 2025, atas nama **PT ACEH TIMUR INDONESIA**, NPWP 01.147.924.3.018.000 dan menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 2024 yang masih harus dibayar sebesar Rp0,00 (Nihil);

Demikian diputus berdasarkan musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Pajak pada hari Senin tanggal 23 Februari 2026 oleh Anwar Syahdat, S.H., M.E., M.H., sebagai Hakim Ketua, Redno Sri Rezeki, S.E., S.H., MAFIS. dan Riztiar Arinta, S.E., M.Ak., Ak., CA., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui *e-Tax Court* pada hari Jumat tanggal 24 April 2026 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh Cecep Hedi Herdiman, S.IKom., M.M. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Terbanding dan dihadiri oleh Pemohon Banding.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Redno Sri Rezeki, S.E., S.H., MAFIS.

Anwar Syahdat, S.H., M.E., M.H.

ttd.

Riztiar Arinta, S.E., M.Ak., Ak., CA.

Panitera Pengganti,

ttd.

Cecep Hedi Herdiman, S.Ikom., M.M.

Salinan sesuai dengan aslinya,
Wakil Panitera,



Ditandatangani Secara Elektronik

Abdul Azis Hady

NIP 197102251992011002