



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Nomor : 145/PP/

M.II/18/2014

Jenis Pajak : Pajak Bumi dan Bangunan

Tahun Pajak : 2011

Pokok Sengketa : bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah pengajuan banding terhadap perbedaan besarnya angka NJOP PBB Tahun 2011 antara penetapan yang dilakukan Terbanding dengan perhitungan menurut Pemohon Banding dengan nilai sengketa sebesar Rp.145.716.000.000,00, dengan perincian sebagai berikut :

Obyek Pajak	NJOP menurut Terbanding			NJOP menurut Pemohon Banding			Koreksi	
	Per M ² (Rp.)	Jumlah (Rp.)	Luas (M ²)	Per M ² (Rp.)	Jumlah (Rp.)	Luas (M ²)	Per M ² (Rp.)	Jumlah (Rp.)
	36.000	147.960.000.000	1.320.000	1.700	2.244.000.000	---	34.300	145.716.000.000
	505.000	7.746.700.000	15.340	505.000	7.746.700.000	---	---	---
sebagai dasar pengenaan PBB		155.706.700.000			9.990.700.000			145.716.000.000

Mahkamah Agung Republik Indonesia
 Nomor Putusan : 145/PP/M.II/18/2014
 Tanggal Putusan : 18 Februari 2014

Menjawab Banding Laporan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan NOP 73.24.180.001.013-0001.0 yang dilakukan oleh Fungsional PBB, Terbanding menetapkan NJOP untuk Bumi dan Bangunan sebagai dasar pengenaan PBB sebesar Rp.155.706.700.000,00, dari jumlah tersebut NJOP Bumi yang disengketakan menjadi Klas 083 dengan NJOP per m² sebesar Rp.36.000,00 sehingga diperoleh hitungan PBB yang terutang sebagai berikut:

Obyek Pajak	Luas (M ²)	Kelas	NJOP	
			Per M ² (Rp)	Jumlah (Rp)
Bumi	4.110.000	083	36.000	147.960.000.000
Bangunan	15.340	026	505.000	7.746.700.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB				155.706.700.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tidak setuju terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-255/WPJ.15/2012 tanggal 20 April 2012 yang menetapkan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB sebesar Rp.155.706.700.000,00 dengan Luas Bumi sebesar 4.110.000 m² dan Luas Bangunan sebesar 15.340 m² atas SPPT PBB Tahun 2011 NOP 73.24.180.001.013-0001.0;

bahwa Pemohon Banding juga tidak setuju dengan data pembanding dari Dusun Sumasang, Jalan Tambaeha dan Jalan Flamboyan, Desa Asuli Towuti digunakan untuk daerah Tanjung Mangkasa. Menurut Pemohon Banding, nilai tanah di data pembanding tersebut jauh lebih tinggi dari nilai tanah di daerah Tanjung Mangkasa;

Mahkamah Agung menetapkan NJOP Bumi di Tanjung Mangkasa sebesar Rp.36.000,00/m² untuk objek pajak dengan NOP.73.24.180.001.013.0001.0 merupakan hasil analisa Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang mengacu pada Laporan Penilaian Individual Tahun 2008;

bahwa dalam menentukan besarnya Nilai Jual Objek Pajak, Terbanding mempergunakan data pembanding adalah analisa harga jual tanah yang ada di Perumahan Vila Danau Matano dengan data sebagai berikut:

No	Letak Objek	Luas (m ²)	NJOP Rp/m ²
1	Dusun Sumasang	289	53.813,00
2	Desa Asuli Towuli	300	19.667,00
3	Jl. Flamboyan	624	47.275,00

bahwa Terbanding dalam menghitung NIR mengacu pada hasil penilaian individual tahun 2008, diketahui NJOP Bumi di Tanjung Mangkasa dengan NIR sebesar Rp.36.750,00/m² dan setelah dikonversi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, penggolongan NJOP Bumi di Tanjung Mangkasa berada diantara Rp.36.000,00 sampai dengan Rp.41.000,00 Klas 083 dengan NJOP sebesar Rp.36.000,00/m²;

bahwa Terbanding menerbitkan SPPT PBB Tahun 2011 untuk NOP 73.24.180.001.013- 0001.0 dengan perhitungan sebagai berikut:

Obyek Pajak	Luas (M ²)	Kelas	NJOP	
			Per M ² (Rp)	Jumlah (Rp)
Bumi	4.110.000	083	36.000	147.960.000.000
Bangunan	15.340	026	505.000	7.746.700.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB				155.706.700.000
NJOP Tidak Kena Pajak				0
NJOP untuk penghitungan PBB				155.706.700.000

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bahwa Pemohon Banding tidak setuju dengan NJOP Bumi yang ditetapkan oleh Terbanding sebesar Rp.36.000,00 per m², karena data pembanding yang digunakan oleh Terbanding dari Dusun Sumasang, Jalan Tambaeha, Jalan Flamboyan serta Desa Asuli Towoti digunakan untuk daerah Tanjung Mangkasa. Menurut Pemohon Banding nilai tanah di data pembanding tersebut jauh lebih tinggi dari nilai tanah di daerah Tanjung Mangkasa;

bahwa menurut Pemohon Banding, seharusnya Terbanding memakai data dari Zona yang berdekatan dengan obyek sengketa, seperti yang Pemohon Banding nyatakan dalam Surat Keberatan dan Surat Banding besarnya NJOP Bumi adalah sebesar Rp.1.700 per m²;

bahwa Pemohon Banding telah mendapati penetapan NJOP sebidang tanah di Dusun Harapan yang letaknya di wilayah administrasi yang sama dengan objek sengketa sebagaimana disebutkan dalam Surat Keberatan Pemohon Banding Nomor 25/KEB-PBB-Mangkasa/VII/2011 tanggal 14 Juli 2011 dengan NJOP Bumi sebesar Rp.3.500,00/m² Tahun 2009;

bahwa dalam kenyataan letak lokasi data pembanding tidak sama/tidak dalam satu wilayah dengan objek sengketa, melainkan lokasinya jauh (sekitar 40 sampai dengan 60 km) dengan objek sengketa dan beda Kecamatan;

bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (3) UU PBB mengatur bahwa “*Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti*”;

bahwa berdasarkan Pasal 3 Keputusan Menteri Keuangan RI nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, menyatakan bahwa Objek Pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus, Nilai Jual Objek Pajaknya ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal;

bahwa penjelasan lebih lanjut pada Pasal 1 angka 13 Keputusan Terbanding Nomor KEP-16/R1.6/1998 tanggal 30 Desember 1998 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, menyatakan bahwa Nilai Indikasi Rata-rata adalah nilai pasar wajar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu Zona Nilai Tanah;

bahwa dari uraian tersebut di atas, Majelis berkesimpulan penetapan NJOP sebesar Rp.36.000/m² didasarkan pada NIR, dimana data pembanding yang digunakan untuk menghitung NIR letaknya tidak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan dengan lokasi objek yang disengketakan, melainkan beda Kecamatan (tidak mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT dengan objek yang disengketakan);

bahwa oleh karena NJOP tersebut untuk tahun 2009 juga disengketakan oleh Pemohon Banding dan sesuai Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.45022/PP/M.II/18/2013 tanggal 21 Mei 2013 telah ditetapkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak a quo adalah sebesar Rp.36.000,00/m², maka Majelis sependapat dengan Putusan Pengadilan a quo yakni NJOP Bumi dengan NOP.73.24.180.001.013.0001.0 sebesar Rp.36.000,00/m²;

bahwa penetapan Terbanding atas Luas Bumi Mangkasa Point seluas 4.110.000 m² adalah berdasarkan atas Laporan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan NOP 73.24.180.001.013-0001.0 Tahun 2008 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

akukan oleh Fungsional PBB dari Hasil Pemeriksaan Lapangan tertanggal 9 - 15 Agustus 2010
hubungan dengan putusan Mahkamah Agung RI tahun 2009 atas objek yang sama;

bahwa Pemohon Banding menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) Tahun 2011 melalui surat nomor 35/PBB PALOPO/VIII/11 tanggal 18 Agustus 2011 yang diterima di KPP Pratama Palopo dengan Bukti Penerimaan Surat Nomor 4769/WPJ.15/PPK.09/2011 tanggal 19 Agustus 2011;

bahwa menurut Terbanding penerbitan SPPT PBB Tahun 2011 tertanggal 3 Januari 2011 dimana berdasarkan Pasal 8 UU PBB mengatur bahwa saat yang menentukan pajak yang terhutang adalah menurut keadaan objek pada tanggal 1 Januari. Dengan demikian berdasarkan data yang dimiliki Terbanding atas wilayah Mangkasa berupa Laporan Penilaian Individual Tahun 2008 dan Laporan Pemeriksaan Sederhana Lapangan dalam rangka Keberatan SPPT PBB Tahun Pajak 2009 yang keduanya telah dilakukan peninjauan ke lapangan;

bahwa Pemohon Banding tidak setuju dengan penetapan Luas Bumi seluas 4.110.000 m², dikarenakan luas tersebut termasuk bumi di daerah Karebbe yang merupakan lokasi pembangunan PLTA tahap 3 seluas 2.790.000 m². Lokasi ini berada dalam daerah Kontrak Karya Pemohon Banding dan dengan demikian, sesuai Pasal 9.9 Kontrak Karya, PBBnya telah ditagih melalui komponen kewajiban PBB Pemohon Banding yang lainnya. Dengan demikian, luas area bumi yang menjadi obyek PBB dalam SPPT/SKP PBB No. 73.24.180.001.013-0001.0 tanggal 3 Januari 2011 tersebut seharusnya hanya 1.320.000 m², yaitu yang berada di daerah Mangkasa (lokasi Tanki BBM Pemohon Banding);

bahwa dari uraian tersebut di atas, Majelis berkesimpulan luas bumi 4.110.000 m² yang tercantum dalam SPPT PBB Tahun 2011 di dasarkan pada hasil penilaian di lapangan pada tahun 2008 dan 2009, sedangkan menurut Pemohon Banding sebagaimana dalam SPOP tahun 2011 dinyatakan terdapat perubahan luas bumi a quo menjadi 1.320.000 m² dan sisa seluas 2.790.000 m² termasuk bumi daerah Kontrak Karya dimana PBB nya diatur khusus;

bahwa dengan demikian Majelis berpendapat penetapan luas bumi yang tercantum dalam SPPT PBB a quo sudah benar, sedangkan adanya perubahan luas sebagaimana SPOP yang diterima oleh Terbanding pada tanggal 19 Agustus 2011 dapat dipertimbangkan untuk penetapan luas bumi dalam SPPT PBB Tahun 2012;

Mahkamah Agung dalam sengketa banding ini tidak terdapat sengketa mengenai Tarif Pajak;

bahwa dalam sengketa banding ini tidak terdapat sengketa mengenai Sanksi Administrasi, kecuali bahwa besarnya sanksi administrasi tergantung pada penyelesaian sengketa lainnya;

bahwa atas hasil pemeriksaan dalam persidangan, Majelis berkesimpulan untuk menolak banding Pemohon Banding;

Mendang Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007, Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, dan ketentuan perundang-undangan lainnya serta peraturan hukum yang berlaku dan yang berkaitan dengan perkara ini;

Menyatakan menolak banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-255/WPJ.15/2012 tanggal 20 April 2012, tentang Keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 Nomor: 73.24.180.001.013-0001.0 tanggal 3 Januari 2011, atas nama PT. XXX.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 11/Pan.2014/PT.3/M.1A/Majelis II Pengadilan Pajak dengan susunan Majelis Hakim dan Panitera Pengganti sebagai berikut:

I Gusti Ngurah Mayun Winangun, SH, LLM.,	sebagai Hakim Ketua,
Drs. Adi Wijono, M.PKN.,	sebagai Hakim Anggota,
Drs. Bambang Basuki, MA., MPA.,	sebagai Hakim Anggota,
Mohammad Irwan, SE, MM.,	sebagai Panitera Pengganti,

dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua pada hari Selasa tanggal 11 Februari 2014 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, Panitera Pengganti, serta tidak dihadiri oleh Terbanding dan dihadiri oleh Pemohon Banding.