



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 2011

Pokok Sengketa : bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah pengajuan banding terhadap koreksi Objek Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp340.828.022.000,00 yang disebabkan karena:

1. Koreksi kenaikan kelas bumi menjadi kelas 139 sebesar Rp.321.303.740.000,00;
2. Koreksi kenaikan luas bangunan menjadi 141.999 m² dan kenaikan kelas bangunan menjadi kelas 084 sebesar Rp19.524.282.000,00;

| Objek Pajak | Menurut Pemohon Banding | | | | Menurut Terbanding | | | |
|-------------|-------------------------|-------|---------------------|---------------------------|------------------------|-------|---------------------|---------------------------|
| | Luas (m ²) | Kelas | NJOP/m ² | NJOP (Rp/m ²) | Luas (m ²) | Kelas | NJOP/m ₂ | NJOP (Rp/m ²) |
| Bumi | 74.721.800 | 146 | 10.500,00 | 784.578.900.00 | 74.721.800 | 139 | 14.800,00 | 1.105.882.640.000,00 |
| Bangunan | 93.099 | 085 | 347.000,00 | 32.305.353.000,00 | 141.999 | 084 | 365.000,00 | 51.829.635.000,00 |
| | Jumlah | | | 816.884.253.000,00 | Jumlah | | | 1.157.712.275.000,00 |

1. Koreksi Kenaikan Kelas Bumi Menjadi Kelas 139 sebesar Rp.321.303.740.000,00

Menurut Terbanding : bahwa Nilai Dasar Tanah adalah nilai tanah areal perkebunan tidak termasuk SIT, dimana setiap areal penetapannya berdasarkan analisa harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar di sekitar areal Objek Pajak Pemohon Banding NOP 12.24.081.009.900-0001.1 sehingga merupakan nilai wajar atas bumi/tanah untuk areal kebun tersebut, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009, Pasal 1 angka 3 yang menyebutkan: “*Nilai Jual Obyek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti;*”

Menurut Pemohon Banding : bahwa terdapat peningkatan yang cukup signifikan atas Nilai Dasar Bumi yang digunakan oleh Terbanding, ditinjau dari segi lokasi perkebunan Pemohon Banding yang terletak jauh dari jalan raya utama, maka menurut Pemohon Banding, peningkatan atas Nilai Dasar Bumi yang digunakan Terbanding tidak mendasar dan tidak wajar;

Menurut Majelis : bahwa menurut Pemohon Banding kenaikan kelas tanah dari kelas tanah 146 (NJOP tanah = Rp.10.500,00/m²) oleh Terbanding ditetapkan menjadi kelas tanahnya 139 (NJOP tanah = Rp.14.800,00/m²) untuk seluruh areal tanah perkebunan, tanpa memperhitungkan umur tanaman, dan areal peruntukannya;

bahwa menurut Pemohon Banding rata-rata umur tanaman kelapa sawit adalah 15 tahun, yang produksi tahun ini dan tahun-tahun selanjutnya sudah mulai menurun jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya;

bahwa menurut Pemohon Banding kelas tanah yang terlalu tinggi akan menyebabkan peningkatan beban yang sangat signifikan terhadap beban perusahaan dalam rangka mempertahankan kelangsungan usaha pemanfaatan tenaga kerja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor: PER-64/PJ/2010 tanggal 27 Desember 2010 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 2 Ayat (1): “Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Objek Sektor Perkebunan adalah NJOP sektor Perkebunan yang merupakan hasil penjumlahan antara perkalian luas areal perkebunan dengan NJOP bumi per meter persegi dan perkalian luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi”;
- Pasal 2 Ayat (2): “NJOP bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan konversi nilai tanah per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP bumi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010”;
- Pasal 2 Ayat (4): Nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan penjumlahan nilai dasar tanah dan SIT”;
- Pasal 3: “Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat menetapkan besarnya SIT setiap tahun untuk masing-masing kabupaten/kota”;

bahwa terkait Standar Investasi Tanaman (SIT) dan penentuan NJOP areal perkebunan lebih lanjut diatur dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-149/PJ/2010 tanggal 27 Desember 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor: PER-64/PJ/2010 tentang Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perkebunan yang antara lain berbunyi:

I. Pengertian :

7. Nilai Dasar Tanah adalah nilai **tanah areal perkebunan tidak termasuk SIT**;

III. Pendataan dan Penilaian objek pajak PBB sektor Perkebunan

1. Dalam rangka pelaksanaan pendataan dan penilaian, areal perkebunan dikelompokkan menjadi:
 - a. Areal Produktif, yaitu areal yang sudah ditanami meliputi areal tanaman belum menghasilkan dan areal tanaman menghasilkan;
 - b. Areal Belum Produktif, terdiri dari:
 - 1). Areal yang sudah diolah tetapi belum ditanami; dan/atau
 - 2). Areal belum diolah;
 - c. Areal Emplasemen, yaitu areal yang digunakan untuk berdirinya bangunan dan sarana pelengkap lainnya dalam perkebunan;
 - d. Areal Lainnya, terdiri dari:
 - 1). Areal tidak produktif/tidak dapat dimanfaatkan, seperti rawa, cadas, dan jurang; dan/atau,
 - 2). Areal jalan meliputi jalan utama yang terletak di dalam dan/atau di luar areal perkebunan, jalan produksi yang berfungsi untuk pengumpulan hasil dan jalan kontrol yang berfungsi untuk pengawasan areal perkebunan,
2. Penghitungan nilai tanah areal perkebunan ditentukan sebagai berikut:
 - a. Nilai tanah Areal Produktif :
 - 1) Nilai Tanah Areal Produktif merupakan penjumlahan Nilai Dasar Tanah Areal Produktif dan SIT;
 - 2) Nilai Dasar Tanah Areal Produktif merupakan perkalian luas dengan Nilai Dasar Tanah per meter persegi Areal Produktif;
 - 3) Pedoman penentuan SIT ditetapkan sebagaimana pada Lampiran II Surat Edaran Direktur Jenderal ini;
 - b. Nilai tanah Areal Belum Produktif :
 - 1) Nilai tanah Areal kebun yang sudah diolah tetapi belum ditanami merupakan perkalian luas dengan nilai dasar tanah per meter persegi areal kebun yang sudah diolah tetapi belum ditanami, termasuk di dalamnya biaya pembukaan lahan;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id
bahwa menurut Majelis Menetapkan koreksi NJOP tanah sebagai Dasar Pengenaan PBB Tanah Tahun Pajak 2011 adalah (Rp1.046.105.200.000,00 - Rp784.578.900.000,00) = Rp261.526.300.300,00;

bahwa menurut Majelis dalam persidangan Pemohon Banding menyatakan kenaikan kelas bumi ditetapkan Terbanding pada kelas 139 untuk seluruh areal tanah perkebunan tanpa memperhatikan umur tanaman, dan areal peruntukannya, namun dalam persidangan Pemohon Banding tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pendukung terkait besarnya NJOP Tanah yang disengketakan untuk masing-masing Jenis Peruntukan Areal Perkebunan;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Majelis berkesimpulan dan berkeyakinan bahwa koreksi Dasar Pengenaan PBB atas Tanah (NJOP Tanah) Tahun Pajak 2011 yang dilakukan Terbanding sebesar Rp321.303.740.000,00 tidak tepat seluruhnya sehingga sebagaimana perhitungan Majelis yaitu menjadi sebesar Rp261.526.300.000,00 sudah tepat dan harus dipertahankan sedangkan koreksi sebesar Rp59.777.440.000,00 tidak tepat dan harus dibatalkan;

2. Koreksi kenaikan luas bangunan menjadi 141.999 m² dan kenaikan kelas bangunan menjadi kelas 084 sebesar Rp19.524.282.000,00

Menurut Terbanding : bahwa Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor: PER-64/PJ/2010 tanggal 27 Desember 2010 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan yaitu pada Lampiran II tentang Lampiran SPOP Sektor Perkebunan pada item data bangunan juga mengatur jenis bangunan poliklinik dan sarana olahraga adalah Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan;

Menurut Pemohon Banding : bahwa pada lokasi Pemohon Banding, terdapat poliklinik dan sarana olahraga, yang merupakan fasilitas bagi karyawan Pemohon Banding, dimana kedua bangunan ini seharusnya tidak dihitung dalam perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan karena merupakan bangunan sosial yang Pajak Bumi dan Bangunannya dibebaskan, dengan demikian perhitungan yang dilakukan Terbanding atas Nilai Jual Objek Pajak Bangunan/m² poliklinik dan sarana olahraga tidak mendasar dan tidak wajar;

Menurut Majelis : bahwa Pemohon Banding tidak setuju atas penambahan luas bangunan berupa jalan diperkeras yang ditetapkan oleh Terbanding, atas penambahan luas bangunan jalan diperkeras adalah tidak mendasar dan tidak wajar;

bahwa menurut Pemohon Banding fakta yang ada di lapangan tidak ada jalan yang dilakukan pengaspalan atau dilakukan pembetonan, jalan yang terdapat di lokasi Objek Pajak merupakan jalan tanah yang disebar dengan pasir dan batu (sirtu), bahwa berdasarkan fakta dan kondisi sebenarnya jalan tersebut seharusnya tidak termasuk dalam kategori jalan diperkeras;

bahwa Pemohon Banding tidak setuju dengan koreksi Terbanding terhadap penambahan luas bangunan jalan yang diperkeras sebanyak 48.900 m², yang dalam persidangan Pemohon Banding menyatakan bahwa Terbanding menambahkan luas jalan yang diperkeras hanya perkiraan yaitu 5% dari total luas jalan sebanyak 1.050.500m;

bahwa menurut Pemohon Banding pada lokasi juga terdapat poliklinik dan sarana olahraga yang merupakan fasilitas bagi karyawan Pemohon Banding, di mana kedua bangunan ini seharusnya tidak dihitung dalam penghitungan PBB, karena merupakan bangunan sosial yang didirikan sudah lama dan tidak wajar apabila nilai bangunan mengalami peningkatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-533/PJ./2000 sehingga keseluruhan angka 2.3.2 huruf B butir 2 antara lain berbunyi: *Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak dengan kriteria:*
2.3. Objek Pajak Khusus
Penilaian dilakukan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP, sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai dengan keperluan penilaian masing-masing Objek Pajak. Proses perhitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian sebagaimana lampiran Buku Teknis Penilaian Objek Pajak Khusus PBB atau dengan lembaran khusus objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pompa bensin dan laian. Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan PBB per 1 Januari Tahun Pajak sebagaimana diatur pada Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994;

bahwa dalam menentukan luas bangunan jalan diperkeras sebagaimana data dalam Lampiran dengan Judul Perhitungan Nilai Perkerasan Jalan pada Laporan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan (Penilaian Individual) Agustus 2012, bahwa pada Perhitungan Nilai Bangunan terkait dengan Perkerasan Jalan, Terbanding dalam menentukan luas bangunan jalan diperkeras adalah berdasarkan 5% dari total luas areal jalan sebesar 978.000 m² sama dengan 48.900 m², angka 5% menurut Terbanding dalam persidangan diperoleh dari data kebun Pemohon Banding di tempat yang lain;

bahwa berdasarkan data pada Laporan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan, Agustus 2012 Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) Sektor Perkebunan huruf B. Data tanah pada angka 16 huruf b. Areal Luas Jalan tertulis 1.050.500 m² bukan 978.000 m²;

bahwa menurut Majelis, dalam SPOP dan LSPOP hasil Penilaian Individual tidak dicantumkan data luas bangunan jalan yang diperkeras, sedangkan ketentuan dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-533/PJ./2000 mensyaratkan bahwa pelaksanaan pendataan/pendaftaran dan penilaian dilakukan dengan mengisi SPOP dan LSPOP;

bahwa PBB adalah merupakan jenis pajak objektif dimana pengenaan pajaknya didasarkan kepada kondisi riil objek pajak yang bersangkutan di lapangan dan tidak bisa didasarkan kepada prosentase tertentu;

bahwa dari data tersebut di atas Majelis berpendapat, bahwa Terbanding dalam menentukan luas bangunan jalan yang diperkeras sumber datanya tidak konkrit dan tidak didasarkan pada ketentuan yang berlaku;

bahwa menurut Majelis koreksi penambahan luas bangunan terkait dengan bangunan jalan yang diperkeras adalah tidak tepat dan harus dibatalkan;

bahwa Majelis berpendapat untuk menentukan besarnya NJOP Bangunan sebagai Dasar Pengenaan PBB yang terkait sengketa a quo perhitungannya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 150/PMK.03/2010 tanggal 27 Agustus 2010 adalah sebagai berikut :

| N o | Jenis Bangunan | Luas (m ²) | Nilai Bangunan Per m ² (Rp) | Nilai Bangunan (Rp) |
|--------|----------------|---------------------------|--|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Pabrik/Kilang | 5.785 | 706.251,00 | 4.085.662.035,00 |
| 2 | Perkantoran | 1.804 | 882.099,00 | 1.591.306.596,00 |

Disclaimer

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



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

Disclaimer

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



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

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)