



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Pajak Nomor : PUT 51785/PP/M.XIA/18/2014
putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis Pajak : Pajak Bumi dan Bangunan

Tahun Pajak : 2012

Pokok Sengketa : bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah pengajuan banding terhadap Koreksi Koreksi NJOP;

Menurut Terbanding : bahwa Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka diusulkan kepada Pengadilan Pajak untuk menolak permohonan banding Pemohon Banding dan tetap mempertahankan Keputusan Terbanding Nomor KEP-1334/WPJ.22/BD.06/2012 tanggal 20 Desember 2012 tentang Keberatan Pemohon Banding atas SPPT PBB Nomor 32.75.050.002.013-0854.0 tanggal 17 Januari 2012 Tahun Pajak 2012 atas nama Pemohon Banding NOP 32.75.050.002.013-0854.0.

Menurut Pemohon : bahwa Penetapan SPPT PBB Nomor : YYY atas tanah dan bangunan yang beralamat di ZZZ dilakukan tidak objektif dan tidak adil.

1. bahwa dengan Penetapan SPPT PBB tersebut butir 1 terjadi kenaikan nominal SPPT sebesar 136,32 % atau dari semula Rp899.200,00 (SPPT Th 2011) menjadi Rp2.125.076,00 (SPPT Th 2012).
2. bahwa kenaikan sebesar tersebut tidak objektif dan tidak adil dikarenakan tidak berlaku merata pada semua rumah dalam satu zone (areal) yang dibangun oleh Developer yang sama dengan Type dan model serta mempergunakan material yang sama pula. Contoh pada bangunan Blok. AA-1 No. 17, kelas bangunan ditetapkan 021 dengan NJOP sebesar Rp1.200.000,00 per M² sedangkan pada bangunan Pemohon Banding Blok. AA-1 No. 16 kelas bangunan ditetapkan 020 dengan NJOP sebesar Rp1.516.000,00 per M².
3. bahwa berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 52/PJ/2010 sebelum menerbitkan Keputusan penelaah wajib meminta Wajib Pajak hadir untuk memberikan konfirmasi atas laporan hasil penelitian keberatan PBB. Hal tersebut tidak dilakukan panggilan Pemohon Banding untuk memberikan konfirmasi.
4. bahwa dalam surat Keputusan Terbanding tersebut Nomor KEP-1334/WPJ.22/BD.06/2012 tertanggal 20 Desember 2012 tidak mencantumkan tanggal jatuh tempo Pemohon Banding harus membayar dan melunasi Pajak yang terhutang.
5. bahwa dalam Surat Keputusan Terbanding tersebut Nomor KEP-1334/WPJ.22/BD.6/2012 tertanggal 20 Desember 2012 tidak mencantumkan alasan dan dasar dari pada penolakan terhadap keberatan yang diajukan oleh Pemohon Banding.

Menurut Majelis : bahwa nilai sengketa yang terbukti dalam sengketa banding ini adalah sebesar Rp108.388.000,00, dengan pokok sengketa adalah Koreksi NJOP sebagai dasar pengenaan PBB sebesar Rp108.388.000,00 yang tidak disetujui oleh Pemohon Banding;

bahwa Terbanding telah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor 32.75.050.002.013-0854.0 tanggal 17 Januari 2012 Tahun Pajak 2012 oleh KPP Pratama Bekasi Selatan, dengan perhitungan sebagai berikut:

Objek Pajak	Luas (M ²)	Kelas	NJOP (Rp)	
			Per M ²	Jumlah
Bumi	350	061	1.573.000	550.550.000
Bangunan	343	020	1.516.000	519.988.000
NJOP sebagai dasar = pengenaan PBB			1.070.538.000	
NJOP Tidak Kena Pajak =			8.000.000	



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

NJOP untuk
penghitungan PBB
putusan.mahkamahagung.go.id

1.062.538.000

Nilai Jual Kena Pajak	=	40 % x 1.062.538.000	425.015.200
PBB yang terutang	=	0,5 % x 425.015.200	2.125.076

bahwa sedangkan versi Pemohon Banding dalam Surat Banding a quo, perhitungan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB tahun pajak 2012 pada pokoknya adalah sebagai berikut:

• Objek Pajak Bumi	=	Rp.	550.550.0
luas 350 M ² kelas 061			
Objek Pajak Bangunan	=	Rp.	411.600.0
Luas 343 M² kelas 021			
NJOP sebagai dasar	=	Rp.	962.150.0
pengenaan Pajak			
NJOP TKP	=	Rp.	8.000.000
NJOP untuk perhitungan	=	Rp.	954.150.0
PBB			
NJK : 20 % x	=	Rp.	190.830.0
Rp954.150.000,00			
PBB yang terhitung	=	Rp.	954.150.0

bahwa berdasar kedua tabel perhitungan NJOP PBB versi Terbanding dan versi Pemohon Banding tersebut diketahui bahwa:

Pemohon Banding telah setuju terhadap luas bumi dan nilai bumi per M² versi Terbanding, yaitu luas bumi : 350 M² dan nilai bumi : Rp1.573.000,00/m² sehingga NJOP bumi baik versi Terbanding maupun Pemohon Banding adalah sama yaitu Rp550.550.000,00;

NJOP bangunan versi Terbanding adalah Rp519.988.000,00 sedangkan versi Pemohon Banding adalah Rp411.600.000,00 sehingga terdapat selisih Rp108.388.000,00 (sesuai dengan jumlah pokok sengketa);

Pemohon Banding telah setuju terhadap luas bangunan versi Terbanding yaitu seluas 343 M², **namun** Pemohon Banding tidak setuju dengan **nilai bangunan per/** M² versi Terbanding sebesar Rp1.516.000,00/M², nilai bangunan per/M² versi Pemohon Banding adalah Rp1.200.000/M²;

bahwa dengan demikian diketahui pokok sengketa koreksi NJOP sebagai dasar pengenaan PBB sebesar Rp108.388.000,00 terjadi karena Pemohon Banding tidak setuju dengan penetapan nilai bangunan per M² versi Terbanding;

bahwa atas hal tersebut maka Majelis telah meminta kepada Terbanding untuk dapat menyampaikan:

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) NOP 32.75.050.002.013-0854.0 atas nama Pemohon Banding;
Daftar Hasil Rekaman (DHR) atau Info Rinci atas SPOP a quo pada aplikasi Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) Terbanding;
Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) tahun 2012;
Foto objek pajak;
Data terkait lainnya;

bahwa Majelis juga telah meminta kepada Pemohon Banding untuk dapat menyampaikan:
SPPT pembanding yang digunakan sebagai dasar perhitungan versi Pemohon Banding (minimal 2 pembanding);
Data pendukung terkait lainnya;

bahwa Terbanding dalam persidangan telah menyampaikan dokumen-dokumen sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nota Dinas Nomor ND 138/WPJ.22/BD.03/2012 tanggal 24 Oktober 2012;
Laporan Penilaian Nomor LAP-032/WPJ.22/BD.0303/2012 tanggal 22 Oktober 2012
NOP 32.75.050.002.013-0854.0 atas nama Pemohon Banding;
Kertas Kerja Penilaian;
Perhitungan Rinci Nilai Bangunan;
Denah Lokasi dan Peta ZNT;
Foto-foto objek pajak;
Data pasar pembanding;
SPOP dan Lampiran SPOP objek NOP 32.75.050.002.013-0854.0 atas nama Pemohon Banding;
Cetak layar Info Rinci pada aplikasi SISMIOP objek pajak NOP 32.75.050.002.013-0854.0 atas nama Pemohon Banding;
Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) tahun 2012 dan tahun 2011 untuk wilayah Kota Bekasi;

bahwa Pemohon Banding dalam persidangan menyampaikan dokumen-dokumen sebagai berikut:

Sertifikat Tanah Hak Milik;
Surat Izin Mendirikan Bangunan;
SPPT PBB Tahun 2012 Nomor 32.75.050.002.013-0854.0 tanggal 17 Januari 2012;
SPPT PBB Tahun 2011 Nomor 32.75.050.002.013-0854.0 tanggal 07 Februari 2011;
SPPT PBB Tahun 2012 Nomor 32.75.050.002.013-0849.0 tanggal 17 Januari 2012 (SPPT Pembanding, Alamat: ZZZ);
Keputusan Terbanding Nomor KEP-1334/WPJ.22/BD.06/2012 tanggal 20 Desember 2012;
Kartu Tanda Penduduk atas nama July Halim Al Moh Akbar;
Surat Tanda Terima Setoran (STTS) sebesar Rp.2.337.584,00 atas Pembayaran PBB Tahun 2012 tanggal 21 Februari 2013;
Surat Keberatan Pemohon Banding tanpa nomor tanggal 07 Agustus 2012;
Surat Tanda Terima Setoran (STTS) sebesar Rp899.200,00 atas Pembayaran PBB Tahun 2011 tanggal 26 Agustus 2011;
Tanda Terima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 NOP 32.75.050.002.013-0854.0 tanggal 17 Januari 2012 (diterima tanggal 25 Juli 2012);

bahwa Terbanding telah melampirkan foto-foto Objek Pajak NOP 32.75.050.002.013-0854.0 atas nama Pemohon Banding;

bahwa Pemohon Banding dalam persidangan telah membenarkan bahwa foto-foto objek pajak yang disampaikan oleh Terbanding merupakan foto-foto objek pajak NOP 32.75.050.002.013-0854.0 atas nama Pemohon Banding;

bahwa berdasar pemeriksaan Majelis atas isian data SPOP dan Lampiran SPOP serta Info Rinci pada aplikasi SISMIOP objek NOP 32.75.050.002.013-0854.0 atas nama Pemohon Banding diketahui data sebagai berikut:

No	Rincian data bangunan	Data SPOP	Info Rinci SISMIOP	Keterangan
1	Jenis Penggunaan Bangunan	Perumahan	Perumahan	sesuai
2	Luas Bangunan	343	343	sesuai
3	Jumlah Lantai	2	2	sesuai
4	Tahun Dibangun	2005	2005	sesuai
5	Daya Listrik Terpasang (Watt)	4400	3300	lebih rendah
6	Kondisi pada umumnya	Baik	Baik	sesuai
7	Konstruksi	Beton	Beton	sesuai
8	Atap	Genteng Beton	Genteng Beton	sesuai
9	Dinding	Batu bata	Batu bata	sesuai
10	Lantai	Keramik	Keramik	sesuai
11	Langit-langit	Triplek/asbes	Triplek/asbes	sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa berdasar foto-foto objek pajak NOP 32.75.050.002.013-0854.0 *a quo* dapat diketahui bahwa isian rincian data komponen utama maupun material bangunan dalam isian SPOP telah sesuai dengan kondisi bangunan Objek Pajak;

bahwa berdasar tabel isian data SPOP dan Lampiran SPOP serta Info Rinci pada aplikasi SISMIOP objek NOP 32.75.050.002.013-0854.0 di atas dapat diketahui bahwa data yang terekam dalam basis data SISMIOP telah sesuai dengan isian dalam SPOP, hanya data Daya Listrik Terpasang (Watt) yang dalam hal ini justru terekam lebih rendah dari data pada isian SPOP, dalam basis data SISMIOP terekam 3300 watt sedangkan menurut SPOP seharusnya 4400 watt;

bahwa Terbanding dalam persidangan menyatakan bahwa penetapan Objek Pajak NOP 32.75.050.002.013-0854.0 *a quo* semula merupakan hasil dari penilaian massal;

bahwa selanjutnya menurut Terbanding dikarenakan Pemohon Banding mengajukan keberatan, maka sebagai bagian dari proses penanganan keberatan, maka Terbanding melakukan penilaian kembali atas objek pajak NOP 32.75.050.002.013-0854.0 *a quo*;

bahwa Terbanding telah menyampaikan hasil dari penilaian ulang atas objek pajak NOP 32.75.050.002.013-0854.0 yaitu Laporan Penilaian Nomor LAP-032/WPJ.22/BD.0303/2012 tanggal 22 Oktober 2012;

bahwa tim Fungsional Penilai dalam Laporan Penilaian *a quo* menyatakan bahwa nilai bangunan adalah Rp556.251.700,00 yang jika dikonversikan kedalam NJOP sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 menjadi Rp519.988.000,00;

bahwa Terbanding telah menyampaikan Kertas Kerja Penilaian yang merupakan lampiran dari Laporan Penilaian *a quo*;

bahwa berdasarkan Kertas Kerja Penilaian *a quo* diketahui tabel Perhitungan Rinci Nilai Bangunan NOP 32.75.050.002.013-0854.0 oleh tim Fungsional Penilai pada pokoknya sebagai berikut:

PERHITUNGAN RINCI NILAI BANGUNAN

NOP	:	32.75.050.002.013.0854.0	THN	:	2005
JENIS PENGGUNAAN	:	PERUMAHAN	DIBANGUN	:	
LUAS BANGUNAN	:	343 M2	THN	:	
JUMLAH LANTAI	:	2 LT	RENOVASI	:	
			BANGUNAN	:	1
			KE		

I	BIAYA KOMPONEN UTAMA / M2				1.355. (a)
					000
II	BIAYA KOMPONEN MATERIAL				
a.	Atap	:	genteng beton	=	Rp 152.000
b.	Dinding	:	batu bata	=	Rp 183.000
c.	Lantai	:	keramik	=	Rp 113.000
d.	Langit-langit	:	triplek	=	Rp 91.000
	TOTAL MATERIAL			=	Rp. 539.0 (b)
					00
III	PEMADAM KEBAKARAN			=	Rp. - (c)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		TOTAL / M2		=	Rp.	1.894. (d)
						000
LUAS X (d)	:	343 M2	x	Rp	1.894. =	Rp. 649.6 (e)
						000
						42.00
						0
IV	FASILITAS (formulir fasilitas)				Rp.	- (f)
V	NILAI SEBELUM DISUSUTKAN				Rp.	649.6 (g)
						42.00
						0
VI	PENYUSUTAN					
Nilai Penyusutan	:	15%	x	Rp	649.6	Rp. 97.44 (h)
					42.00	6.300
					0	
		NILAI SETELAH PENYUSUTAN			Rp.	552.1 (i)
						95.70
						0
VII	FASILITAS LAIN (Tidak disusutkan)					
a.	Listrik	:	4,400 watt	x	Rp	240.0
						00
					Rp.	1.056.
						000
b.	AC Split	:	1 bh	x	Rp	3.000.
						000
					Rp.	3.000.
						000
c.	AC Window	:	- bh	x	Rp	-
					Rp.	-
		NILAI BANGUNAN			Rp.	556.2
						51.70
						0
		NILAI BANGUNAN /M2			Rp.	1.621.
						725

bahwa Terbanding telah menyampaikan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) tahun 2012 untuk wilayah Kota Bekasi;

berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) tahun 2012 untuk wilayah Kota Bekasi dapat diketahui bahwa biaya komponen utama, material maupun fasilitas yang digunakan oleh Terbanding dalam tabel Perhitungan Rinci Nilai Bangunan *a quo* telah sesuai dengan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) tahun 2012 untuk wilayah Kota Bekasi *a quo*;

bahwa berdasarkan tabel Perhitungan Rinci Nilai Bangunan *aquo* diketahui pula bahwa Rincian data bangunan telah sesuai pula dengan SPOP serta foto-foto bangunan objek pajak NOP 32.75.050.002.013-0854.0 *a quo*;

bahwa berdasar tabel Perhitungan Rinci Nilai Bangunan *aquo* diketahui nilai bangunan berdasar penilaian individual adalah Rp556.251.700,00 dengan nilai bangunan/M² adalah Rp1.621.725,00;

bahwa sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 nilai bangunan Rp1.621.725/M² termasuk ke dalam **kelas B20** yaitu bangunan bernilai antara Rp1.366.000/M² sampai dengan Rp1.666.000/M² dengan konversi nilai **Rp1.516.000/M²** sehingga **telah sesuai** dengan SPPT PBB Nomor 32.75.050.002.013-0854.0 Tahun Pajak 2012 yang diterbitkan oleh KPP Pratama Bekasi Selatan maupun dalam Keputusan Terbanding Nomor **KEP-1334/WPJ.22/BD.06/2012** tanggal 20 Desember 2012;

bahwa sesuai permintaan Majelis dalam persidangan, Pemohon Banding hanya dapat menyampaikan 1 (satu) data SPPT pbanding yaitu SPPT PBB Tahun 2012 NOP 32.75.050.002.013-0849.0, Alamat: ZZZ);

bahwa Pemohon Banding dalam persidangan menyatakan kesulitan untuk dapat memperoleh lebih dari dua data SPPT pbanding sesuai permintaan Majelis;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Majelis telah memberi kesempatan kepada Pemohon Banding untuk dapat menyampaikan data pbanding yang memadai, maupun data terkait lainnya yang dapat mendukung alasan banding;

bahwa namun sampai dengan persidangan ke-6 (enam) Pemohon Banding tidak dapat menyampaikan data pbanding, maupun data terkait lainnya yang dapat mendukung alasan banding;

bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan pada Pasal 1 huruf b menyatakan;

Pasal 1

Besarnya Nilai Jual Kena Pajak sebagai dasar penghitungan pajak yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, ditetapkan untuk:

objek pajak perkebunan, kehutanan dan pertambangan sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak;

b. objek pajak lainnya:

- 1) **sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau lebih;**
- 2) **sebesar 20% (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).**

bahwa NJOP PBB objek pajak Pemohon Banding yang terletak di Villa Galaxi Blok. AA-1 No. 16, RT 005 / RW 019, Jaka Setia, Bekasi Selatan, Bekasi (17147) NOP 32.75.050.002.013-0854.0 termasuk objek lainnya (sektor Perkotaan) pada tahun 2012 telah lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sehingga berdasar Pasal 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 *a quo* Nilai Jual Kena Pajak sebagai dasar penghitungan pajak adalah sebesar 40% dari NJOP;

bahwa dengan demikian penetapan PBB Tahun 2012 oleh Terbanding terhadap objek pajak yang disengketakan sudah benar, sehingga Majelis berpendapat untuk **mempertahankan** koreksi Terbanding.

- Menimbang : bahwa dalam sengketa banding ini tidak terdapat sengketa mengenai Kompensasi Kerugian;
- Menimbang : bahwa dalam sengketa banding ini tidak terdapat sengketa mengenai Tarif Pajak;
- Menimbang : bahwa dalam sengketa banding ini tidak terdapat sengketa mengenai Kredit Pajak;
- Menimbang : bahwa dalam sengketa banding ini tidak terdapat sengketa mengenai Sanksi Administrasi, kecuali bahwa besarnya sanksi administrasi tergantung pada penyelesaian sengketa lainnya;

Kesimpulan Majelis

bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan atas fakta-fakta, bukti-bukti, penjelasan Pemohon Banding dan Terbanding yang terungkap dalam persidangan, penelitian terhadap berkas banding, selanjutnya Majelis berkesimpulan untuk **menolak** banding Pemohon Banding atas Koreksi NJOP sebagai dasar pengenaan PBB sebesar Rp108.388.000,00

- Memperhatikan : Surat Permohonan Banding Pemohon Banding, Surat Uraian Terbanding, Surat Bantahan, hasil pemeriksaan dan pembuktian di dalam persidangan;
- Mengingat : Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, dan ketentuan perundang-undangan lainnya serta peraturan hukum yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memutuskan

: Menyatakan **menolak** banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor **KEP-1334/WPJ.22/BD.06/2012** tanggal 20 Desember 2012 tentang Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2012 Nomor 32.75.050.002.013-0854.0 tanggal 17 Januari 2012, atas nama : **XXX**.

Demikian diputus di Jakarta pada hari Senin tanggal 06 Januari 2014 berdasarkan musyawarah Majelis XI Pengadilan Pajak, dengan susunan Majelis sebagai berikut :

Idawati,
Djoko Sutrisno,
Arif Subekti,
Esti Cahya Inteni,

sebagai Hakim Ketua,
sebagai Hakim Anggota,
sebagai Hakim Anggota,
sebagai Panitera Pengganti,

Putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua pada hari Senin tanggal 07 April 2014 dengan susunan Majelis dan Panitera Pengganti sebagai berikut :

Idawati,
Djoko Sutrisno,
Arif Subekti,
Arief Kurniadi

sebagai Hakim Ketua,
sebagai Hakim Anggota,
sebagai Hakim Anggota,
sebagai Panitera Pengganti,

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)