



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis Pajak	:	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
Tahun Pajak	:	2012
Pokok Sengketa	:	<p>bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah pengajuan banding terhadap Koreksi NJOP Bumi Per m2 Tahun Pajak 2012 dengan perincian sebagai berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>NJOP Bumi Per m2 Tahun Pajak 2012 menurut Terbanding Rp. 2.779.000,00</li><li>NJOP Bumi Per m2 Tahun Pajak 2012 menurut Pemohon Banding <u>Rp. 1.000.000,00</u></li><li>Koreksi NJOP Bumi Per m2 Tahun Pajak 2012 <u>Rp. 1.779.000,00</u></li></ul>
Menurut Terbanding	:	<p>bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) NOP 31.74.010.005.018-0236.0 adalah Rp.2.779.000,00 sudah tepat;</p> <p>bahwa Terbanding berpendapat bahwa tidak terdapat kesalahan penerapan kode ZNT untuk objek pajak tersebut, sehingga perhitungan besarnya NJOP Bumi per m2 sudah benar. Dengan demikian keberatan Pemohon Banding atas NJOP Bumi tidak dapat diterima;</p>
Menurut Pemohon Banding	:	<p>bahwa tanah di daerah ZNT yang sama, akan diberi harga yang sama bila kondisinya tidak ada cacat berat. Keadaan tanah Pemohon Banding ada bedeng liar, tidak ada fasilitas jalan yang bisa dilalui mobil, tentu ini adalah cacat berat;</p>
Menurut Majelis	:	<p>bahwa berdasarkan pemeriksaan Majelis, lokasi tanah yang dipersengketakan menurut SPPT PBB NOP : 31.74.010.005.018.0236.0, letak obyeknya adalah di Jalan Duri Intan HI/192, RT 003, RW 12 Duri Kepa Kebon Jeruk, Jakarta Barat;</p> <p>bahwa Pemohon Banding dalam Surat Banding dan dipersidangan menyatakan nilai PBB terlalu tinggi, mengingat jalanan depan lokasi tanah tersebut masih terdapat banyak bedeng-bedeng penduduk, tidak ada jalan aspal, sehingga mobil tidak bisa lewat;</p> <p>bahwa dalam penjelasan tertulis tanggal 21 April 2013 dinyatakan oleh Pemohon Banding, tanah Pemohon Banding terkondisi lain dengan kavling tetangganya yang ada pada ZNT yang sama. Tanah Pemohon Banding tidak ada aspal, bahkan banyak bedeng-bedeng liar, mobil tidak bisa lewat. Sedangkan tanah/rumah tetangga mempunyai jalan aspal dan tidak terganggu oleh bedeng-bedeng penduduk, sehingga menurut Pemohon Banding nilainya jauh lebih rendah dibandingkan dengan harga kavling lain yang beraspal dan dapat dilalui mobil dan tidak ada bedeng-bedeng liar;</p> <p>bahwa dalam persidangan, Pemohon Banding mendalilkan harga tanah atas obyek sengketa adalah sebesar Rp 1.000.000,00/m2 namun sampai dengan persidangan terakhir Pemohon Banding tidak dapat membuktikan dalilnya karena Pemohon Banding tidak dapat memberikan data transaksi jual beli di sekitar tanah tersebut;</p> <p>bahwa dalam SUB nya Terbanding menyatakan bahwa objek pajak merupakan tanah kosong yang di atasnya berdiri bangunan liar. Sebagai data pembanding disampaikan data NJOP Bumi di sekitar lokasi objek pajak yang diajukan keberatan, yaitu:</p>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

NOP	Letak Objek Pajak	Kode ZNT	NJOP/m <sup>2</sup> (Rp.)
018 – 0065	Jl. Duri Intan Blok HI/191 RT.003/RW.12	053	2.779.000,00
018 – 0066	Jl. Duri Intan Blok HI/189 RT.003/RW.12	053	2.779.000,00
018 – 0068	Jl. Duri Intan Blok I/189 RT.011/RW.8	053	2.779.000,00
018 – 0066	Jl. Duri Intan Blok HI/193 RT.003/RW.12	053	2.779.000,00

bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Terbanding berpendapat tidak terdapat kesalahan penerapan kode ZNT untuk objek pajak tersebut, sehingga perhitungan besarnya NJOP Bumi per m<sup>2</sup> sudah benar sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : KEP-957/WPJ.05/2011 tanggal 27 Desember 2011 tentang Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Untuk Kota Jakarta Barat Di Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak Pratam Jakarta Kebon Jeruk Dua;

bahwa dalam persidangan, Terbanding menyampaikan Gambaran Zona Nilai Tanah (ZNT) obyek pajak yang diajukan banding dan obyek pajak pbanding di sekitarnya yang menunjukkan bahwa :

- lokasi obyek pajak di peta blok, sudah sesuai dengan lokasi obyek pajak sebenarnya di lapangan;
- penerapan kode ZNT untuk obyek pajak juga sudah sesuai sebagaimana obyek pajak yang lain di sekitarnya yaitu kode AJ, Kelas Bumi 053 dengan NJOP bumi per m<sup>2</sup> Rp 2.779.000,00;

bahwa dalam persidangan, Terbanding menyampaikan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : KEP-957/WPJ.05/2011 tanggal 27 Desember 2011 tentang Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Untuk Kota Jakarta Barat Di Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kebon Jeruk Dua;

bahwa berdasarkan penelitian Majelis atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor : KEP-957/WPJ.05/2011 tanggal 27 Desember 2011 tersebut, diketahui bahwa obyek pajak Pemohon Banding adalah dengan Kode ZNT AJ, Kelas Bumi 053, dengan NJOP bumi adalah Rp 2.779.000,00/m<sup>2</sup>;

bahwa berdasarkan penelitian Majelis atas NOP Pemohon Banding Nomor : 31.74.010.005.018-0236.0 dan Gambaran Zona Nilai Tanah (ZNT) obyek pajak yang diajukan banding dan obyek pajak pbanding di sekitarnya, yaitu :

NOP	Letak Objek Pajak	Kode ZNT	Kelas Bumi	NJOP/m <sup>2</sup> (Rp.)
018 – 0065	Jl. Duri Intan Blok HI/191 RT.003/RW.12	AJ	053	2.779.000,00
018 – 0067	Jl. Duri Intan Blok HI/189 RT.003/RW.12	AJ	053	2.779.000,00
018 – 0068	Jl. Duri Intan Blok I/189 RT.011/RW.8	AJ	053	2.779.000,00
018 – 0066	Jl. Duri Intan Blok HI/193 RT.003/RW.12	AJ	053	2.779.000,00

diketahui NOP Pemohon Banding mempunyai kode ZNT AJ dengan NJOP Bumi sebesar Rp 2.779.000,00/m<sup>2</sup> ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis sependapat dengan pendapat Terbanding yang menyatakan bahwa tidak terdapat kesalahan penerapan kode ZNT untuk objek Pajak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

timbangan	:	Pemohon Banding, sehingga perhitungan besarnya NJOP Bumi sebesar Rp 2.779.000,00/m <sup>2</sup> adalah sudah benar dan tetap dipertahankan;
mengingat	:	Undang-undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak dan ketentuan perundang-undangan lainnya serta peraturan hukum yang berlaku dan yang berkaitan dengan perkara ini;
Memutuskan	:	Menolak permohonan Banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-541/WPJ.05/2012 tanggal 10 Juli 2012 tentang keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun Pajak 2012 NOP : XXXXXXXX, atas nama : XXX.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)