



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Pajak Nomor : PUT.49706/PP/M.VI/18/2013
putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis Pajak : Pajak Bumi dan Bangunan
Tahun Pajak : 2011
Pokok Sengketa : bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah pengajuan banding terhadap Penetapan atas Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi;

1. Penetapan atas Luas Bumi Tahun Pajak 2011.

Menurut Terbanding : bahwa atas objek bumi dengan NOP 31.74.031.002.013-0004.0 diterbitkan SPPT PBB tahun pajak 2011 seluas 29.685 M²;

Menurut Pemohon : bahwa Pemohon Banding memiliki tanah dengan dasar kepemilikan Sertikat HGB Nomor: 342, tercatat dengan luas 25.300 M² sesuai dengan gambar situasi Nomor: 6433/1991 tanggal 20 November 1991;

Menurut Majelis : bahwa Terbanding menerbitkan Surat Pembeitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun Pajak 2012 Nomor Objek Pajak 31.74.031.002.013-0004.0 tanggal 24 Januari 2012, dengan menetapkan luas objek pajak bumi adalah 29.685M²;

bahwa Pemohon Banding memiliki tanah dengan dasar kepemilikan Sertikat HGB Nomor: 342, tercatat dengan luas 25.300 M² sesuai dengan gambar situasi Nomor: 6433/1991 tanggal 20 November 1991;

bahwa penetapan Terbanding dalam SPPT PBB Tahun 2012 yang menetapkan luas objek pajak bumi dengan luas 29.685 M² sedangkan Pemohon Banding menyatakan luas objek pajak bumi dengan luas 25.300 M² sehingga terdapat selisih luas objek pajak bumi seluas 4.395 M² yang menjadi sengketa;

bahwa Pemohon Banding menyatakan luas total bumi yang dikuasai Pemohon Banding sebelum dikurangi rencana jalan adalah 29.685 M²;

bahwa mengenai luas tanah, Pemohon Banding menyampaikan memiliki tanah dengan dasar kepemilikan Sertikat HGB Nomor: 342, tercatat seluas 25.300 M² sesuai dengan gambar situasi Nomor: 6433/1991 tanggal 20 November 1991;

bahwa berdasarkan pemeriksaan Majelis dalam persidangan dan penelitian terhadap data yang disampaikan Terbanding dan Pemohon Banding, diperoleh fakta sebagai berikut :

bahwa selisih seluas 4.395 M² tersebut secara fakta merupakan rencana untuk jalan namun sampai saat ini belum dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah;

bahwa tanah seluas 4.395 M² tersebut dipakai untuk kepentingan publik antara lain sebagai lintasan dan tempat parkir kendaraan dinas petugas Polres Jakarta Barat (Kepolisian) serta masyarakat yang membutuhkan pelayanan di Polres Jakarta Barat (para tamu dari Polres);

bahwa jalan yang belum selesai tersebut juga dinikmati oleh masyarakat yang bermukim di RT.010/RW.04 Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat (kurang lebih 50 kepala keluarga);

bahwa berdasarkan bukti kepemilikan tanah dengan Sertikat HGB Nomor: 342, tercatat bahwa luas tanah yang dimiliki oleh Pemohon Banding adalah seluas 25.300 M² sesuai dengan gambar situasi Nomor: 6433/1991 tanggal 20 November 1991;

bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis berpendapat luas tanah yang seharusnya menjadi objek pajak bumi sebagai dasar penghitungan PBB adalah luas tanah yang tercantum dalam Sertikat HGB a quo yaitu seluas 25.300 M²;

bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Majelis berkesimpulan penetapan Terbanding atas luas tanah Pemohon Banding yang menjadi objek pajak bumi

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

dengan NOP 31.74.031.002.013-0004.0 seluas 29.685 M² tidak dapat dipertahankan, sehingga luas objek pajak bumi adalah seluas 25.300 M²;
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan atas Nilai Jual Objek Pajak Bumi Tahun Pajak 2011

Menurut Terbanding : bahwa objek pajak NOP 31.74.031.002.013-0004.0 telah terdaftar dalam basis data SISMIOP sejak tahun 1995;

Menurut Pemohon : bahwa tanah milik Pemohon Banding tersebut sebagai objek pajak secara faktual tidak menghadap secara langsung ke jalan Letjen S. Parman Slipi, Palmerah, Jakarta Barat, sehingga seharusnya pengenaan SPPT PBB Tahun 2011 tidak dikenakan NJOP per M2 sebesar Rp 8.145.000,00, tetapi dikenakan sama dengan NJOP pembanding pada lokasi yang sama di RT.010/RW.04 Slipi, Palmerah, Jakarta Barat hanya dikenakan SPPT PBB Tahun 2011 dengan kelas 055 dan NJOP per M2 sebesar Rp 2.508.000,00 atas nama XXX;

Menurut Majelis : bahwa Terbanding menerbitkan Surat Pembeitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun Pajak 2012 Nomor Objek Pajak 31.74.031.002.013-0004.0 tanggal 24 Januari 2012, dengan menetapkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dengan Kelas 041 sebesar Rp8.145.000,00/m², dan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan dengan kelas 018 sebesar Rp2.200.000,00/m²;

bahwa Terbanding menetapkan NJOP bumi dengan kelas 041 sebesar Rp8.145.000,00/m² berdasarkan kode Zona Nilai Tanah AP;

bahwa Pemohon Banding meminta agar NJOP bumi atas objek pajak dengan NOP 31.74.031.002.013-0004.0 dipersamakan dengan NOP 31.74.031.002.013-0125.0 dengan lokasi yang sama di RT.010 RW.04 Slipi, Palmerah, Jakarta Barat yang hanya dikenakan NJOP Rp.2.508.000,00/m² dengan Kelas 053, dengan alasan bahwa tanah Pemohon Banding secara faktual tidak menghadap secara langsung ke jalan Letjen S Parman, Slipi, Palmerah, Jakarta Barat;

bahwa dalam persidangan Terbanding menyampaikan data dan keterangan berupa Zona Nilai Tanah (ZNT) di wilayah lokasi tanah milik Pemohon Banding;

bahwa dalam persidangan Pemohon Banding menyampaikan data berupa SPPT PPB atas nama Charlie Kartadinata yang berada satu lokasi dengan Pemohon Banding;

bahwa Penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 menegaskan bahwa dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut : (1) letak, (2) peruntukan, (3) pemanfaatan, (4) kondisi lingkungan dan lain-lain;

bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 12 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-16/PJ.6/1998 tanggal 30 Desember 1998 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, yang dimaksud dengan Zona Nilai Tanah adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok Objek Pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok;

bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 13 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-16/PJ.6/1998 tanggal 30 Desember 1998 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, yang dimaksud dengan Nilai Indikasi Rata-rata adalah nilai pasar wajar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu Zona Nilai Tanah;

bahwa berdasarkan penelitian Majelis terhadap data-data yang disampaikan oleh Terbanding dan Pemohon Banding diperoleh fakta sebagai berikut:

bahwa terbukti dari data ZNT yang disampaikan Terbanding bahwa ada nilai tanah yang menempel dengan lokasi tanah Pemohon Banding dengan kode Zona Nilai Tanah AL ditetapkan NJOP sebesar Rp.3.100.000, dengan kode Zona Nilai Tanah AN sebesar Rp.2.925.000 dan dengan kode Zona Nilai Tanah AO sebesar Rp.2.779.000 per meter persegi;

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 terbukti tanah yang dijadikan pbanding Nilai Jual Objek Pajak oleh Pemohon Banding adalah tanah milik XXX yang berada satu lokasi dengan Pemohon Banding, namun kondisi tanah milik XXX tidak sama dengan tanah milik Pemohon Banding;

bahwa berdasarkan ketentuan dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-26/PJ/2006 tanggal 27 November 2006 tentang Pedoman Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR atas Bumi yang Memiliki Ciri Spesifik, maka objek pajak Pemohon Banding dapat dikategorikan sebagai objek yang memiliki ciri spesifik, dengan alasan:

Kedudukan, objek pajak tidak berbatasan langsung dengan jalan/jaringan lalu lintas Jl.Letjen S. Parman, namun mempunyai akses langsung dari dan ke jalan tersebut, Bentuk Bidang, objek pajak memiliki bentuk tidak beraturan dibandingkan rata-rata bentuk bidang yang beraturan di sekitarnya, Keluasan, objek pajak memiliki luas tanah yang jauh lebih besar dari rata-rata luas bumi disekitarnya;

bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis berpendapat atas objek pajak bumi Pemohon Banding dapat dilakukan penilaian/analisa tersendiri untuk menentukan nilai indikasi tanahnya, dan apabila nilai indikasi tanah yang diperoleh selisihnya terhadap NIR lebih atau sama dengan 10% maka nilai indikasi tanah tersebut dijadikan dasar ketetapan PBB dan harus diberikan kode ZNT tersendiri;

bahwa permohonan Pemohon Banding untuk dikenakan PBB dengan dasar penghitungan nilai tanah sebesar Rp.2.508.000,00 adalah tidak beralasan karena kondisi fisik tanah tidak sama dan diketahui bahwa tanah Pemohon Banding memiliki ciri spesifik;

bahwa dengan demikian maka penetapan yang dilakukan oleh Terbanding atas nilai tanah dari Pemohon Banding sebesar Rp.8.145.000 per M2 adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis berkesimpulan penetapan NJOP bumi oleh Terbanding dengan NOP 31.74.031.002.013-0004.0 untuk Tahun Pajak 2012 sebesar Rp.8.145.000/m² telah benar dan tetap dipertahankan;

Menimbang : bahwa berdasarkan kesimpulan Majelis terhadap sengketa di atas, maka dengan kuasa Pasal 80 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, Majelis menetapkan untuk mengabulkan sebagian banding Pemohon Banding;

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

Memutuskan : Menyatakan **Mengabulkan Sebagian** banding Pemohon Banding terhadap keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP-153/WPJ.05/2012 tanggal 07 Maret 2012 tentang Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.74.031.002.013-0004.0 tanggal 03 Januari 2011 Tahun Pajak 2011, atas nama : **XXX**, dan menetapkan Nilai Jual Objek Pajak dengan Nomor Objek Pajak : 31.74.031.002.013-0004.0 dengan perhitungan sebagai berikut :

Obyek Pajak	Luas	Kelas	NJOP	Jumlah
				Per M ²
	(M ²)		(Rp)	(Rp)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bumi	25.300	041	8.145.000	206.068500.000
Bangunan	3.344	018	2.200.000	7.356.800.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	=			213.425.300.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)	=			
NJOP untuk penghitungan PBB	=			213.425.30
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)	= 40% x Rp		213.425.300.000	85.370.120.000
Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang	= 0.5% x Rp		85.370.120.000	426.85
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar				426.850.600

Demikian diputus di Jakarta berdasarkan musyawarah setelah pemeriksaan dalam persidangan dicukupkan pada hari Selasa tanggal 16 April 2013 oleh Hakim Majelis VI Pengadilan Pajak, dengan susunan Majelis dan Panitera Pengganti sebagai berikut :

Tri Hidayat Wahyudi, Ak., M.B.A.....	sebagai Hakim Ketua,
Drs. Aman A Sinulingga, Ak.....	sebagai Hakim Anggota,
Wishnoe Saleh Thaib, Ak., M.Sc.....	sebagai Hakim Anggota,
Ir. Hendaryati, M.M.,.....	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)