



**PUTUSAN**  
**Nomor 400/B/PK/PJK/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa permohonan peninjauan kembali perkara pajak telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**DIREKTUR JENDERAL PAJAK**, tempat kedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor. 40-42 Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. CATUR RINI WIDOSARI, Direktur Keberatan dan Banding, Direktorat Jenderal Pajak;
2. BUDI CHRISTIADI, Kasubdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding;
3. FARCHAN ILYAS, Kepala Seksi Peninjauan Kembali, Subdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding;
4. KUSUMO PRATIWININGRUM, Penelaah Keberatan, Subdit Peninjauan Kembali dan Evaluasi, Direktorat Keberatan dan Banding;

Keempatnya berkedudukan di Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 40-42 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-535/PJ./2015 tanggal 05 Februari 2015;

**Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding;**

**melawan:**

**PT SINAR MAS AGRO RESOURCES AND TECHNOLOGY Tbk**,  
beralamat di Plaza BII Menara II Lantai 30 Jl. MH Thamrin Kav. 22  
No.51 Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, 10350;

**Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Banding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Terbanding, telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.56816/PP/M.XIIB/18/2014, tanggal 03 November 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Banding, dengan posita perkara sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut:

Bahwa Pemohon Banding dalam Surat Banding Nomor: 029/XII-12/AB.1/SMART tanggal 21 Desember 2012, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ini:

Bahwa sehubungan dengan diterbitkannya Keputusan Terbanding Nomor: KEP-309/WPJ.26/BD.06/2012 tanggal 5 Oktober 2012 tentang Keberatan Pemohon Banding Atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor: 12.24.081.009.900-0001.1 tanggal 26 September 2011 yang Pemohon Banding terima pada tanggal 10 Oktober 2012 yang isinya menambah besarnya jumlah Pajak Bumi dan Bangunan terutang Pemohon Banding, dengan ini perkenankanlah Pemohon Banding mengajukan permohonan banding atas Keputusan Terbanding Nomor: KEP-309/WPJ.26/BD.06/2012 tanggal 5 Oktober 2012 tersebut di atas, bersama ini Pemohon Banding sampaikan dasar hukum dan penjelasan sebagai alasan Permohonan Banding yang Pemohon Banding ajukan dan sebagai pertimbangan Majelis Hakim dalam pengambilan keputusan;

## KETENTUAN FORMAL BANDING

Bahwa Banding ini Pemohon Banding ajukan berdasarkan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang menyebutkan “Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1)”;

Bahwa dalam Pasal 27 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan ditegaskan bahwa: “Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan alasan yang jelas paling lama 3 (tiga) bulan sejak Surat Keputusan Keberatan diterima dan dilampiri dengan salinan Surat Keputusan Keberatan tersebut”;

Bahwa sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 menyebutkan bahwa:

- “(1) Banding diajukan dengan Surat Banding dalam Bahasa Indonesia kepada Pengadilan Pajak;
- (2) Banding diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterima Keputusan yang dibanding, kecuali diatur lain dalam peraturan perundang-undangan perpajakan;”

Bahwa sesuai dengan Pasal 36 ayat (1), (2), (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 menyebutkan bahwa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “(1) Terhadap 1 (satu) Keputusan diajukan 1 (satu) Surat Banding;
- (2) Banding diajukan dengan disertai alasan-alasan yang jelas, dan dicantumkan tanggal diterima surat keputusan yang dibanding;
- (3) Pada Surat Banding dilampirkan salinan Keputusan yang dibanding (dalam lampiran);
- (4) Selain dari persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) serta Pasal 35, dalam hal Banding diajukan terhadap besarnya jumlah Pajak yang terutang, Banding hanya dapat diajukan apabila jumlah yang terutang yang dimaksud telah dibayar sebesar 50% (lima puluh persen). Adapun jumlah yang telah dibayar adalah sebesar Rp2.315.412.550 (100%), pada tanggal 30 Oktober 2012”;

Bahwa sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) bahwa Banding hanya dapat diajukan oleh pengurus yaitu Direksi;

## KRONOLOGIS DAN PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN MENURUT TERBANDING

Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 NOP 12.24.081.009.900-0001.1 tanggal 26 September 2011 dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Rantau Prapat, Pajak Bumi dan Bangunan terutang adalah sebesar Rp2.071.376.000,00 dengan rincian sebagai berikut:

Objek Pajak	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP per m <sup>2</sup> (Rp)	Total NJOP (Rp)
Bumi	74.721.800	141	13.300	993.799.940.000,00
Bangunan	93.099	080	450.000	41.894.550.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				1.035.694.490.000,00
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				6.000.000,00
NJOP untuk perhitungan PBB =				1.035.688.490.000,00
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40 % x 1.035.688.490.000,00				414.275.396.000,00
PBB yang terutang = 0,50 % x 414.275.396.000,00				2.071.376.000,00
PBB yang harus dibayar				2.071.376.000,00

Bahwa Pemohon Banding tidak setuju dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 tersebut di atas dan mengajukan permohonan keberatan melalui Surat Nomor: 052/XI-11/AB.1/SMART tanggal 18 November 2011 yang diterima oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Rantau Prapat pada tanggal 6 Desember 2011;

Bahwa menanggapi permohonan keberatan Pemohon Banding, pada tanggal 5 Oktober 2012 Terbanding memberikan Surat Keputusan Keberatan Nomor: KEP-309/WPJ.26/BD.06/2012 yang isinya menambah besarnya jumlah Pajak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bumi dan Bangunan yang terutang atas pengajuan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan dengan rincian sebagai berikut:

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )		NJOP/m <sup>2</sup> (Rp)		Ketetapan (Rp)
	Bumi	Bangunan	Bumi	Bangunan	
Semula	74.721.800	93.099	13.300,00	450.000,00	2.071.376.000,00
Menjadi	74.721.800	141.999	14.800,00	365.000,00	2.315.412.550,00

## ALASAN PENGAJUAN PERMOHONAN BANDING

Bahwa Pemohon Banding tidak setuju atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 tersebut, dengan alasan sebagai berikut:

Atas Kenaikan Kelas Bumi

Bahwa Pemohon Banding keberatan dengan kenaikan kelas bumi yang ditetapkan pada kelas 139 untuk seluruh areal tanah perkebunan, tanpa memperhatikan umur tanaman, dan areal peruntukan;

Bahwa rata-rata umur tanaman adalah 15 tahun, yang produksi tahun ini dan tahun-tahun selanjutnya sudah mulai menurun dibandingkan dengan tahun sebelumnya;

Bahwa areal yang Pemohon Banding kelola sebagian besar merupakan tanah mineral berpasir sehingga tingkat kesuburan tanaman Pemohon Banding kurang baik, yang mengakibatkan hasil produksi kurang maksimal;

Bawah kenaikan kelas tanah yang terlalu tinggi akan menyebabkan peningkatan yang signifikan terhadap beban perusahaan dalam rangka mempertahankan kelangsungan usaha dan pemanfaatan tenaga kerja;

Bahwa kondisi ekonomi yang belum membaik sehingga mempengaruhi kinerja perusahaan dan mengganggu gairah investasi baru di sektor perkebunan;

Bahwa berdasarkan Surat yang telah diterbitkan oleh Terbanding Nomor: S-417/WPJ.26/BD.0604/2012 tanggal 21 November 2012 yang Pemohon Banding terima pada tanggal 26 November 2012 tentang Penjelasan dan Rincian Perhitungan atas Keputusan Keberatan Nomor: KEP-309/WPJ.26/BD.06/2012, diketahui terdapat perbedaan penggunaan nilai Standar Investasi Tanaman yang dipergunakan oleh Terbanding sebagai berikut:

No	Jenis Areal	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Dasar/m <sup>2</sup> (Rp)		Selisih
			SPPT	KEP	
		a	b	c	(c-b-) x a
1	Areal Produktif	70.695.900	10.000,00	11.381,00	97.631.037.900,00
	Kelapa Sawit				0,00



2	Areal Belum Produktif				
	Areal kebun yang sudah diolah belum menghasilkan	1.890.800	10.000,00	11.381,00	2.611.194.800,00
	b. Areal kebun yang belum diolah				
3	Areal Emplasemen	869.900	36.000,00	44.298,00	7.218.430.200,00
4	Areal Lainnya				
	a. Areal tidak produktif	214.700	7.150,00	2.450,00	(1.009.090.000,00)
	b. Areal jalan	1.050.500	6.800,00	8.653,00	1.946.576.500,00
Jumlah					108.398.149.400,00

Bahwa dapat dilihat dari tabel di atas 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;

Atas Kenaikan Kelas Bangunan dan Penambahan Obyek Bangunan

Bahwa berdasarkan Surat yang telah diterbitkan oleh Terbanding Nomor: S-417/WPJ.26/ BD.0604/2012 tanggal 21 Nopember 2012 tentang Penjelasan dan Rincian Perhitungan atas Keputusan Keberatan Nomor: KEP-309/WPJ.26/ BD.06/2012, dapat diketahui terdapat penambahan luas bangunan pada item jalan diperkeras sebesar 48.900 m<sup>2</sup>;

Bahwa berdasarkan pada SPOP dengan NOP: 12.24.081.009.900-0001.1 yang telah Pemohon Banding sampaikan melalui Pos Tercatat tanggal 18 Maret 2011, Pemohon Banding tidak memiliki bangunan berupa jalan diperkeras seperti yang dinyatakan dalam: S-417/WPJ.26/BD.0604/2012 tanggal 21 Nopember 2012;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada di lapangan (lokasi Objek Pajak) tidak ada jalan yang dilakukan pengaspalan atau dilakukan pembetonan, jalan yang terdapat di lokasi Objek Pajak merupakan berupa jalan tanah yang disebar dengan pasir dan batu (sirtu), berdasarkan fakta dan kondisi sebenarnya, jalan tersebut seharusnya tidak termasuk dalam kategori jalan diperkeras, Pemohon Banding tidak mendapatkan dasar yang digunakan Terbanding dalam penambahan luas bangunan berupa "jalan diperkeras", sehingga menurut Pemohon Banding, atas penambahan luas bangunan (jalan diperkeras) tidak mendasar dan tidak wajar;

Bahwa Pemohon Banding juga tidak mengetahui dasar yang digunakan Terbanding dalam menentukan nilai dasar bangunan/m<sup>2</sup> yang ada dalam rincian KEP-309/WPJ.26/BD.06/2012, dan menurut Pemohon Banding penetapan tersebut tidak wajar;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bangunan milik Pemohon Banding sebagian besar merupakan bangunan yang sudah cukup lama didirikan sehingga sangat tidak wajar apabila nilai dari bangunan mengalami peningkatan;

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/m<sup>2</sup> poliklinik dan sarana olahraga tidak mendasar dan tidak wajar;

## PERHITUNGAN PAJAK MENURUT PEMOHON BANDING

Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian diatas maka jumlah Pajak Bumi dan Bangunan terutang menurut Pemohon Banding seharusnya adalah sebagai berikut:

Objek Pajak	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP per m <sup>2</sup> (Rp)	Total NJOP (Rp)
Bumi (termasuk SIT)	74.721.800	146	10.500	784.578.900.000,00
Bangunan	93.099	085	347.000	32.305.353.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				816.884.253.000,00
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				6.000.000,00
NJOP untuk perhitungan PBB =				816.878.253.000,00
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40 % x 816.878.253.000,00				326.751.301.200,00
PBB yang terhutang = 0,50 % x 326.751.301.200,00				1.633.756.506,00

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.56816/PP/M.XIIB/18/2014, tanggal 03 November 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan sebagian banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Terbanding Nomor: KEP-309/WPJ.26/BD.06/2012 tanggal 5 Oktober 2012, tentang Keberatan Wajib Pajak atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor: 12.24.081.009.900-0001.1 tanggal 26 September 2011 Tahun Pajak 2011, yang terdaftar dalam berkas sengketa Nomor: 18-067690-2011, atas nama PT. Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk, NPWP 01.000.183.2.116-000, beralamat di Plaza BII Menara II Lantai 30 Jl. MH Thamrin Kav. 22 No.51 Kel. Gondangdia Kec. Menteng Jakarta Pusat 10350, dengan alamat objek pajak di Ds. Blongkut, Gaya Baru Merbau, Labuhan Batu Utara Sumatera Utara, sehingga perhitungan Nilai Jual Objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak (NJOP) Tanah dan NJOP Bangunan sebagai Dasar Pengenaan PBB dan perhitungan PBB terutang Tahun Pajak 2011 adalah menjadi sebagai berikut:

Uraian	Majelis
Luas Tanah (m2)	74.721.800
Kelas Tanah	140
NJOPTanah(Rp)/m2	14.000,00
NJOPTanah (Rp)	1.046.105.200.000,00
Luas Bangunan (m2)	93.099
Kelas Bangunan	079
NJOP Bangunan (Rp)/m2	480.000,00
NJOP Bangunan (Rp)	44.687.520.000,00
Jumlah NJOP Tanah & Bang.(Rp)	1.090.792.720.000,00
NJOPTKP (Rp)	6.000.000,00
NJOP utk Penghitungan PBB (Rp)	1.090.786.720.000,00
NJKP 40% (Rp)	436.314.688.000,00
PBB Terutang 0,5% (Rp)	2.181.573.440,00

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put.56816/PP/M.XIIB/18/2014, tanggal 03 November 2014, diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 05 Desember 2014, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-535/PJ./2015, tanggal 05 Februari 2015, diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Pajak pada tanggal 24 Februari 2015, dengan disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Pajak tersebut pada tanggal 24 Februari 2015;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 21 Desember 2015, akan tetapi Termohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali berdasarkan Surat Keterangan Wakil Panitera Nomor : TKM-218/PAN.Wk/2016 tanggal 02 Mei 2016;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, *juncto* Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, maka permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

## ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan Peninjauan Kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang Pokok Sengketa Pengajuan Peninjauan Kembali

Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam permohonan Peninjauan Kembali ini adalah:

1. Koreksi atas kenaikan kelas bumi menjadi kelas 139 sebesar Rp321.303.740,00;
2. Koreksi atas luas bangunan menjadi 141.999m<sup>2</sup> dan kelas bangunan menjadi kelas 084 dengan NJOP sebesar Rp19.524.282.000,00

yang tidak dipertahankan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Pajak;

Tentang Pembahasan Pokok Sengketa Peninjauan Kembali

Bahwa setelah Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) membaca, memeriksa dan meneliti Putusan Pengadilan Pajak Nomor : Put.56816/PP/M.XIIB/18/2014 tanggal 3 Nopember 2014, maka dengan ini menyatakan sangat keberatan atas putusan Pengadilan Pajak tersebut, karena pertimbangan hukum yang keliru dan telah mengabaikan fakta-fakta hukum (*rechtsfeit*) dan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku dalam pemeriksaan Banding di Pengadilan Pajak atau setidaknya telah membuat suatu kekhilafan baik berupa *error facti* maupun *error juris* dalam membuat pertimbangan-pertimbangan hukumnya, sehingga pertimbangan hukum dan penerapan dasar hukum yang telah digunakan menjadi tidak tepat serta menghasilkan putusan yang nyata-nyata tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, khususnya peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

1. Bahwa ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan sengketa yang diajukan Peninjauan Kembali adalah sebagai berikut:

- 1.1. Undang-Undang Pengadilan Pajak, yang antara lain menyatakan:

Pasal 76





“Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan untuk sahnya pembuktian diperlukan paling sedikit 2 (dua) alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1)”;

Penjelasan Pasal 76

“Pasal ini memuat ketentuan dalam rangka menentukan kebenaran materiil, sesuai dengan asas yang dianut dalam Undang-undang perpajakan. Oleh karena itu, Hakim berupaya untuk menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, penilaian yang adil bagi para pihak dan sahnya bukti dari fakta yang terungkap dalam persidangan, tidak terbatas pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak”;

Pasal 78

“Putusan Pengadilan Pajak diambil berdasarkan hasil penilaian pembuktian, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang bersangkutan, serta berdasarkan keyakinan Hakim”;

Penjelasan Pasal 78

“Keyakinan Hakim harus didasarkan pada penilaian pembuktian dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan”;

- 1.2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan s.t.d.t.d. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (selanjutnya disebut Undang-Undang PBB), antara lain menyatakan :

Pasal 1 angka 2

“Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan”;

Pasal 1 angka 3

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”;

Pasal 3 ayat (1)

Obyek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
  - c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
  - d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan;
- 1.3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - 1.4. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-25/PJ/2009 tentang Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan PER-16/PJ/2010, yang antara lain mengatur:

Pasal 9 ayat (1)

“Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan berdasarkan hasil penelitian di kantor dan apabila diperlukan, dapat dilanjutkan dengan penelitian di lapangan;
  - 1.5. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor: PER-64/PJ/2010 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan;
  - 1.6. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-32/PJ/2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor: 25/PJ/2009 tentang Tata Cara Pengajuan Dan Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi Dan Bangunan;
  - 1.7. Surat Edaran 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;
2. Tentang Koreksi atas kenaikan kelas bumi menjadi kelas 139 sebesar Rp321.303.740,00
    - 2.1. Bahwa pendapat dan kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Pajak terkait sengketa Koreksi atas kenaikan kelas bumi menjadi kelas 139 sebesar Rp321.303.740,00 sebagaimana dinyatakan dalam putusan *a quo* antara lain sebagai berikut:

#### 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 terkait dengan penentuan umur tanaman yang dikaitkan dengan SIT, Majelis berpendapat bahwa perhitungan yang dilakukan Terbanding untuk SIT Areal Produktif tidak seluruhnya tepat karena tidak sesuai Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) dalam Laporan Hasil Penilaian (Penilaian Individu) dimana Tahun Tanam dimulai Tahun 1981 sampai dengan Tahun Tanam 2010 (dikelompokkan 19 Tahun Tanam), demikian juga Keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Utara II Nomor: KEP-09/WPJ.26/BD.03/2011 tanggal 25 Januari 2011, pengelompokkan Umur Tanaman hanya 15 Tahun Tanam, sehingga untuk tahun tanam 1981, 1982, 1984, dan 1985 tidak tercantum SITnya;

Bahwa Majelis berpendapat untuk menentukan besarnya NJOP Tanah sebagai Dasar Pengenaan PBB yang terkait sengketa *a quo* perhitungannya diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 150/PMK.03/2010 tanggal 27 Agustus 2010, yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Areal	Luas	Nilai Dasar Tanah Per m <sup>2</sup> (Rp)	Nilai Dasar Tanah (Rp)	SIT (Rp)	Nilai Tanah (Rp)
1	2	3	4	5	6	7
1	Areal Produktif Kelapa Sawit	70.695.900	11.381,00	804.590.037.900,00	189.019.171.300,00	993.609.209.200,00
2	Areal Belum Produktif					
	a. Areal Kebun yang sudah diolah belum menghasilkan	1.890.800	11.381,00	21.519.194.800,00		21.519.194.800,00
	b. Areal Kebun yang belum Diolah	-	-	-		
3	Areal Emplasemen	869.900	44.298,00	38.534.830.200,00		38.534.830.200,00
4	Areal Lainnya					
	a. Areal tidak produktif	214.700	2.450,00	526.015.000,00		526.015.000,00
	b. Areal jalan	1.050.500	8.653,00	9.089.976.500,00		9.089.976.500,00
	Jumlah	74.721.800				1.063.279.225.700,00

sehingga rincian Nilai Jual Objek Pajak Bumi adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Nilai Tanah per m}^2 &= \frac{\text{Jumlah Nilai Tanah}}{\text{Jumlah Luas Areal}} \\ &= \frac{\text{Rp1.063.279.225.700,00}}{74.721.800 \text{ m}^2} \\ &= \text{Rp14.229,84/m}^2 \\ \text{Nilai Tanah per m}^2 &= \text{Rp14.229,84/m}^2 \\ \text{NJOP Tanah per m}^2 \text{ dikonversi berdasarkan} &= \text{Rp14.000,00/m}^2 \text{ (Kelas 140)} \\ \text{PMK No. 150/PMK.03/2010} &= \text{Rp14.000,00/m}^2 \text{ (Kelas 140)} \\ \text{NJOP Tanah} &= \text{Rp14.000,00} \times 74.721.800 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp1.046.105.200.000,00}\end{aligned}$$

Bahwa dengan demikian 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;

2.2. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku dan berdasarkan hasil pemeriksaan sengketa banding di Pengadilan Pajak sebagaimana yang telah dituangkan dalam Putusan Pengadilan Pajak *a quo* serta berdasarkan hasil penelitian atas dokumen-dokumen milik Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) dan fakta-fakta yang nyata-nyata terungkap pada persidangan, maka Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) menyatakan sangat keberatan dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak yang tidak mempertahankan Koreksi atas kenaikan kelas bumi menjadi kelas 139 sebesar Rp321.303.740,00 dengan argumentasi sebagai berikut:

2.2.1. Bahwa ketentuan terkait dengan koreksi adalah sebagai berikut:

a. Bahwa Dasar Pengenaan PBB tercantum dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 6:

ayat (1) : "Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak";

ayat (2) : "Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya";



b. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 *a quo* diterbitkanlah Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 150/KMK.03/2010 tanggal 27 Agustus 2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang antara lain berbunyi:

Pasal 1 angka 4 : “Objek Pajak Sektor Perkebunan adalah objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan yang diberikan hak guna usaha perkebunan”;

Pasal 1 angka 8 : “Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP bangunan”;

Pasal 2 ayat (1) : “Klasifikasi NJOP Bumi untuk Objek Pajak sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak sektor Perhutanan, dan Objek Sektor Pertambangan adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran I huruf A Peraturan Menteri Keuangan ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini”;

Pasal 2 ayat (3) : “Klasifikasi NJOP Bangunan untuk Objek Pajak sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak sektor Perhutanan, dan Objek Sektor Pertambangan adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran I huruf B Peraturan Menteri Keuangan ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini”;

Pasal 4 : “Ketentuan mengenai tata cara penetapan NJOP dan bentuk format keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak”;

Pasal 6 : “Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011”;





- c. Bahwa berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor: PER-64/PJ/2010 tentang Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perkebunan yang antara lain menyebutkan: Pasal 2 ayat (1): Dasar Pengenaan PBB untuk objek Pajak 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 hasil konversi nilai tanah per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP bumi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 150/PMK03/; 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";
- d. Bahwa lebih lanjut menurut Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) berdasarkan 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 PBB Sektor Perkebunan yang antara lain mengatur bahwa dalam rangka pelaksanaan pendataan dan penilaian yaitu penghitungan nilai tanah dengan mengelompokkan areal sesuai dengan peruntukannya;
- 2.2.2. Bahwa dengan demikian koreksi Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) memiliki dasar hukum yang kuat;
- 2.2.3. Bahwa fakta-fakta yang telah diungkapkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa dalam persidangan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) menyatakan telah melakukan peninjauan lapangan atas permohonan keberatan yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) yang hasilnya dituangkan dalam Laporan Penilaian Objek



Pajak Bumi dan Bangunan dalam Rangka Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2011 (Penilaian Individual) atas nama Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding), bulan Agustus 2012;

- b. Bahwa dalam persidangan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) menyampaikan bukti pendukung berupa Laporan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam Rangka Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2011 (Penilaian Individual) atas nama Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) (Kebun Padang Halaban) bulan Agustus 2012 beserta lampiran-lampirannya, dan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Utara II Nomor: KEP-09/WPJ.26/BD.03/2011 tanggal 25 Januari 2011;
- c. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam Rangka Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2011 (Penilaian Individual) atas nama Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) (Kebun Adipati Desa Blongkut) bulan Agustus 2012 beserta lampiran-lampirannya (Penilaian Individual) dan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Utara II Nomor: KEP-09/WPJ.26/BD.03/2011 tanggal 25 Januari 2011, diperoleh data Rincian Luas Peruntukkan Tanah, Umur Tanaman, Luas Tanah, Nilai Dasar Tanah, SIT dan Nilai Tanah Perkebunan Kelapa Sawit;
- 2.2.4. Bahwa dalam persidangan Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pendukung terkait besarnya NJOP Tanah yang disengketakan untuk masing-masing Jenis Peruntukan Areal Perkebunan;
- 2.2.5. Bahwa dengan demikian bahwa perhitungan NJOP (kelas tanah) yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) tersebut telah memperhatikan umur tanaman dan areal peruntukannya, telah sesuai dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang sebenarnya;
- 2.2.6. Bahwa dengan demikian kesimpulan Majelis yang mempertahankan sebagian koreksi Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) atas NJOP bumi tidak sesuai



dengan ketentuan perpajakan yang berlaku dan tidak sesuai dengan bukti-bukti dan fakta-fakta yang telah diungkapkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding);

2.2.7. Bahwa dengan demikian Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) berpendapat keputusan Majelis yang mempertahankan sebagian koreksi Dasar Pengenaan PBB atas Tanah (NJOP Bumi) Tahun Pajak 2011 yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) yaitu mempertahankan koreksi sebesar Rp261.526.300.000,00, dan tidak mempertahankan koreksi sebesar Rp59.777.440.000,00 tidak sesuai dengan Pasal 78 Undang-Undang Pengadilan Pajak karena keputusan tersebut diambil tidak berdasarkan ketentuan perpajakan yang berlaku serta tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang terungkap dalam persidangan. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 91 huruf e Undang-Undang Pengadilan Pajak, putusan Majelis hakim Pengadilan Pajak tersebut diajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung;

3. Tentang Koreksi atas luas bangunan menjadi 141.999m<sup>2</sup> dan kelas bangunan menjadi kelas 084 dengan NJOP sebesar Rp19.524.282.000,00;

3.1. Bahwa pendapat dan kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Pajak terkait sengketa Koreksi atas luas bangunan menjadi 141.999m<sup>2</sup> dan kelas bangunan menjadi kelas 084 dengan NJOP sebesar Rp19.524.282.000,00 sebagaimana dinyatakan dalam putusan *a quo* antara lain sebagai berikut:

“Bahwa menurut Majelis Undang-Undang Nomor: 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 pada Pasal 1 angka 2 dan penjelasannya, yang dimaksud dengan bangunan adalah : “Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan”;

Bahwa Penjelasan: “Termasuk pengertian bangunan adalah :

- Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- Jalan tol;
- Kolam renang;
- Pagar mewah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tempat olah raga;
- Galangan kapal;
- Taman mewah;
- Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
- Fasilitas lain yang memberikan manfaat”;

Bahwa menurut Majelis dalam persidangan Terbanding menyampaikan bukti berupa foto fisik adanya jalan yang diperkeras dan Laporan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan atas nama PT.SMART Tbk (Kebun Padang Halaban) bulan Agustus 2012 dan lampiran-lampirannya, sebagai hasil penelitian lapangan oleh Terbanding;

Bahwa Majelis telah meneliti Laporan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan bulan Agustus 2012 terkait bangunan jalan diperkeras ditemukan fakta antara lain sebagai berikut:

- Pada lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak Sektor Perkebunan huruf D. Data Bangunan, pada kolom 1 (nomor urut 10), kolom 2 (jenis bangunan): diisi jalan diperkeras, kolom 3 (unit): tidak terisi (nihil), dan pada kolom 4 (jumlah luas/m2): tidak terisi (nihil) juga;
- Pada lampiran huruf E Rincian Data Bangunan pada kolom 1 (nomor urut 10), kolom 2 (jenis bangunan): diisi Jalan diperkeras, kolom 3 (unit): tidak terisi (nihil), kolom 3 (Jumlah Lantai). tidak terisi (nihil), kolom 4 (Tahun Dibangun): tidak terisi (nihil), kolom 5 (Tahun Renovasi) tidak terisi, kolom 6 (Listrik/Wats): tidak terisi (nihil), kolom 7 (Kondisi Bangunan): tidak terisi (nihil), kolom 8 (Kontruksi): tidak terisi (nihil), kolom 9 (Atap): tidak terisi (nihil), kolom 10 (Dinding): tidak terisi (nihil), kolom 11 (Lantai): tidak terisi (nihil), dan kolom 12 ( Langit- langit): tidak terisi (nihil);”

“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 m<sup>2</sup> bukan 978.000 m<sup>2</sup>;

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 :

No	Jenis Bangunan	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Bangunan Per m <sup>2</sup> (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
3	Perumahan			
	a. Staff	6.273	549.560,00	3.447.389.880,00
	b. G2	64.275	420.476,00	27.026.094.900,00
	c. G1	4.960	516.146,00	2.560.084.160,00
4	Mess/G. House	1.216	621.621,00	755.891.136,00
5	Gudang	3.200	538.012,00	1.721.638.400,00
6	Sarana Olahraga/Rekreasi	224	908.281,00	203.454.944,00
7	Poliklinik/Baskebun/Puskebun	262	786.118,00	205.962.916,00
8	Jalan diperkeras	-	-	-
9	Bangunan Lainnya	5.100	414.493,00	2.113.914.300,00
	Jumlah	93.099	-	43.711.399.267,00





Nilai Bangunan per m <sup>2</sup>	=	<u>Nilai Seluruh Bangunan</u>
		<u>Luas Seluruh Bangunan</u>
	=	<u>Rp43.711.399.267,00</u>
		93.099m <sup>2</sup>
Nilai Bangunan per m <sup>2</sup>	=	Rp469.515,00/m <sup>2</sup>
NJOP Bangunan per m <sup>2</sup> berdasarkan	=	Rp480.000,00/m <sup>2</sup> (Kelas 079)
Konversi Nilai (PMK No. 150/PMK.03/2010)		
NJOP Bangunan	=	Rp480.000,00/m <sup>2</sup> x 93.099m <sup>2</sup>
	=	Rp44.687.520.000,00;

Bahwa dengan demikian menurut Majelis koreksi NJOP Bangunan sebagai Dasar Pengenaan PBB Bangunan Tahun Pajak 2011 adalah (Rp44.687.520.000,00 - Rp32.305.353.000,00) = Rp12.382.167.000,00;

Bahwa terkait dengan bangunan poliklinik kesehatan, Pemohon Banding dalam persidangan menyatakan bahwa poliklinik kesehatan hanya dapat digunakan untuk melayani karyawan/karyawati, sedang masyarakat umum tidak dapat memanfaatkan fasilitas tersebut artinya Pemohon Banding memanfaatkan fasilitas tersebut untuk menunjang kegiatan operasionalnya, oleh karena itu Majelis berpendapat fasilitas poliklinik kesehatan tersebut adalah bukan fasilitas untuk umum, sehingga pengenaan PBB atas objek bangunan poliklinik kesehatan yang dilakukan oleh Terbanding adalah sudah tepat dan harus dipertahankan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Majelis berkesimpulan dan berkeyakinan bahwa koreksi Dasar Pengenaan PBB atas Bangunan (NJOP Bangunan) Tahun Pajak 2011 yang dilakukan Terbanding sebesar Rp19.524.282.000,00 tidak tepat seluruhnya sehingga koreksi sebesar (Rp44.687.520.000,00 - Rp32.305.353.000,00) = Rp12.382.167.000,00 sudah tepat dan dipertahankan sedangkan koreksi sebesar Rp7.142.115.000,00 harus dibatalkan;

- 3.2. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku dan berdasarkan hasil pemeriksaan sengketa banding di Pengadilan Pajak sebagaimana yang telah dituangkan dalam Putusan Pengadilan Pajak *a quo* serta berdasarkan hasil penelitian atas dokumen-dokumen milik Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) dan fakta-fakta yang nyata-nyata terungkap pada persidangan, maka Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) menyatakan sangat keberatan dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak yang tidak mempertahankan seluruh Koreksi atas luas bangunan menjadi 141.999m<sup>2</sup> dan kelas bangunan menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelas 084 dengan NJOP sebesar Rp19.524.282.000,00 dengan argumentasi sebagai berikut:

3.2.1. Bahwa ketentuan yang terkait dengan koreksi Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, Pasal 1 angka 2 menyebutkan: "Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan";
- b. Bahwa Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-25/PJ/2009 tentang Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan PER-16/PJ/2010 Pasal 9 ayat (1) menyebutkan: "Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan berdasarkan hasil penelitian di kantor dan apabila diperlukan, dapat dilanjutkan dengan penelitian di lapangan;
- c. Bahwa Surat Keputusan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) Nomor: KEP-309/WPJ.26/BD.06/2012 tanggal 5 Oktober 2012 ditetapkan berdasarkan penelitian kantor dan lapangan, kegiatan penelitian lapangan bertujuan untuk memperoleh rekomendasi penilaian yang dibuat oleh Fungsional dan Petugas Penilai Kanwil DJP Sumut II, dari rekomendasi penilaian tersebut diperoleh data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek pajak PBB NOP 12.24.081.009.900-0001.1 atas nama Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding);
- d. Bahwa Surat Edaran Nomor SE-149/PJ/2010 tanggal 27 Desember 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) Nomor PER-64/PJ/2010 tentang Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perkebunan antara lain mengatur, dalam hal setelah dilakukan penelitian ditemukan data baru di luar materi Keberatan yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding), maka data baru

#### 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)



tersebut dimasukkan sebagai dasar penerbitan keputusan Keberatan;

3.2.2. Bahwa dengan demikian koreksi Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) dilakukan berlandaskan hukum yang kuat;

3.2.3. Bahwa fakta-fakta hasil penelitian keberatan yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) antara lain adalah sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan penelitian lapangan dan pengumpulan data diperoleh data baru yaitu jalan diperkeras seluas 48.900m<sup>2</sup> yang tidak dilaporkan Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) pada saat penyampaian Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan LSPOP Tahun Pajak 2011, sehingga jalan diperkeras tersebut ditetapkan sebagai objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan dan menambah total luas bangunan;

b. Bahwa penetapan jalan diperkeras, landasan pesawat udara dan gorong-gorong tersebut sebagai bangunan sesuai dengan 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 2 menyebutkan: "Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan", sehingga Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) berpendapat bahwa jalan diperkeras, landasan pesawat udara dan gorong-gorong merupakan objek pajak bangunan karena merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah, yang oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) digunakan sebagai akses jalan dan pendukung kegiatan operasional di areal Kebun Kelapa Sawit;

3.2.4. Bahwa fakta dan bukti yang diungkapkan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) dalam persidangan antara lain adalah sebagai berikut:

a. Bahwa sebagaimana dikutip dalam putusan halaman 33, Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding)



- menyampaikan LPOPBB a.n Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) dan foto fisik jalan diperkeras;
- b. Bahwa kemudian di halaman 33 Majelis mengutip bahwa menurut Majelis Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) dalam persidangan menyampaikan bukti antara lain berupa foto phisik adanya jalan yang diperkeras;
- c. Bahwa penggunaan persentase hanyalah metode, yang pada saat proses penyelesaian keberatan seharusnya diungkapkan oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding) dengan disertai bukti-bukti yang sah, namun fakta dan bukti yang ditemukan serta metode yang digunakan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) dalam menetapkan obyek bangunan tersebut tidak dibantah oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Banding), sehingga dalil persentase penentuan objek tersebut seharusnya tidak dipertimbangkan dalam persidangan banding;

3.2.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) berpendapat koreksi Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) atas jalan diperkeras seluas 48.900m<sup>2</sup> dilakukan berdasarkan ketentuan perpajakan yang berlaku dan berdasarkan data dan fakta dilapangan sehingga kesimpulan Majelis Hakim yang menyatakan sumber data Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) tidak dapat dipertanggungjawabkan merupakan suatu kesimpulan yang keliru;

3.2.6. Bahwa dengan demikian putusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak yang menyimpulkan bahwa koreksi Dasar Pengenaan PBB atas Bangunan (NJOP Bangunan) Tahun Pajak 2011 yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (semula Terbanding) sebesar Rp19.524.282.000,00 tidak tepat seluruhnya dan harus disesuaikan sebagaimana perhitungan Majelis Hakim Pengadilan Pajak yaitu sebesar (Rp44.687.520.000,00 - Rp32.305.353.000,00) = Rp12.382.167.000,00 sudah tepat dan dipertahankan sedangkan koreksi sebesar Rp7.142.115.000,00 harus dibatalkan, tidak sesuai dengan Pasal 78 Undang-Undang Pengadilan Pajak. Oleh karena itu, berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 91 huruf e Undang-Undang Pengadilan Pajak, putusan Majelis hakim Pengadilan Pajak tersebut diajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung;

4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan keseluruhan uraian di atas, maka putusan bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum (*fundamentum petendi*) tersebut di atas secara keseluruhan telah membuktikan secara jelas dan nyata-nyata bahwa Majelis Hakim Pengadilan Pajak telah memutus perkara *a quo* tidak berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berdasarkan hasil penilaian pembuktian, sehingga pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim pada pemeriksaan sengketa banding di Pengadilan Pajak nyata-nyata sebagian telah salah dan keliru serta tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*contra legem*), khususnya dalam bidang perpajakan. Oleh karena itu, Putusan Pengadilan Pajak Nomor : Put. 56816/PP/M.XIIB/18/2014 tanggal 3 Nopember 2014, sepanjang terkait dengan sengketa koreksi yang diajukan Peninjauan Kembali, harus dibatalkan;

Bahwa dengan demikian, putusan Majelis Hakim Pengadilan Pajak Nomor : Put.56816/PP/M.XIIB/18/2014 tanggal 3 Nopember 2014 yang menyatakan :

“Mengabulkan sebagian banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Terbanding Nomor: KEP- 309/WPJ.26/BD.06/2012 tanggal 5 Oktober 2012, tentang Keberatan Wajib Pajak atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor: 12.24.081.009.900-0001.1 tanggal 26 September 2011 Tahun Pajak 2011, yang terdaftar dalam berkas sengketa Nomor: 18-067690-2011, atas nama PT. Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk, NPWP 01.000.183.2.116-000, beralamat di Plaza BII Menara II Lantai 30 Jl. MH Thamrin Kav. 22 No.51 Kel. Gondangdia Kec. Menteng Jakarta Pusat 10350, dengan alamat objek pajak di Ds. Blongkut, Gaya Baru Merbau, Labuhan Batu Utara Sumatera Utara, sehingga perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah dan NJOP Bangunan sebagai Dasar Pengenaan PBB dan perhitungan PBB terutang Tahun Pajak 2011 adalah menjadi sebagaimana perhitungan di atas, adalah tidak benar dan telah nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, alasan-alasan permohonan Pemohon PK tidak dapat dibenarkan, karena putusan Pengadilan Pajak yang menyatakan mengabulkan sebagian banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Terbanding Nomor : KEP-309/WPJ.26/BD.06/2012 tanggal 5 Oktober 2012, mengenai Keberatan Wajib Pajak atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun Pajak 2011 Nomor: 12.24.081.009.900-0001.1 tanggal 26 September 2011, atas nama Pemohon Banding, NPWP : 01.000.183.2.116-001, sehingga perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah dan NJOP Bangunan sebagai Dasar Pengenaan PBB dan perhitungan PBB terutang Tahun Pajak 2011 menjadi Rp2.181.573.440,00; adalah sudah tepat dan benar dengan pertimbangan:

- a. Bahwa alasan-alasan permohonan Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* yaitu Koreksi atas kenaikan kelas bumi menjadi kelas 139 sebesar Rp321.303.740,00; dan Koreksi atas luas bangunan menjadi 141.999m<sup>2</sup> dan kelas bangunan menjadi kelas 084 dengan NJOP sebesar Rp19.524.282.000,00; yang tidak dipertahankan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Pajak tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti dan menguji kembali dalil-dalil yang diajukan dalam Memori Peninjauan Kembali oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali tidak dapat menggugurkan fakta-fakta dan melemahkan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan serta pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Pajak, karena dalam perkara *a quo* berupa peruntukan dan penggunaan tanah dan bangunan telah dilakukan pengujian dengan benar oleh Majelis Pengadilan Pajak berdasarkan penggunaan dan fasilitas dalam menunjang operasionalnya dan oleh karenanya koreksi Terbanding (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) dalam perkara *a quo* tidak dapat dipertahankan karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 29 ayat (2) Alinea Ketiga Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan jo Pasal 4 Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010;
- b. Bahwa dengan demikian, tidak terdapat putusan Pengadilan Pajak yang nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 91 huruf e Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: DIREKTUR JENDERAL PAJAK, tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak serta peraturan perundang-undangan yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **DIREKTUR JENDERAL PAJAK** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Rabu, tanggal 29 Maret 2017, oleh Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis dan dibantu oleh Muhammad Aly Rusmin, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis:

ttd./

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd./

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya-biaya

Meterai .....	Rp. 6.000,00
Redaksi .....	Rp. 5.000,00
Administrasi .....	Rp. 2.489.000,00
Jumlah .....	Rp. 2.500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Aly Rusmin, S.H.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.  
NIP. 19540827 198303 1 002