



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Pajak Nomor : PUT.45024/PP/M.II/18/2013
putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis Pajak : Pajak Bumi dan Bangunan

Tahun Pajak : 2009

Pokok Sengketa : bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah pengajuan banding terhadap bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah pengajuan banding terhadap Perbedaan besarnya angka NJOP PBB Tahun Pajak 2009 antara penetapan yang dilakukan Terbanding dengan perhitungan menurut Pemohon Banding dengan nilai sengketa sebesar Rp. 61.740.000.000,00 dengan perincian sebagai berikut:

| Obyek Pajak | NJOP menurut Terbanding | | | NJOP menurut Pemohon Banding | | | Koreksi | |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | Luas (M ²) | Per M ² (Rp.) | Jumlah (Rp.) | Luas (M ²) | Per M ² (Rp.) | Jumlah (Rp.) | Per M ² (Rp.) | Jumlah (Rp.) |
| Bumi | 343.000 | 200.000 | 68.600.000.000 | 343.000 | 20.000 | 6.860.000.000 | 180.000 | 61.740.000.000 |
| Bangunan | 10.067 | 823.000 | 8.285.141.000 | 10.067 | 823.000 | 8.285.141.000 | --- | --- |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | | | 76.885.141.000 | | | 15.145.141.000 | | 61.740.000.000 |

Menurut Terbanding : bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Obyek Pajak Bumi dan Bangunan NOP 73.24.180.013.003-0002.0 yang dilakukan oleh Fungsional PBB, Terbanding menetapkan NJOP untuk Bumi dan Bangunan sebagai dasar pengenaan PBB sebesar Rp. 76.885.141.000,00, dari jumlah tersebut NJOP Bumi yang disengketakan menjadi Kelas A26 dengan NJOP per m² sebesar Rp. 200.000,00 sehingga diperoleh hitungan PBB yang terutang sebagai berikut:

| Obyek Pajak | Luas (M ²) | Kelas | NJOP | |
|--|------------------------|-------|-------------------------|----------------|
| | | | Per M ² (Rp) | Jumlah (Rp) |
| Bumi | 343.000 | A26 | 200.000 | 68.600.000.000 |
| Bangunan | 10.067 | A03 | 823.000 | 8.285.141.000 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | | | | 76.885.141.000 |
| NJOP Tidak Kena Pajak | | | | |
| NJOP untuk penghitungan PBB | | | | 76.885.141.0 |
| Nilai Jual Kena Pajak 40% x Rp. 76.885.141.000 | | | | 30.754.056.400 |
| PBB yang terutang 0.5% x Rp. 30.754.056.400 | | | | 153.770.2 |
| PBB yang harus dibayar | | | | 153.770.282 |

Menurut Pemohon : bahwa Pemohon Banding tidak mengerti dan tidak dapat menerima kenapa untuk sebidang tanah terdapat dua NJOP/m² yang berbeda dan perbedaannya mencapai 10x lipat (Rp. 20.000 vs Rp. 200.000) sebagaimana 3 buah SPPT PBB yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Palopo untuk satu bidang tanah tersebut sebagai berikut:

| No. SPPT | Tanggal | Luas (M ²) | NJOP (Rp) |
|--------------------------|--------------|------------------------|-----------|
| 73.24.180.013.002-0002.0 | 02 Jan.'08 | 20.000 | 20.000 |
| 73.24.180.013.003-0165.0 | 02 Jan.'08 | 27.000 | 20.000 |
| 73.24.180.013.003-0165.0 | 30 April '09 | 345.000 | 200.000 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut Majelis : bahwa penetapan Terbanding atas NJOP Bumi per m2 sebesar Rp. 200.000,00 adalah berdasarkan analisa Zona Nilai Tanah (ZNT) Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dengan cara menganalisa melalui pendekatan data pasar;

bahwa menurut Terbanding tujuan dilakukan penilaian ini adalah untuk menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB Tahun Pajak 2009, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 ayat 1 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994. Berdasarkan tujuan penilaian tersebut maka basis penilaian yang digunakan adalah Nilai Pasar Obyek tanah dan bangunan sesuai dengan penggunaan saat ini;

bahwa berdasarkan Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan RI nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, menyatakan bahwa 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;

bahwa berdasarkan Pasal 3 Keputusan Menteri Keuangan RI nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, menyatakan bahwa Obyek Pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus, Nilai Jual Obyek Pajaknya ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal;

bahwa penjelasan lebih lanjut pada Pasal 1 angka 13 Keputusan Terbanding Nomor KEP-16/PJ.6/1998 tanggal 30 Desember 1998 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, menyatakan bahwa Nilai Indikasi Rata-rata adalah nilai pasar wajar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu Zona Nilai Tanah;

bahwa Terbanding menerbitkan SPPT PBB Tahun Pajak 2009 untuk NOP 73.24.180.013.003- 0165.0 dengan perhitungan sebagai berikut:

| Obyek Pajak | Luas (M ²) | Kelas | NJOP | |
|--|---------------------------|-------|----------------------------|----------------|
| | | | Per M ² (Rp) | Jumlah (Rp) |
| Bumi | 343.000 | A26 | 200.000 | 68.600.000.000 |
| Bangunan | 10.067 | A03 | 823.000 | 8.285.141.000 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | | | | 76.885.141.000 |
| NJOP Tidak Kena Pajak | | | | |
| NJOP untuk penghitungan PBB | | | | |
| Nilai Jual Kena Pajak 40% x Rp. 76.885.141.000 | | | | 30.754.056.400 |
| PBB yang terutang 0.5% x Rp. 30.754.056.400 | | | | |
| PBB yang harus dibayar | | | | 153.770.282 |

bahwa dalam persidangan Pemohon Banding menyatakan ketidaksetujuan dengan NJOP Bumi sebesar Rp. 200.000,00 per m², karena data Pembanding yang digunakan oleh Terbanding dari Villa Matano Blok G1/16 dan Blok 01/6 serta Desa Nikkel sebagai obyek pembanding. Ketiga obyek pembanding tersebut terletak di Sorowako, sekitar 60 km dari obyek sengketa, terletak di Desa bahkan Kecamatan yang berbeda. Menurut Pemohon Banding nilai tanah di data pembanding tersebut jauh lebih tinggi dari nilai tanah di daerah Pelabuhan Balantang;

bahwa menurut Pemohon Banding, seharusnya Terbanding memakai data dari Zona yang berdekatan dengan obyek sengketa, seperti yang Pemohon Banding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

nyatakan dalam Surat Keberatan dan Surat Banding besarnya adalah sebesar Rp. 20.000 per m²,
putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa atas SPPT tersebut Pemohon Banding mengajukan keberatan dengan surat No. 67/KEB-PBB-Balantang/XII/2009 tanggal 4 Desember 2009 mengajukan perhitungan sebagai berikut:

| OBYEK PAJAK | LUAS (M2) | KELAS | NJOP (Rp) | |
|-----------------------------------|-----------|-------|-----------|----------------|
| | | | PER M2 | NILAI |
| Bumi | 343.000 | A26 | 20.000 | 6.860.000.000 |
| Bangunan | 10.067 | A03 | 823.000 | 8.285.141.000 |
| Total NJOP | | | | 15.145.141.000 |
| NJOP untuk penghitungan PBB (40%) | | | | 6.058.056.400 |
| PBB yang Harus Dibayar (0,5%) | | | | 30.290.282 |

bahwa dalam menentukan besarnya Nilai Jual Objek Pajak, Terbanding mempergunakan data pembanding adalah analisa harga jual tanah yang ada di Perumahan Vila Danau Matano dengan data sebagai berikut:

| No | Letak Obyek | Luas (m ²) | NJOP Rp/ |
|----|-------------------------|------------------------|------------|
| 1 | Villa Matano Blok G1/16 | 257 | 226.461,00 |
| 2 | Villa Matano Blok D1/6 | 337 | 269.513,00 |
| 3 | Desa. Nikkel | 144 | 104.167,00 |

bahwa dengan menganalisa ketiga data tersebut dan dengan mengacu pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998, Terbanding menentukan besarnya Nilai Indikasi Rata-rata adalah sebesar Rp. 178.445,00. Nilai Indikasi Rata-rata sebesar Rp. 178.445,00 tersebut berada dalam Interval Rp. 178.000,00 – Rp. 223.000,00 dan kemudian dikonversikan dalam klasifikasi NJOP Bumi masuk dalam Kelas A26 dengan NJOP sebesar Rp. 200.000,00;

bahwa Pemohon Banding adalah merupakan perusahaan yang mengelola pertambangan Nikel di Indonesia berdasarkan Kontrak Karya yang ditanda tangani pada tanggal 27 Juli 1968 dan telah diadakan perubahan dan perpanjangan pada tanggal 29 Desember 1995;

bahwa menurut Pemohon Banding pada Pasal 1 angka 2 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-16/PJ.6/1998, tanggal 30 Desember 1998, Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dinyatakan Zona Nilai Tanah adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok Obyek Pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan Obyek Pajak dalam satu satuan wilayah administrasi Pemerintahan/Kelurahan tanpa terikat pada batas blok;

bahwa menurut Pemohon Banding, data yang dipergunakan Terbanding sebagai data pembanding adalah harga jual tanah di Perumahan Villa Danau Matano yang diperoleh dari hasil analisa Terbanding tanpa ada penyesuaian-penyesuaian, dimana ketiga data tersebut berada di Kota Sorowako, sedang Obyek pajak yang disengketakan berada sekitar 60 Km dari data tersebut, dan berada di Kecamatan yang berbeda;

bahwa menurut Pemohon Banding, berdasarkan Perjanjian Perikatan antara Muhammad Kuddus selaku Direktur Utama PT Waraindo Property dengan Daryus Yunus selaku Konsumen pada perjanjian No 65/WP-SPJB/2007, harga kelebihan tanah kavling di Perumahan tersebut adalah Sebesar Rp. 110.000,00/m² dan Perumahan ini yang dipergunakan Terbanding sebagai data pembanding, yang mana harganya jauh lebih rendah dari hasil analisa Terbanding dengan menyatakan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi sebesar Rp. 200.000,00;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa menurut Pemohon Banding, walaupun harga jual Obyek pajak di Perumahan Vill Danau Matano sebesar Rp. 110.000,00 dan menurut analisa Terbanding sebesar Rp. 200.000,00, namun besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Bumi sebagai dasar pengenaan PBB yang ditetapkan Terbanding adalah sebesar Rp. 64.000,00;

bahwa berdasarkan data-data maupun fakta-fakta yang disampaikan serta penjelasan-penjelasan dan keterangan yang diberikan Pemohon Banding dan Terbanding dan dengan memperhatikan azas keseimbangan dan keadilan, Majelis berkesimpulan untuk mengabulkan sebagian Pemohon Banding dan menetapkan besarnya NJOP Bumi sebagai dasar pengenaan PBB untuk Obyek pajak NOP 73.24.180.013.003-0165.0 Tahun Pajak 2009 yang disengketakan menjadi sebesar Rp. 64.000,00;

Menimbang, bahwa dalam sengketa banding ini tidak terdapat sengketa mengenai Tarif Pajak;

Menimbang, bahwa dalam sengketa banding ini tidak terdapat sengketa mengenai Sanksi Administrasi, kecuali bahwa besarnya sanksi administrasi tergantung pada penyelesaian sengketa lainnya;

Menimbang, bahwa atas hasil pemeriksaan dalam persidangan, Majelis berkesimpulan untuk mengabulkan sebagian banding Pemohon Banding, sehingga Nilai Jual Obyek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

| Obyek Pajak | Luas (m2) | NJOP/m2 | Jumlah (Rp.) |
|----------------------------------|-----------|------------|--------------------------|
| Bumi | 343.000 | 64.000,00 | 21.952.000.000,00 |
| Bangunan | 10.067 | 823.000,00 | 8.285.141.000,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | | | 30.237.141.000,00 |

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 dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007, Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah 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-537/WPJ.15/2010 tanggal 18 November 2010, tentang Keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2009 Nomor: 73.24.180.013.003-0165.0 tanggal 4 September 2009, atas nama XXX, NPWP: YYY, sehingga Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang menjadi sebagai berikut:

| Obyek Pajak | Luas m2 | Kelas | NJOP /2 (Rp) | Total NJOP (Rp) |
|------------------------------------|---------|-------|--------------|-------------------|
| Bumi | 343.000 | | 64.000,00 | 21.952.000.000,00 |
| Bangunan | 10.067 | A03 | 823.000,00 | 8.285.141.000,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB = | | | | 30.237.141.000,00 |
| NJOPTKP (NJOP tidak kena pajak) = | | | | |
| NJOP untuk penghitungan PBB = | | | | 30.237.141.000,00 |
| NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = | | | 40 % | 12.094.856.400,00 |
| PBB yang terutang = | | 0.5% | | 60.474.282,00 |