



# 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 <sup>2</sup> )	Per M <sup>2</sup> (Rp.)	Jumlah (Rp.)	Luas (M <sup>2</sup> )	Per M <sup>2</sup> (Rp.)	Jumlah (Rp.)	Luas (M <sup>2</sup> )	Jumlah (Rp.)
Bumi	343.000	200.000	68.600.000.000	343.000	20.000	6.860.000.000	---	180.000
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					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 disengkatakan menjadi Klas A26 dengan NJOP per m<sup>2</sup> sebesar Rp. 200.000,00 sehingga diperoleh hitungan PBB yang terutang sebagai berikut:

Obyek Pajak	Luas (M <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP	
			Per M <sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> 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	Kelas	NJOP	
			Per M <sup>2</sup>	Jumlah
	(M <sup>2</sup> )		(Rp)	(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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>,  
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)	
				NILAI
			PER M2	
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 <sup>2</sup> )	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 disengketkan 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/m<sup>2</sup> 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			<b>30.237.141.000,00</b>

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