



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Pajak Nomor : PUT.51035/PP/M.VIIIA/18/2014  
putusan.mahkamahagung.go.id

- Jenis Pajak : Pajak Bumi dan Bangunan
- Tahun Pajak : 2011
- Pokok Sengketa : bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah pengajuan banding terhadap Koreksi NJOP PBB :
1. Koreksi NJOP Bumi sebesar Rp12.584.460.000,00
  2. Koreksi NJOP Bangunan sebesar Rp28.847.980.000,00

## 1. Koreksi Nilai Jual Objek Pajak tanah (bumi) sebesar Rp12.584.460.000,00

Menurut Terbanding : bahwa Terbanding telah melakukan analisa mengenai Nilai Jual Objek Pajak Tanah (Bumi) perkebunan Pemohon Banding sesuai dengan ketentuan perUndang-Undangan perpajakan yang berlaku;

Menurut Pemohon : bahwa menurut Pemohon Banding kelas tanah tersebut terlalu tinggi untuk jenis usaha perkebunan sehingga Pemohon Banding mohon agar kelas tanah disesuaikan menjadi kelas 158 dengan nilai Rp5.750,00/m<sup>2</sup>;

Menurut Majelis : bahwa koreksi Nilai Jual Objek Pajak tanah (bumi) sebesar Rp12.584.460.000,00 dilakukan berdasarkan analisis sesuai dengan metode Pendekatan Harga Pasar (Market Approach) atau Pendekatan Perbandingan Data Jual (Sales Comparasion Approach);

bahwa alasan pemilihan metode tersebut adalah karena ketersediaan data yang mencukupi dibandingkan dengan Income Approach atau Cost Approach;

bahwa Data Pasar yang digunakan oleh Terbanding adalah 12 data transaksi penjualan tanah untuk tahun 2011, dengan rincian sebagai berikut :

No Data	Alamat/Lokasi Data Pemanding	Nilai Transaksi (Rp)	Tanggal Transaksi	Jenis Data	Luas Bumi (m <sup>2</sup> )	Jcnis Hak
1	Kec. Pamenang	130.000.000	Januari 2012	Penawaran Kebun Sawit 12 tahun	20.000	Hak Milik
2	Kec. Pamenang	125.000.000	Januari 2012	Penawaran Kebun Sawit 10 tahun	20.000	Hak Milik
3	Kec. Pamenang	120.000.000	Januari 2012	Penawaran Kebun Sawit 6 tahun	20.000	Hak Milik
4	Kec. Pamenang	85.000.000	Januari 2012	Penawaran Kebun Sawit 4 tahun	10.000	Hak Milik
5	Kec. Pamenang	130.000.000	Januari 2012	Penawaran Kebun Sawit 6 tahun	20.000	Hak Milik
6	Kec. Pamenang	78.000.000	Januari 2012	Penawaran Kebun Sawit 4 tahun	10.000	Hak Milik
7	Kec. Pamenang	16.000.000	Januari 2012	Penawaran Tanah Pekarangan	10.000	Hak Milik
8	Kec. Pamenang	14.000.000	Januari 2012	Penawaran Tanah Pekarangan	10.000	Hak Milik
9	Kec. Pamenang	12.000.000	Januari 2012	Penawaran Tanah Pekarangan	10.000	Hak Milik
10	Kec. Pamenang	10.000.000	Januari 2012	Penawaran Tanah Pekarangan	10.000	Hak Milik
11	Kec. Pamenang	9.500.000	Januari 2012	Penawaran Tanah Pekarangan	10.000	Hak Milik
12	Kec. Pamenang	8.000.000	Januari 2012	Penawaran Tanah Pekarangan	10.000	Hak Milik

bahwa dasar Hukum penerapan klasifikasi bumi Pemohon Banding adalah Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-37WPJ.27/BD.03/2010 tanggal 31 Desember 2010 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Kabupaten Merangin Tahun 2011;

bahwa dalam lampiran Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-37WPJ.27/BD.03/2010 tanggal 31 Desember 2010 disebutkan bahwa untuk NOP nomor 15.02.030.013.999-0001.1 atas nama Pemohon Banding dengan klas bumi 155 dan NJOP per m<sup>2</sup> adalah Rp 6.800,00;

bahwa dalam sidang yang diselenggarakan Terbanding memberikan dokumen pendukung sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Kalimantan Timur Nomor KEP-268/WPJ.27/2010 tanggal 31 Desember 2010 tentang Standar Investasi Tanaman Sektor Perkebunan untuk Wilayah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Barat dan Jambi Tahun Pajak 2011;  
Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-37/WPJ.27/BD.03/2010 tanggal 31 Desember 2010 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Kabupaten Merangin Tahun 2011;  
Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) Sektor Perkebunan beserta Lampiran Pemberitahuan Objek Pajak (LPOP) Sektor Perkebunan;  
Formulir Data Masukan Sektor Perkebunan NOP 15.02.030.013.999.0001.1 Tahun Pajak 2011;  
Laporan Analisa Nilai Dasar Tanah Pemohon Banding;  
Kertas Kerja Penilaian Pemohon Banding Tahun Pajak 2011;  
Laporan Hasil Penelitian Keberatan Pajak Bumi dan Bangunan yang Diajukan Secara Perseorangan Nomor: LAP-353/WPJ.27/2012 tanggal 31 Mei 2012;  
Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-107/WPJ.27/BD.03/2009 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Kabupaten Merangin 2010;  
Keputusan Kepala Kantor Wilayah DJP Sumatera Barat dan Jambi Nomor KEP-144/WPJ.27/2009 tentang Standar Investasi Tanaman Sektor Perkebunan, Standar Biaya Pembangunan Hutan Tanaman Industri, dan Biaya Investasi Tambak untuk Wilayah Kantor Wilayah DJP Sumatera Barat dan Jambi Tahun Pajak 2010;  
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;  
Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-64/PJ/2010 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan;  
Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-174/PJ/2007 tentang Pedoman Penentuan Standar Investasi Tanaman Kelapa Sawit;  
Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-149/PJ/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-64/PJ/2010 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan;

bahwa berdasarkan penelitian Majelis penelitian Majelis diketahui sesuai dengan SPPT PBB NOP 15.02.030.013.999-0001.1, tanah yang menjadi objek sengketa berada di Jl Desa Pamenang Kubang Ujo I, Pamenang, Merangin, Provinsi Jambi, dengan luas tanah 11.985.200 m2 dengan peruntukan perkebunan kelapa sawit;

bahwa hasil penelitian Majelis diketahui bahwa penetapan klasifikasi nilai bumi dalam kelas 155 dengan NJOP 6.800,00/m2 oleh Terbanding menggunakan metode pendekatan perbandingan data jual tanah-tanah disekitar objek pajak yang akan dinilai yang dikonversikan kedalam klasifikasi NJOP Bumi sektor perkebunan sesuai PMK-150/PMK.03/2010;

bahwa dalam persidangan Majelis telah meminta kepada Pemohon Banding untuk membawa nilai transaksi penjualan atau pembelian tanah disekitar perkebunan Pemohon Banding namun sampai sidang selesai Pemohon Banding menyatakan tidak dapat menyerahkannya;

bahwa Terbanding telah memperhitungkan umur tanaman dalam menentukan nilai dasar tanah sehingga beda tahun dari data pembanding telah disesuaikan dan dalam perhitungannya telah memperhitungkan umur tanaman Pemohon Banding dengan Standar Investasi Tanaman (SIT) yang berbeda antara tahun tanaman satu dengan lainnya sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Kalimantan Timur Nomor KEP-268/WPJ.27/2010 tanggal 31 Desember 2010 tentang Standar Investasi Tanaman Sektor Perkebunan untuk Wilayah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Sumatera Barat dan Jambi Tahun Pajak 2011;

bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis berpendapat bahwa koreksi Terbanding atas Nilai Jual Objek Pajak tanah (bumi) Tahun 2011 sebesar Rp12.584.460.000,00 tetap dipertahankan;

## 2. Koreksi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan sebesar Rp28.847.980.000,00

Menurut Terbanding : bahwa perhitungan penyusutan bangunan didasarkan pada tabel penyusutan dalam lampiran 29 Keputusan Terbanding Nomor KEP-533/PJ.6/2000 tentang Petunjuk Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) sebagaimana telah diubah dengan KEP-115/PJ./2002;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut Pemohon : bahwa kenaikan NJOP bangunan menjadi Rp1.100.000,00/m<sup>2</sup> pada tahun 2011 menurut Pemohon Banding kenaikannya terlalu tinggi dibandingkan dengan tahun sebelumnya, yang mana bangunan milik Pemohon Banding hanya merupakan bangunan untuk prasarana penunjang produksi dan fasilitas bagi karyawan. Bangunan tidak bersifat komersial dan mayoritas merupakan bangunan semi permanen serta tidak ada penambahan bangunan baru dari tahun sebelumnya;

Menurut Majelis : bahwa Pemohon Banding menyatakan sebagian besar bangunan merupakan bangunan bahwa Pemohon Banding menyatakan sebagian besar bangunan merupakan bangunan untuk prasarana penunjang produksi dan fasilitas bagi karyawan bukan bangunan komersial dan tidak ada perubahan yang berarti dari tahun ke tahun;

bahwa berdasarkan SPOP Tahun 2011 yang disampaikan Pemohon Banding diketahui semua bangunan dalam kondisi baik dan dengan konstruksi beton dengan dinding bata ;

bahwa Pemohon banding adalah pengusaha dibidang perkebunan kelapa sawit sekaligus mengolahnya sehingga bangunan tersebut adalah penunjang produksi komersial;

bahwa Terbanding menyatakan metode penelitian yang digunakan Terbanding untuk menentukan NJOP bangunan menggunakan metode Biaya Pengganti Baru/ Biaya Reproduksi Baku berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) Tahun 2011 yang berlaku untuk Kabupaten Merangin yang telah diolah sedemikian rupa dengan memperhitungkan harga komponen bangunan, upah pekerja, penyusutan sesuai dengan umur bangunan yang kemudian dibagi rata dan dikonversikan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 150/PMK.03/2010 tanggal 27 Agustus 2010 sehingga diperoleh kelas bangunan 64 dengan nilai Rp1.100.000,00/m<sup>2</sup>;

bahwa Terbanding menyampaikan :  
Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-37/WPJ.27/BD.03/2010 tanggal 31 Desember 2010 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Kabupaten Merangin Tahun 2011;  
Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) Sektor Perkebunan beserta Lampiran Pemberitahuan Objek Pajak (LPOP) Sektor Perkebunan;  
Daftar Biaya Komponen Bangunan Kab. Merangin Tahun 2011;  
Daftar Harga Resources Kab. Merangin Tahun 2011;  
Daftar Biaya Komponen Bangunan Kab. Merangin Tahun 2010;  
Daftar Harga Resources Kab. Merangin Tahun 2010;

bahwa berdasarkan hasil penelitian Majelis atas data yang ada dalam berkas banding diketahui bahwa penetapan klasifikasi nilai Bangunan yang dilakukan oleh Terbanding ke dalam kelas 64 dengan Nilai NJOP Bangunan/m<sup>2</sup> sebesar = Rp 1.100.000 didasarkan pada Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) Tahun 2011 yang berlaku untuk Kabupaten Sorolangun yang telah diolah sedemikian rupa dengan memperhitungkan harga komponen bangunan, upah pekerja, dan penyusutan sesuai dengan umur bangunan yang kemudian dibagi rata dan dikonversikan berdasarkan Lampiran I B Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 150/PMK.03/2010 tanggal 27 Agustus 2010;

bahwa dalam berkas banding tidak terdapat rinci perhitungan komponen bangunan menurut Pemohon Banding yang dapat menyanggah dasar perhitungan Terbanding ;

bahwa uraian di atas Majelis dapat meyakini kebenaran perhitungan dari Terbanding mengenai Nilai NJOP Bangunan Pemohon Banding ;

bahwa karenanya Majelis berkesimpulan Koreksi Nilai Jual Objek Pajak Bangunan sebesar Rp28.847.980.000,00 sudah benar dan tetap dipertahankan;

Menimbang : bahwa atas hasil pemeriksaan dalam persidangan, Majelis berkesimpulan untuk menolak permohonan banding Pemohon Banding ;

Mengingat : Undang-Undang Nomor 14 tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, dan ketentuan perundang-undangan lainnya serta peraturan hukum yang berlaku dan yang berkaitan dengan perkara ini;

Memutuskan : Menyatakan **menolak** permohonan banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor **KEP-403/WPJ.27/2012 tanggal 31 Mei 2012**,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tentang keberatan Pajak Bumi dan Bangunan atas SPPT Nomor 15.02.030.013.999-0001.1 tanggal 30 Mei 2011 Tahun Pajak 2011 atas Nama XXX;

Demikian diputus di Jakarta berdasarkan musyawarah Majelis VIII Pengadilan Pajak, dengan susunan Majelis dan Panitera Pengganti sebagai berikut :

Drs. Sigit Henryanto, Ak.	sebagai Hakim Ketua
Idawati, S.H., M.Sc.	sebagai Hakim Anggota
Wishnoe Saleh Thaib, Ak., M.Sc.	sebagai Hakim Anggota
yang dibantu oleh R. Aryo Hatmoko S.I.P.	sebagai Panitera Pengganti

dan putusan Nomor Put.51035/PP/M.VIIIA/18/2014 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua pada hari Senin tanggal 3 Maret 2014 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, Panitera Pengganti dengan susunan sebagai berikut :

Drs. Seno S,B Hendra, M.M.	sebagai Hakim Ketua
Nany Wartiningsih, S.H., M.Si.	sebagai Hakim Anggota
Wishnoe Saleh Thaib, Ak., M.Sc.	sebagai Hakim Anggota
Rina Yasmita S.E, Ak., 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)