



# Direktor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis Pajak	:	Pajak Bumi dan Bangunan
Tahun Pajak	:	2008
Pokok Sengketa	:	bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah pengajuan banding terhadap perbedaan besarnya angka NJOP PBB Tahun Pajak 2008 antara penetapan yang dilakukan Terbanding dengan perhitungan menurut Pemohon Banding dengan nilai sengketa sebesar Rp. 140.973.000.000,00, 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> )	Per M <sup>2</sup> (Rp.)	Jumlah (Rp.)
Bumi	4.110.000	36.000	147.960.000.000	4.110.000	1.700	6.987.000.000	---	34.300	140.973.000.000
Bangunan	15.340	505.000	7.746.700.000	15.340	505.000	7.746.700.000	---	---	---
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB			155.706.700.000			14.733.700.000			140.973.000.000

Menurut Terbanding	:	bahwa penerbitan keputusan nomor KEP-262/WPJ.15/2010 tanggal 14 Juli 2010 adalah merupakan jawaban atas surat permohonan keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun Pajak 2008 NOP.73.24.180.001.013-0001.0 tanggal 30 April 2009;
Menurut Pemohon Banding	:	bahwa Pemohon Banding tidak setuju terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-262/WPJ.15/2010 tanggal 14 Juli 2010 yang menetapkan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB sebesar Rp.155.706.700.000,00 dengan Luas Bumi sebesar 4.110.000 m <sup>2</sup> dan Luas Bangunan sebesar 15.340 m <sup>2</sup> atas SPPT PBB Tahun Pajak 2008 NOP 73.24.180.001.013-0001.0, sedangkan yang Pemohon Banding sengketa adalah atas NJOP Bumi, yang menurut Pemohon Banding adalah Klas A42 dengan nilai NJOP Bumi per m <sup>2</sup> adalah sebesar Rp.1.700,00;
Menurut Majelis	:	<p>bahwa penetapan Terbanding atas NJOP Bumi per m<sup>2</sup> sebesar Rp.36.000,00 adalah berdasarkan analisa Zona Nilai Tanah (ZNT) Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dengan cara menganalisa melalui pendekatan data pasar;</p> <p>bahwa menurut Terbanding tujuan dilakukan penilaian ini adalah untuk menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB Tahun Pajak 2008, 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 objek tanah dan bangunan sesuai dengan penggunaan saat ini;</p> <p>bahwa berdasarkan Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan RI nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek</p>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, menyatakan bahwa Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek 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 Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, menyatakan bahwa Objek Pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus, Nilai Jual Objek Pajaknya ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal;

bahwa penjelasan lebih lanjut pada Pasal 1 angka 13 Keputusan DJP 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 2008 untuk NOP 73.24.180.001.013-0001.0 dengan perhitungan sebagai berikut :

Obyek Pajak	Luas	Kelas	NJOP	
	(M <sup>2</sup> )		Per M <sup>2</sup> (Rp)	Jumlah (Rp)
Bumi	4.110.000	A33	36.000	147.960.000.000
Bangunan	15.340	A06	505.000	7.746.700.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB				155.706.700.000
NJOP Tidak Kena Pajak				4.500.000
NJOP untuk penghitungan PBB				155.702.200.000
Nilai Jual Kena Pajak 40% x Rp. 155.702.200.000				62.280.880.000
PBB yang terutang 0.5% x Rp. 62.280.880.000				311.404.400
PBB yang harus dibayar				311.404.400

bahwa dalam persidangan Pemohon Banding menyatakan ketidak setujuan dengan NJOP Bumi sebesar Rp.36.000,00 per m<sup>2</sup>, karena data Pembanding yang digunakan oleh Terbanding dari Dusun Sumasang, Jalan Tambacha, Jalan Flamboyan serta Desa Asuli Towoti digunakan untuk daerah Tanjung Mangkasa. Menurut Pemohon Banding nilai tanah di data pembanding tersebut jauh lebih tinggi dari nilai tanah di daerah Tanjung Mangkasa;

bahwa menurut Pemohon Banding, seharusnya Terbanding memakai data dari Zona yang berdekatan dengan obyek sengketa, seperti yang Pemohon Banding nyatakan dalam Surat Keberatan dan Surat Banding besarnya adalah sebesar Rp. 1.700 per m<sup>2</sup>;

bahwa atas SPPT tersebut Pemohon Banding mengajukan keberatan dengan surat No. 319/KEB- PBB-Mangkasa/2009/VII/CB/MS tanggal 27 Juli 2009 mengajukan perhitungan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Pajak	Luas	Kelas	NJOP	Jumlah
	(M <sup>2</sup> )		Per M <sup>2</sup> (Rp)	
Bumi	4.110.000	A42	1.700	6.987.000.000
Bangunan	15.340	A06	505.000	7.746.700.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB				14.733.700.000
NJOP untuk penghitungan PBB 40% x Rp. 14.733.700.000				5.893.480.000
PBB yang terutang 0.5% x Rp. 5.893.480.000				29.467.400

bahwa sampai dengan akhir persidangan, Pemohon Banding tidak menyerahkan bukti pendukung berupa akte jual beli atau surat keterangan yang menyatakan Nilai Jual tanah di sekitar obyek sebesar Rp. 1.700/m<sup>2</sup>;

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

No	Letak Objek	Luas (m <sup>2</sup> )	NJOP Rp/m <sup>2</sup>
1	Dusun Sumasang	289	53.813,00
2	Desa Asuli Towuli	300	19.667,00
3	Jl. Flamboyan	624	47.275,00

bahwa dengan menganalisa ketiga data tersebut dan dengan mengacu pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998, setelah dikonversi masuk dalam Kelas A33 dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp.36.000,00;

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 Objek Pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan Objek Pajak dalam satu satuan wilayah administrasi Pemerintahan/Kelurahan tanpa terikat pada batas blok;

bahwa menurut Terbanding pada Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-523/KMK.04/1998 menyatakan Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain yang sejenis atau nilai pembelian baru atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti;  
bahwa menurut Terbanding dengan memperhatikan Keputusan Menteri Keuangan, Nomor KEP-523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 dengan membandingkan objek sengketa dengan objek pajak yang dipergunakan sebagai pembanding yang menurut Terbanding merupakan objek yang sejenis, dan memiliki kemiripan yang sama dan berada dalam satu Zona Nilai Tanah, maka Terbanding menetapkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi masuk dalam Kelas A33 dengan Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp. 36.000,00 per m<sup>2</sup>;

bahwa berdasarkan bukti-bukti dan keterangan beserta penjelasan yang disampaikan dalam persidangan Majelis berkesimpulan tidak terdapat cukup bukti untuk mendukung permohonan banding Pemohon Banding dan dengan memperhatikan tata cara penetapan Nilai Jual Objek Pajak yang dilakukan oleh Terbanding telah sesuai dengan ketentuan, maka dengan demikian Keputusan Terbanding: KEP-262/WPJ.15/ 2010 tanggal 14 Juli 2010, tentang Penetapan atas Keberatan terhadap Pajak Bumi dan Bangunan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak: 73.24.180.001.013-0001.0 tanggal 30 April 2009 sudah benar, dan Majelis berketetapan untuk menolak permohonan banding Pemohon Banding;

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 menolak banding Pemohon Banding;
Mengingat	:	Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah 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 menolak banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-262/WPJ.15/2010 tanggal 14 Juli 2010, tentang Keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2008 Nomor: 73.24.180.001.013-0001.0 tanggal 30 April 2009, atas nama PT. XXX.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)