

**Putusan Nomor** : PUT-111899.18/2015/PP/M.IIIB Tahun 2019

**Jenis Pajak** : PBB-P3

**Tahun Pajak** : 2015

**Pokok Sengketa** : sengketa Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang Tahun Pajak 2015 terbukti dalam sengketa banding ini adalah sebesar Rp1.820.725.496,00, yang tidak disetujui oleh Pemohon Banding yang terdiri dari:

1. Koreksi Luas Bumi
2. Koreksi Klasifikasi Bumi

**Menurut Terbanding:**

bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 diatur bahwa:

Pasal 1 angka 1

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya;

Pasal 2 ayat (1)

Yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan/atau bangunan;

Pasal 8 ayat (2)

Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan obyek pajak pada tanggal 1 Januari;

Pasal 9 ayat (1)

Dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak;

Pasal 9 ayat (2)

Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak oleh subyek pajak;

Pasal 10 ayat (1)

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang;

bahwa berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-89/PJ/2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-36/PJ/2011 tentang Pengean Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perhutanan disebutkan bahwa:

Romawi II angka 1

Objek pajak PBB sektor perhutanan adalah bumi dan/atau bangunan yang digunakan untuk kegiatan usaha perhutanan yang diberikan hak pengusahaan hutan;

Romawi II angka 2

Bumi terdiri dari:

- a. Areal Produktif
  - i. pada Hutan Tanaman, yaitu areal hutan yang telah ditanam;
  - ii. pada Hutan Alam, yaitu areal blok tebangan;
- b. Areal Belum Produktif
  - i. pada Hutan Tanaman, yaitu area/yang sudah diolah tetapi belum ditanami;
  - ii. pada Hutan Alam, yaitu areal hutan yang dapat ditebang selain blok tebangan;
- c. Areal Emplasemen, yaitu areal yang digunakan untuk berdirinya bangunan dan sarana pelengkap lainnya dalam perhutanan termasuk areal jalan yang diperkeras;
- d. Areal Lainnya, terdiri dari:
  - i. Log ponds, yaitu areal berupa perairan yang digunakan untuk penimbunan kayu bulat;

- ii. Log yards, yaitu areal berupa daratan yang digunakan untuk penimbunan kayu bulat;
- iii. Areal Tidak Produktif, yaitu areal hutan yang tidak ada tegakannya, seperti areal rawa, payau, waduk/danau, atau yang digunakan pihak ketiga secara tidak sah;

Romawi IV angka 2

Penghitungan nilai tanah areal hutan ditentukan sebagai berikut:

- a. Nilai tanah Areal Produktif:
  - pada Hutan Alam, merupakan perkalian pendapatan bersih setahun dengan Angka Kapitalisasi;
  - 1) Pendapatan bersih setahun ditentukan sebesar pendapatan kotor setahun dikurangi Biaya Produksi setahun, sebelum tahun pajak;
  - 2) Pendapatan kotor setahun diperoleh dari jumlah produksi hasil hutan kayu dan bukan kayu setahun, dikalikan dengan harga satuan produksi;
  - 3) Biaya Produksi setahun ditentukan sebesar Rasio Biaya Produksi dikalikan pendapatan kotor setahun;
  - 4) Angka kapitalisasi dan Rasio Biaya Produksi untuk Hutan Alam ditetapkan dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak dengan format sebagaimana ditetapkan pada Lampiran III Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak ini;
- b. Nilai tanah Areal Belum Produktif:
  - pada Hutan Alam, merupakan perkalian luas tanah dengan Nilai Dasar Tanah per meter persegi, pada Areal Belum Produktif;
- c. Nilai tanah Areal Emplasemen, merupakan perkalian luas tanah dengan Nilai Dasar Tanah per meter persegi, termasuk biaya pematangan tanah, pada Areal Emplasemen;
- d. Nilai tanah Areal Lainnya:
  - 1) untuk Log ponds, merupakan perkalian luas tanah dengan Nilai Dasar Tanah per meter persegi, pada areal log ponds;
  - 2) untuk Log yards, merupakan perkalian luas tanah dengan Nilai Dasar Tanah per meter persegi, pada areal log yards;
  - 3) untuk Areal Tidak Produktif, merupakan perkalian luas tanah dengan Nilai Dasar Tanah per meter persegi, pada Areal Tidak Produktif;
- e. Nilai tanah per meter persegi areal hutan merupakan jumlah nilai tanah Areal Produktif, Areal Belum produktif, Areal Emplasemen, dan Areal Lainnya, dibagi dengan jumlah luas Areal Produktif, Areal Belum produktif, Areal Emplasemen, dan Areal Lainnya;

bahwa atas alasan yang disampaikan oleh Pemohon Banding, Terbanding melakukan analisa berdasarkan hasil penelitian kantor dengan data sebagai berikut:

- a) bahwa perhitungan luas bumi yang digunakan sebagai dasar penentuan Luas Bumi dalam SPPT PBB tahun 2015 didasarkan pada SPOP/LSPOP PBB Sektor Perhutanan yang disampaikan Pemohon Banding;
- b) bahwa berdasarkan data SPOP/LSPOP PBB Sektor Perhutanan tahun 2015, luas areal yang diusahakan untuk Kabupaten Seruyan adalah sebesar 1.182.281.979 m<sup>2</sup> dengan perincian sebagai berikut:

B. DATA TANAH HUTAN ALAM	
11. AREAL PRODUKTIF (( M <sup>2</sup> )	(11) <input type="text" value="59050000"/>
12. AREAL BELUM PRODUKTIF ( M <sup>2</sup> )	(12) <input type="text" value="609398700"/>
13. AREAL EMPLASEMEN ( M <sup>2</sup> )	(13) <input type="text" value="33779200"/>
14. AREAL LAINNYA ( M <sup>2</sup> )	
a. Log Ponds	<input type="text" value=""/>
b. Log Yards	<input type="text" value=""/>
c. Areal tidak produktif	<input type="text" value="480054079"/>
JUMLAH LUAS AREAL LAINNYA ( M <sup>2</sup> )	(14) <input type="text" value="480054079"/> <small>(14a + 14b + 14c)</small>
15. JUMLAH LUAS YANG DIUSAHAKAN ( M <sup>2</sup> )	(15) <input type="text" value="1182281979"/> <small>(11 + 12 + 13 + 14)</small>
16. LUAS AREAL SESUAI IZIN YANG DIBERIKAN ( M <sup>2</sup> )	(16) <input type="text" value="1182281979"/>

- c) bahwa alasan keberatan yang disampaikan Pemohon Banding dalam surat keberatannya terkait dengan Luas Bumi hanya menyebutkan bahwa sesuai Surat Kepala Dinas Kehutanan Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 522.1.100/1354/Dishut tanggal 15 Agustus 2013, di dalam wilayah yang dikuasai oleh Pemohon Banding secara keseluruhan sesuai izin yaitu seluas 216.580 Ha telah berkurang sebagai akibat adanya Kawasan Lindung,

areal dikuasai pihak ke-3 dan areal tidak produktif seluas 109.113 Ha sehingga luas areal produktif di Kabupaten Seruyan menjadi seluas 64.941 Ha. Pemohon Banding tidak menyebutkan bahwa telah terjadi kesalahan dalam pengisian SPOP/LSPOP PBB Sektor Perhutanan tahun 2015;

- d) bahwa berdasarkan uraian di atas Terbanding melihat bahwa tidak ada sengketa terkait penetapan luas bumi dalam perhitungan PBB tahun 2015 atas nama PT. SPT . KPP Pratama Sampit sudah menetapkan luas bumi sesuai dengan yang dilaporkan Pemohon Banding;
- e) bahwa Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 menyebutkan bahwa dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak;
- f) bahwa Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 menyebutkan bahwa Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak oleh subyek pajak;
- g) bahwa Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 menyebutkan bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang;
- h) Berdasarkan uraian dan ketentuan di atas, Terbanding berpendapat dan berkesimpulan untuk mempertahankan dan menguatkan perhitungan ketetapan PBB tahun 2015 yang dilakukan oleh KPP Pratama Sampit untuk Objek Pajak dengan NOP 62.10.130.016.900-0013.2 dengan rincian perhitungan sebagai berikut:

**RINCIAN PERHITUNGAN NILAI  
SEKTOR PERHUTANAN  
HUTAN ALAM**

NOP : 62 10.130.016.900-0013.2 TAHUN PAJAK : 2015  
 ALAMAT OP : JL SARPATIM KM 108  
 DESA/KEL. : RANTAU PULUT NILAI TANAH PER M<sup>2</sup> : 1.000  
 KECAMATAN : SERUYAN TENGAH NILAI BANGUNAN PER M<sup>2</sup> :  
 1.100.000  
 KAB./KOTA : SERUYAN  
 PROVINSI : KALIMANTAN TENGAH  
 NAMA WAJIB PAJAK : PT SPT  
 NPWP : 01.002.209.3-712.000

**I. PERHITUNGAN NILAI TANAH**

NO.	JENIS AREAL	LUAS (M <sup>2</sup> )	NILAI DASAR PER	NILAI TANAH (Rp)
1	2	3	4	5
1	AREAL PRODUKTIF	59.050.000	9.653	570.009.650.000
2	AREAL BELUM PRODUKTIF	609.398.700	481	293.120.774.700
3	AREAL EMPLASEMEN	33.779.200	5.010	169.233.792.000
4	AREAL LAINNYA			
	a. Log Ponds	-	290	-
	b. Log Yards	-	4.997	-
	c. Areal Tidak produktif	480.054.079	214	102.731.572.906
	Tanah Hutan Blok Tebangan diluar RKT			
	JUMLAH	1.182.281.979	960	1.135.095.789.606

**NILAITANAH AREAL PRODUKTIF**

- A. Pendapatan Kotor (a) 268.249.150.000
- B. Biaya Produksi (b) 201.186.862.500 (-)
- Pendapatan Kotor x Rasio Biaya Produksi (75%)

C. Pendapatan Bersih	(c)	67.062.287.500	
D. Angka Kapitalisasi	(d)	8.5	(x)
E. Nilai	(e)	570.029.443.750	
F. Luas	(f)	59.050.000	(:)
G. Nilai Tanah Per M <sup>2</sup>	(g)	9.653	)

PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN

NO	JENIS BANGUNAN	LUAS (M <sup>2</sup> )	NILAI BANGUNAN	NILAI BANGUNAN (Rp)
1	2	3	4	5
1	Pabrik/Kilang			
	a. Bangunan Pabrik	-	-	-
	b. Pipa	-	-	-
	c. Tangki	-	-	-
	d. Silo	-	-	-
2	Perkantoran	96	940.026	90.242.473
3	Perumahan	640	1.105.616	707.594.183
4	Mess/Guest House	330	1.364.647	450.333.494
5	Gudang	-	-	-
6	Ruang Workshop	-	-	-
	Sarana Olah Raga/Rekreasi	-	-	-
8	Poliklinik	-	-	-
9	MCK	-	-	-
10	Jalan diperkeras	-	-	-
11	Landasan Pesawat Udaraillelipad	-	-	-
12	Pelabuhan	-	-	-
13	Jembatan	-	-	-
14	Bangunan Lainnya	216	1.064.337	229.896.723
	JUMLAH	1.282	1.152.933	1.478.066.873

III. PERHITUNGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)

A. NJOP BUMI

NILAI TANAH PER M <sup>2</sup>	KELAS NJOP	NJOP BUMI PER M <sup>2</sup>	LUAS BUMI (M <sup>2</sup> )	NJOP BUMI (M <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5
960	184	1.000	1.182.281.979	1.182.281.979.000

B. NJOP BANGUNAN

NILAI BANGUNAN	KELAS NJOP	NJOP BANGUNAN	LUAS BANGUNAN (M <sup>2</sup> )	NJOP BANGUNAN (M <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5
1.152.938	64	1.100.000	1.282	1.410.200.000

C TOTAL NJOP = NJOP BUMI + NJOP BANGUNAN

= (h) Rp 1.182.281.979.000 + (i) 1.410.200.000

= (j) Rp 1.183.692.179.000

(h+i)

Objek Pajak	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP per m <sup>2</sup>	Total NJOP (Rp)
Bumi	1.182.281.979	185	1.000,00	1.182.281.979.000,00
Bangunan	1.282	064	1.100.000,00	1.410.200.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				Rp
1.183.692.179.000,00				
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				Rp 12.000.000,00
NJOP untuk penghitungan PBB =				Rp

1.183.680.179.000,00			
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)	= 40% x Rp1.183.680.179.000,00	Rp 473.472.071.600,00	
PBB yang terutang	= 0,5% x Rp473.472.071.600,00	Rp 2.367.360.358,00	
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar		Rp 2.367.360.358,00	

### **Menurut Pemohon Banding:**

Pokok Permasalahan

Surat Kepala Dinas Kehutanan Provinsi Kalimantan Tengah No. 522.1.100/1354/Dishut tanggal 15 Agustus (Lampiran 5) yang menyatakan Deskripsi areal IUPHHK PT. SPT Seluas 216.580.ha telah berkurang sebagai akibat adanya:

- Kawasan Lindung=	18.210 ha
- Areal dikuasai pihak ke 3	= 50.882 ha
- Areal tidak produktif	= 40.021 ha
Jumlah pengurang	= 109.113 ha

Sehingga luas areal produktif menjadi:

- Kabupaten Seruyan	= 64.941 ha
- Kabupaten Kotawaringin Timur	= 30.837 ha
- Kabupaten Katingan	= 11.689 ha
Jumlah luas areal produktif	= 107.467 ha

Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Terutang

bahwa berdasarkan uraian tersebut pada angka II, maka perhitungan PBB Terutang Tahun 2015 atas tanah Pemohon Banding tersebut adalah sebagai berikut:

Obyek Pajak	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP (Rp/m <sup>2</sup> )	Jumlah (Rp)
Bumi	453.198.718	189	600,00	271.919.230.800,00
Bangunan	1.282	064	1.100.000,00	1.410.200.000,00
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				273.329.430.800,00
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				12.000.000,00
NJOP untuk perhitungan PBB				273.317.430.800,00
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40% x 273.317.430.800,00				109.326.972.320,00
PBB yang terutang = 0.5% x 109.326.972.320,00				546.634.862,00
PBB yang harus dibayar				546.634.862,00

Permohonan

bahwa berdasarkan uraian tersebut pada angka II dan III, Pemohon Banding mohon kiranya terhadap Keputusan Terbanding Nomor KEP-00023/KEB/WPJ.29/2017 tanggal 23 Januari 2017 dikurangkan yang semula sebesar Rp2.367.360.358,00 menjadi sebesar Rp546.634.862,00;

### **Menurut Majelis**

bahwa berdasarkan pemeriksaan Majelis atas berkas banding dan keterangan para pihak dalam persidangan, diketahui bahwa yang menjadi sengketa dalam banding ini adalah nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang, untuk Tahun Pajak 2015 sebesar Rp1.820.725.496,00, yang tidak disetujui oleh Pemohon Banding, yang terdiri dari :

1. Koreksi Luas Bumi dan
2. Koreksi Kelas Bumi

bahwa menurut Terbanding, Pemohon Banding telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) melalui surat nomor 013/SPT-CAB/IV/2015 tanggal 29 April 2015 yang diterima KPP Pratama Sampit pada tanggal 07 Mei 2015 melalui LPAD Nomor PEM: 01002145\712\may\2015 dengan perincian sebagai berikut :

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )
Areal Produktif	59.050.000
Areal Belum Produktif	609.398.700

Areal Emplasemen	33.779.200
Areal Lainnya :	
- Areal Tidak Produktif	480.054.079
Jumlah Luas Yang Diusahakan	1.182.281.979
Luas Areal Seusai Izin Yang Diberikan	1.182.281.979

bahwa dalam persidangan banding, Pemohon Banding menyerahkan SPOP yang menurut Pemohon Banding telah dilaporkan kepada Terbanding dengan perincian sebagai berikut :

Uraian	SPOP Luas (m <sup>2</sup> )
Areal Produktif	57.140.000
Areal Belum Produktif	1.191.299.718
Areal Emplasemen	1.282
Areal Lainnya :	
- Areal Tidak Produktif	66.559.000
Jumlah Luas Yang Diusahakan	1.315.000.000

bahwa terdapat perbedaan data perincian luas areal dalam SPOP yang diterima oleh Terbanding yaitu sebesar 1.182.281.979 m<sup>2</sup> dengan perincian luas areal di dalam SPOP yang disampaikan Pemohon Banding dalam persidangan banding, yaitu 1.315.000.000 m<sup>2</sup>;

bahwa SPOP yang disampaikan oleh Pemohon Banding dalam persidangan tersebut tidak pernah dilaporkan kepada Terbanding dan tidak terdapat dalam administrasi Terbanding;

bahwa menurut Terbanding, angka 1.315.000.000 adalah angka pada revisi SPOP, Terbanding menerbitkan SPPT pada tanggal 19 November 2015 sedangkan Pemohon Banding baru menyampaikan Revisi SPOP pada tanggal 02 Desember 2015;

bahwa oleh karena Revisi SPOP dari Pemohon Banding diterima Terbanding saat Terbanding sudah menerbitkan SPPT, maka Terbanding tidak dapat mempertimbangkan Revisi SPOP tersebut;

bahwa dari SPOP yang disampaikan oleh Pemohon Banding, Terbanding menerbitkan SPPT dengan luas yang sebagaimana SPOP yang disampaikan oleh Pemohon Banding, dan yang menjadi objek PBB menurut Pemohon Banding adalah areal produktif dan areal belum produktif;

bahwa menurut Terbanding, sebenarnya sengketa ini adalah sengketa yuridis, Pemohon Banding menggunakan data Surat Kepala Dinas Kehutanan Provinsi Kalimantan Tengah, Pemohon Banding berpendapat yang menjadi objek hanya atas areal produktif dan areal belum produktif, dimana menurut Pemohon Banding, areal emplasemen dan areal lainnya bukan merupakan objek PBB;

bahwa menurut Terbanding, luas areal IUPHHK berdasarkan Surat Kepala Dinas Kehutanan Propinsi Kalimantan Tengah Nomor 522.1.100/1354/Dishut adalah 216.580 ha. Areal yang tidak dikenakan sebagai obyek PBB menurut Terbanding adalah seluas 22.582 ha dengan rincian sebagai berikut:

Uraian	Luas
Sempadan Sungai	8.130 ha
Areal Dengan Kemiringan >40%	6.570 ha
Plasma Nutfah	800 ha
Sekitar Mata Air	1.200 ha
Tempat Keramat	5.882 ha
Jumlah	22.582 ha

bahwa areal yang diusahakan Pemohon Banding dan dikenakan sebagai obyek PBB menurut Terbanding berdasarkan Surat Kepala Dinas Kehutanan Propinsi Kalimantan Tengah Nomor 522.1.100/1354/Dishut adalah seluas 193.998 ha dengan perincian sebagai berikut :

Uraian	Luas
Kebun Bibit	310 ha
Petak Ukur Permanen	1.200 ha
Pemukiman/Kampung	45.000 ha

Camp	23 ha
Jalan	5.537 ha
Areal Hutan Terpisah	15.336 ha
Buffer Zone Pemukiman	9.480 ha
Areal Tidak Dapat Dieksploitasi	9.645 ha
Hutan Sekunder	107.467 ha
Jumlah	193.998 ha

bahwa areal yang diusahakan oleh Pemohon Banding dan dikenakan sebagai obyek PBB seluas 193.998 ha telah dilakukan *breakdown* oleh Terbanding dalam rangka penetapan PBB Tahun 2014 dengan perincian areal adalah:

No	Jenis Areal	Luas (M <sup>2</sup> )
1	Areal Produktif	59.050.000
2	Areal Belum Produktif	1.038.331.100
3	Areal Emplasemen	55.600.000
	a. Camp	230.000
	b. Jalan	55.370.000
4	Areal Lainnya	
	a. Log Yards	25.000
	b. Areal Tidak Produktif	786.973.900
	Jumlah	1.939.980.000

bahwa selanjutnya perincian untuk masing-masing daerah (yaitu Kotawaringin Timur, Katingan, dan Seruyan) dihitung dengan menggunakan persentase proporsi luas IUPHHK sebagai berikut:

Jenis Areal	Persentase Proporsi Luas IUPHHK			Jumlah
	Kotim 29%	Katingan 10%	Seruyan 61%	
Areal Produktif	-	-	59.050.000	59.050.000
Areal Belum Produktif	320.265.400	108.667.000	609.398.700	1.038.331.100
Areal Emplasemen	16.283.800	5.537.000	33.779.200	55.600.000
a. Camp	226.500	-	3.500	230.000
b. Jalan	16.057.300	5.537.000	33.775.700	55.370.000
Areal Lainnya				
a. Log Yards	25.000	-	-	25.000
b. Areal Tidak Produktif	228.222.431	78.697.390	480.054.079	786.973.900
Jumlah	564.796.631	192.901.390	1.182.281.979	1.939.980.000

bahwa rekapitulasi perincian luas areal menurut Terbanding dalam penetapan SPPT Tahun 2014 tersebut kemudian digunakan oleh Pemohon Banding dalam melaporkan SPOP Tahun 2015. Perincian luas areal berdasarkan SPPT Tahun 2014, SPOP Tahun 2015 Pemohon Banding dan SPPT Tahun 2015 adalah sebagai berikut :

Uraian	SPPT Tahun 2014	SPOP Tahun 2015	SPPT Tahun 2015
Areal Produktif	59.050.000	59.050.000	59.050.000
Areal Belum Produktif	609.398.700	609.398.700	609.398.700
Areal Emplasemen	33.779.200	33.779.200	33.779.200
Areal Lainnya :			
- Areal Tidak Produktif	480.054.079	480.054.079	480.054.079
Jumlah Luas Yang Diusahakan	1.182.281.979	1.182.281.979	1.182.281.979

bahwa perincian luas areal dalam SPOP Pemohon Banding Tahun 2015 telah sama dengan yang ditetapkan oleh Terbanding dalam SPPT Tahun 2014. Terbanding kemudian menggunakan data SPOP Tahun 2015 tersebut untuk menerbitkan SPPT Tahun 2015 sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan jo. Pasal 3 ayat (1) PER-02/PJ/2015 tentang Tata Cara Penerbitan SPPT PBB Untuk Sektor Perkebunan, Sektor Perhutanan, Sektor Pertambangan, dan Sektor Lainnya;

bahwa menurut Terbanding, alasan Pemohon Banding menghitung luas bumi yang berbeda, karena dikurangi dengan areal yang tidak produktif;

bahwa selanjutnya terkait dengan sengketa Kelas Bumi, Terbanding menggunakan data SPOP yang disampaikan Pemohon Banding terkait berapa besar peredaran brutonya, kemudian Terbanding menggunakan biaya produksi dengan menggunakan angka kapitalisasi 75% sehingga didapat pendapatan bersih kemudian dikali angka kapitalisasi 8,5 kemudian dibagi luas areal produktif;

bahwa data yang digunakan oleh Terbanding adalah data Oktober 2013 sampai dengan September 2014, yang digunakan adalah data real tahun sebelumnya;

bahwa mengacu pada Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-162/PJ/2012 tentang Angka Kapitalisasi dan Rasio Biaya Produksi Untuk Penentuan Besarnya NJOP PBB Sektor Perhutanan mengatur besarnya angka kapitalisasi ditetapkan sebesar 8,5 dan rasio biaya produksi ditetapkan sebesar 75%;

bahwa perhitungan nilai tanah untuk areal produktif lebih lanjut telah diatur dalam Romawi IV SE-89/PJ/2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan PER-36/PJ/2011 :

- a. *pendapatan bersih setahun ditentukan sebesar pendapatan kotor setahun dikurangi biaya produksi setahun, sebelum tahun pajak;*
- b. *pendapatan kotor setahun diperoleh dari jumlah produksi hasil hutan kayu dan bukan kayu setahun, dikalikan dengan harga satuan produksi;*
- c. *biaya produksi setahun ditentukan sebesar rasio biaya produksi dikalikan pendapatan kotor setahun*
- d. *angka kapitalisasi dan rasio biaya produksi untuk hutan alam ditetapkan dengan Keputusan Direktorat Jenderal Pajak dengan format sebagaimana ditetapkan pada Lampiran III Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak ini*

bahwa selanjutnya pendapatan kotor setahun Pemohon Banding dihitung dari jumlah produksi hasil hutan dikali dengan harga satuan sebagaimana terdapat dalam SPOP Pemohon Banding. Hasil perhitungan pendapatan kotor Pemohon Banding adalah sebesar Rp268.249.150.000,00 sehingga perhitungan Nilai Tanah Areal Produktif adalah sebagai berikut :

Uraian	Jumlah (Rp)
Pendapatan Kotor	268.249.150.000
Biaya Produksi (75%)	201.186.862.500
Pendapatan Bersih	67.062.287.500
Angka Kapitalisasi	8,5
Nilai	570.029.443.750
Luas	59.050.000
Nilai Tanah per m <sup>2</sup>	9.653

bahwa Nilai Dasar diperoleh melalui proses penilaian yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (3) PER-36/PJ/2011. Nilai Dasar per m<sup>2</sup> untuk areal belum produktif, areal emplasemen, dan areal tidak produktif telah dihitung oleh Terbanding dalam Analisis Nilai Indikasi Rata-Rata Areal Perhutanan Tahun 2015 dengan menggunakan perbandingan luas bumi dan nilai bumi data pembanding;

bahwa perhitungan Terbanding dalam Rincian Perhitungan Nilai terkait dengan Perhitungan Nilai Tanah adalah sebagai berikut:

Jenis Areal	SPPT Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Dasar per m <sup>2</sup>	Nilai Tanah (Rp)
Areal Produktif	59.050.000	9.653	570.009.650.000
Areal Belum Produktif	609.398.700	481	293.120.774.700
Areal Emplasemen	33.779.200	5.010	169.233.792.000
Areal Lainnya :			
- Areal Tidak Produktif	480.054.079	214	102.731.572.906
Jumlah	1.182.281.979	960	1.135.095.789.606



bahwa Nilai Dasar per m<sup>2</sup> sebesar Rp 960,00 diklasifikasikan dalam kelas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan PBB masuk ke dalam kelas 184 dengan NJOP Bumi adalah sebesar Rp1.000,00/m<sup>2</sup>;

bahwa tidak ada sengketa terkait NJOP Bangunan antara Pemohon Banding dengan Terbanding sehingga perhitungan PBB terutang Tahun 2015 cfm. Terbanding adalah sebagai berikut :

Objek	Luas	Kelas	NJOP per m <sup>2</sup>	Jumlah NJOP (Rp)
Bumi	1.182.281.979	184	1.000	1.182.281.979.000
Bangunan	1.282	64	1.100.000	1.410.200.000
NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB				1.183.692.179.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				12.000.000
NJOP Untuk Perhitungan PBB				1.183.680.179.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) 40% x 1.183.680.179.000				473.472.071.600
PBB Yang Terutang 0,5% x 473.472.071.600				2.367.360.358

bahwa menurut Pemohon Banding, berdasarkan form isian dari Direktorat Jenderal Pajak dalam bentuk Excel pada Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) melalui Surat Nomor 013/SPT-CAB/IV/2015 tanggal 29 April 2015 yang ditandatangani oleh Ir Dodi Wiwoho pada tanggal 24 April 2015, telah diterima KPP Pratama Sampit pada tanggal 07 Mei 2015 melalui LPAD Nomor PEM 01002145\712\may\2015 dengan perincian sebagai berikut:

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )
Areal Produktif	57.140.000
Areal Belum Produktif	1.191.299.718
Areal Emplasemen	1.282
Areal Lainnya :	
- Areal Tidak Produktif	66.559.000
Jumlah Luas Yang Diusahakan	1.315.000.000
Luas Areal Sesuai Izin Yang Diberikan	1.315.000.000

bahwa jumlah luas yang diusahakan adalah 1.315.000.000 sesuai dengan Luas Areal sesuai izin yang diberikan dan sesuai dengan peta pengukuran;

bahwa menurut Pemohon Banding, sesuai dengan SPOP Pemohon Banding, total luas bumi sama dengan luas bumi berdasarkan Revisi SPOP yaitu 1.315.000.000, yang Pemohon Banding ubah/revisi hanya rinciannya saja, totalnya tetap sama 1.315.000.000;

bahwa menurut Pemohon Banding, di dalam format SPOP lama tidak mengakomodir area yang tidak dikenakan PBB, sedangkan SPOP yang baru sudah mengakomodir objek pajak secara jelas mana yang dikenakan PBB dan mana yang tidak dikenakan PBB;

bahwa menurut Pemohon Banding, Terbanding secara jelas sekali telah mengakui luas keseluruhan untuk ketiga tempat yaitu Kabupaten Seruyan, Kota Waringin Timur dan Katingan adalah sejumlah 225.820.000 m<sup>2</sup> jumlah yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan serta sejumlah 1.939.980.000m<sup>2</sup> (225.820.000m<sup>2</sup>+1.939.908.000m<sup>2</sup>= total 2.165.800.000 m<sup>2</sup>) sesuai dengan Luas Areal Sesuai Izin Yang Diberikan kepada Pemohon Banding;

bahwa menurut Pemohon Banding, angka-angka di dalam SPPT tahun 2015 menggunakan nilai perkiraan sendiri dari Terbanding, perlu dijelaskan bahwa Pemohon Banding tidak pernah menggunakan angka presentasi di atas (sesuai Terbanding) karena tahun pajak 2013 dan 2014 juga bersengketa dan telah diputus (oleh pengadilan pajak dengan mengabulkan seluruhnya permohonan Pemohon Banding dengan Putusan Nomor Put-68393/PP/M.IIIB/18/2016, tanggal 3 Maret 2016 dan Nomor Put-86223/PP/M.IIIB/18/2017, tanggal 14 September 2017, serta dikuatkan oleh Putusan Makamah Agung Nomor 1626/B/PK/PJK/2017, tanggal 13 September 2017 dengan menolak Permohonan PK (d/h Terbanding);

bahwa Pemohon Banding menentukan luas bumi berdasarkan Surat dari Dinas Kehutanan Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah dan untuk tahun 2013, 2014, dan 2015 luasnya sama untuk Seruyan, Katingan, dan Kota Waringin Timur;

bahwa untuk Kabupaten Seruyan 1.315.000.000 m<sup>2</sup> kemudian dikurangi dengan yang tidak dikenakan PBB sebesar 861.801.282 m<sup>2</sup>, sehingga di dapat luas sebesar 453.198.718 m<sup>2</sup>;

bahwa untuk menentukan luas *a quo* Pemohon Banding menggunakan alat Pengukur dengan menggunakan peta satelit (dari Menteri Kehutanan, Direktorat Jenderal Planologi Kehutanan), dan yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Kabupaten Seruyan sesuai dengan peraturan UU PBB adalah sebagai berikut:

Uraian	Tidak dikenakan PBB Kehutanan	Dikenakan PBB kehutanan (Menurut Pemohon Banding)
Kawasan Lindung (m <sup>2</sup> )		
Sepadan Sungai	46.520.000	
Sepadan Mata Air/Sekitar Mata Air	5.000.000	
Plasma Nutfah	8.000.000	
Kebun Bibit	1.600.000	
Petak Ukur Permanen	6.000.000	
Areal Dengan Kemiringan >40%	11.970.000	
Jumlah I	79.090.000	
Areal dikuasai Pihak Ketiga (m <sup>2</sup> )		
Pemukiman	308.100.000	
Tempat Keramat	58.820.000	
Jumlah II	366.920.000	
Areal Tidak Produktif (M <sup>2</sup> )		
Camp	-	
Jalan	34.780.000	
Areal Hutan Terpisah	92.900.000	
Buffer Zone Pemukiman	64.900.000	
Areal Tidak dapat di eksploitasi	50.040.000	
Areal Bekas Tebangan	173.170.000	
Emplasmen	1.282	
Jumlah III	415.791.282	
Areal belum Produktif (m <sup>2</sup> )		396.058.718
Areal Produktif (m <sup>2</sup> )		57.140.000
Jumlah Areal Objek PBB		453.198.718
Total Keseluruhan areal SK HPH (m <sup>2</sup> )	1.315.000.000	

bahwa mengacu pada surat keterangan Dinas Kehutanan Pemerintah Propinsi Kalimantan Tengah, Nomor: 522.1.100/ 1354/ Dishut, tanggal 15 Agustus 2013 dan Deskripsi Areal IUPHHK PT. SPT serta Deskripsi Kawasan Hutan dan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung tanggal 25 Juli 1990, Keputusan Menteri Kehutanan dan Perkebunan Nomor: 375/Kpts-II/1998, tanggal 6 April 1998, Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 237/Kpts-II/95, jelas bukan Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai Pasal 3 ayat (1) huruf c UU PBB:

1. Kebun Bibit : 1.600.000 m<sup>2</sup>
2. Petak Ukur : 6.000.000 m<sup>2</sup>

bahwa menurut Pemohon Banding, terkait dengan Kebun Bibit dan Petak Ukur *a quo*, keduanya termasuk Kawasan hutan lindung sesuai dengan surat keterangan Dinas Kehutanan Pemerintah Propinsi Kalimantan Tengah, Nomor : 522.1.100/1354/ Dishut, tanggal 15 Agustus 2013 dan Deskripsi Areal IUPHHK PT. SPT serta Deskripsi Kawasan Hutan;

bahwa selanjutnya menurut Pemohon Banding, kebun bibit adalah kawasan hutan yang dilindungi, dimana di dalamnya terdapat populasi tegakan hutan yang didominasi oleh pohon-pohon yang memiliki kriteria baik (pohon plus), yang dijaga keberadaannya untuk dapat dipanen biji dan anak pohonnya untuk pembibitan, Khususnya dalam penelitian yang biasanya dilakukan oleh peneliti-peneliti baik dari perguruan tinggi atau dari lembaga riset nasional/internasional. Luas yang ditetapkan oleh Dinas Kehutanan adalah seluas 3.100.000 m<sup>2</sup>. (Total Keseluruhan untuk ketiga daerah yaitu Seruyan (Kota Waringin dan Katingan) Khusus untuk Seruyan adalah seluas 1.600.000 m<sup>2</sup>;

bahwa pembibitan yang dilakukan oleh Pemohon Banding umumnya dilakukan di areal sekitar blok tebangan dimana pembibitan dan persemaian dilakukan dengan areal yang secukupnya untuk kebutuhan penanaman kembali (reforestation), karena bibit di sekitar blok tebangan umumnya sudah mencukupi untuk penanaman kembali;

bahwa terkait dengan Petak Ukur Permanen, adalah kawasan-hutan yang dilindungi dan dipilih untuk mewakili secara representatif dari kondisi lingkungan keseluruhan areal hutan untuk dijaga keberadaannya untuk pemantauan pengukuran pertumbuhan riap pohon dan penelitian;

bahwa Pemohon Banding sering dikunjungi oleh Peneliti Perguruan Tinggi Nasional/Internasional maupun Lembaga Riset Nasional/International untuk melakukan penelitian di Petak Ukur Permanen;

bahwa menurut fakta tersebut di atas, Kebun Bibit maupun Petak Ukur Permanen Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai: *UU PBB Nomor 12 Tahun 1985 Pasal 3 ayat (1) huruf c : Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Objek Pajak yang : “merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;”*

bahwa terkait dengan Pemukiman atau Kampung adalah kawasan hutan yang dipakai untuk pemukiman dusun atau perkampungan dan sebagai kegiatan berladang masyarakat;

bahwa sesuai dengan Surat dari Pemerintah Daerah Kota Waringin Timur “Sekretariat Daerah” Nomor 500.226/Ek/Bang tanggal 9 Maret 2002 dan Pemerintah Propinsi Kalimantan Tengah, “Dinas Kehutanan” 522.1.100/1354/Dishut, tanggal 15 Agustus 2013 angka 3 menerangkan bahwa Bupati Kotawaringin Timur Melalui Surat Nomor 500.226/Ek/Bang tanggal 09 Maret 2002, menyatakan bahwa desa yang berada pada areal IUPHHK-HA PT SPT adalah seluas 450.000.000 m<sup>2</sup> (45.000 ha) khusus untuk Seruyan sejumlah 308.100.000;

bahwa menurut Pemohon Banding, dari penjelasan di atas dan sesuai surat dari yang berwenang maka PT. SPT menguasai hutan/Bumi tersebut dan tidak dimanfaatkan oleh Pemohon Banding akan tetapi oleh masyarakat;

bahwa terkait dengan Areal Tidak Produktif terdiri dari :

- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| a) Jalan                            | 34.780.000 m <sup>2</sup> |
| b) Areal Hutan Terpisah             | 92.900.000.m <sup>2</sup> |
| c) Buffer Zone Pemukiman            | 64.900.000 m <sup>2</sup> |
| d) Areal tidak dapat di eksploitasi | 50.040.000 m <sup>2</sup> |

bahwa areal tidak produktif *a quo* tidak dimanfaatkan oleh Pemohon Banding akan tetapi digunakan juga oleh masyarakat, karena :

Jalan merupakan kawasan hutan yang digunakan untuk jaringan jalan yang dimanfaatkan oleh semua pihak, termasuk Pemohon Banding, warga masyarakat yang berada di dalam areal hutan, dan lain-lain;

Buffer Zone Pemukiman merupakan kawasan hutan yang digunakan sebagai kawasan penyangga di sekeliling pemukiman masyarakat hutan, yang dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai areal tempat mencari nafkah misal, pengambilan hasil hutan non kayu seperti rotan, damar, atau daerah penggembalaan hewan ternak dan perburuan masyarakat hutan;

Areal Tidak Dapat Dieksploitasi: merupakan kawasan hutan yang potensi tegakan hutannya sangat kecil dan tidak produktif seperti hutan rawang dan lahan belukar yang biasanya sudah dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai areal berladang (berpindah-pindah);

Areal Hutan Terpisah: merupakan Kawasan hutan yang dipisahkan oleh sungai besar atau perkampungan yang cukup besar dan padat dan tidak dimungkinkan untuk dieksploitasi oleh karena tidak dapat dimanfaatkan oleh Pemohon Banding dan tidak dapat dieksploitasi sehingga dikecualikan dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;

bahwa selanjutnya terkait dengan sengketa Kelas Bumi, menurut Pemohon Banding, perhitungannya di dasarkan pada SPT PPh Badan Tahun 2014, sebagai berikut:

Penjualan Kotor	295.243.529.533
Biaya Produksi	(242.950.531.169)
Laba Kotor	52.292.998.364
Biaya Umum dan Administrasi	-47.864.809.998
Laba Usaha /Bersih	4.428.188.366
Angka Kapitalisasi (X8,5)	37.639.601.111
Luas Areal Produktif	57.140.000
Nilai Tanah Per m <sup>2</sup>	659

	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Bumi Per m <sup>2</sup>	Nilai Bumi
Areal Produktif	57.140.000	659	37.655.260.000
Areal Non Prod	396.058.718	461	182.583.068.998
Total	453.198.718	486	220.238.328.998

bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.03/2014, masuk ke dalam kelompok 189 dengan nilai PBB= Rp 600,00/m<sup>2</sup>

bahwa menurut Pemohon Banding, perhitungan untuk penjualan adalah penjualan yang sebenarnya pada tahun berjalan, yaitu yang terdapat dalam SPT Tahun 2014, sedangkan perhitungan Terbanding menggunakan penjualan pada Oktober 2013-September 2014

bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, perhitungan Pemohon Banding menjadi sebagai berikut :

Obyek Pajak	Luas (m <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP (Rp/m <sup>2</sup> )	Jumlah (Rp)
Bumi	453.198.718	189	600,-	271.919.230.800,-
Bangunan	1.282	064	1.100.000,-	<u>1.410.200.000,-</u>

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =	273.329.430.800,-
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =	12.000.000,-
NJOP untuk perhitungan PBB	273.317.430.800,-
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40% x 273.317.430.800	109.326.972.320,-
PBB yang terutang = 0.5% x 109.326.972.320	546.634.862,-
PBB yang harus dibayar	546.634.862,-

bahwa berdasarkan pemeriksaan Majelis atas bukti-bukti dan penjelasan para pihak dalam persidangan diketahui bahwa yang menjadi sengketa dalam banding ini adalah terkait dengan nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang, untuk Tahun Pajak 2015 yang terdiri dari Koreksi Luas Bumi dan Klasifikasi Bumi sebesar Rp1.820.725.496,00, yang tidak disetujui oleh Pemohon Banding;

bahwa terkait dengan sengketa luas bumi, terdapat perbedaan antara data perincian luas areal dalam SPOP yang diterima oleh Terbanding dari Pemohon Banding, yaitu sebesar 1.182.281.979 m<sup>2</sup> dengan perincian luas areal di dalam SPOP menurut Pemohon Banding, yaitu sebesar 1.315.000.000 m<sup>2</sup>;

bahwa penetapan SPPT yang dilakukan oleh Terbanding terkait dengan luas areal untuk Seruyan adalah sesuai SPOP yang disampaikan oleh Pemohon Banding, yaitu sebesar 1.182.281.979 m<sup>2</sup>, sedangkan menurut Pemohon Banding luas areal dalam SPOP yang telah disampaikan kepada Terbanding adalah sebesar 1.315.000.000 m<sup>2</sup>;

bahwa menurut Pemohon Banding, dalam revisi SPOP Pemohon Banding hanya merubah rinciannya saja, namun totalnya tetap sama yaitu 1.315.000.000 m<sup>2</sup>;

bahwa menurut Majelis, oleh karena masih terdapat perbedaan angka terkait dengan luas *a quo*, maka penyelesaiannya harus didasarkan pada keadaan yang sebenarnya;

bahwa berdasarkan pemeriksaan dan penilaian Majelis atas bukti-bukti serta penjelasan para pihak dalam persidangan, diketahui bahwa Terbanding telah mengakui luas keseluruhan untuk ketiga tempat yaitu Kabupaten Seruyan, Kota Waringin Timur dan Katingan adalah sejumlah 225.820.000 m<sup>2</sup> serta jumlah yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan sejumlah 1.939.980.000 m<sup>2</sup> (225.820.000 m<sup>2</sup>+1.939.908.000 m<sup>2</sup> = total 2.165.800.000 m<sup>2</sup>) sesuai dengan Luas Areal Sesuai Izin Yang Diberikan kepada Pemohon Banding;

bahwa penghitungan luas areal untuk Seruyan oleh Terbanding dilakukan dengan menggunakan prosentasi atas luas total sebesar 216.580 ha, yang di dasarkan pada keterangan dari "instansi terkait", dan terbagi menjadi : Seruyan 61%, Kotawaringin Timur 29%, dan Katingan 10%;

bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan, diketahui bahwa Pemohon Banding tidak pernah mengakui dan membagi wilayah dengan persentase sebagaimana yang dinyatakan oleh Terbanding;

bahwa menurut Majelis, penggunaan persentase oleh Terbanding *a quo*, tidak dapat menggambarkan luas yang sesungguhnya, di samping itu Terbanding juga tidak dapat menjelaskan lebih lanjut atas "instansi terkait" mana yang telah melakukan pembagian luas wilayah dengan menggunakan persentase *a quo*;

bahwa di sisi lain perhitungan Pemohon Banding didasarkan pada alat pengukur dengan menggunakan peta satelit (dari Menteri Kehutanan Direktorat Jenderal Planologi Kehutanan), tanggal 10 Januari 2011 dan disahkan berdasarkan SK.IUPHHK NO.SK.266/Menhut-II/2004 tanggal 21 Juli 2004;

bahwa penghitungan Pemohon Banding atas areal yang diusahakannya sebesar 1.315.000.000 m<sup>2</sup> *a quo*, dalam sengketa tahun sebelumnya juga diperkuat oleh putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1626/B/PK/PJK/2017, tanggal 13 September 2017;

bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis meyakini bahwa luas areal yang diusahakan oleh Pemohon Banding sesungguhnya adalah sebesar 1.315.000.000 m<sup>2</sup>;

bahwa selanjutnya dari jumlah luas *a quo*, terdapat beberapa wilayah yang menurut Pemohon Banding belum Terbanding keluarkan dari objek PBB, antara lain kebun bibit, petak ukur permanen, pemukiman/kampung, *camp*, jalan, areal hutan terpisah dan lainnya bukan merupakan objek PBB, sedangkan menurut Terbanding, areal-areal *a quo* merupakan bagian-bagian yang tidak Terbanding kurangkan, karena merupakan objek PBB, yang Terbanding kurangkan hanya lima areal saja, seperti sempadan sungai, plasma nutfah, sekitar mata air, tempat keramat, dan areal dengan kemiringan lebih besar dari 40%;

bahwa berdasarkan penjelasan Pemohon Banding dalam persidangan diketahui bahwa pada dasarnya yang masih menjadi sengketa (karena belum dikeluarkan oleh Terbanding sebagai obyek) terkait luas bumi (dalam m<sup>2</sup>) ini adalah:

1. Kawasan Lindung tang terdiri dari:	
- Kebun Bibit	= 1.600.000
- Petak Ukur Permanen	= 6.000.000
2. Pemukiman sebesar	= 308.100.000
3. Areal Tidak Produktif	
- Jalan	= 34.780.000
- Areal Hutan Terpisah	= 92.900.000
- Buffer Zone Pemukiman	= 64.900.000
- Areal Tidak Dapat Di Eksploitasi	= 50.040.000
- Areal Bekas Tebangan	= 173.170.000
- Emplasemen	= 1.282
JUMLAH	= 731.491.282

bahwa berdasarkan pemeriksaan atas bukti-bukti dan penjelasan para pihak dalam persidangan, diketahui bahwa kebun bibit/pohon bibit tersebut bukan pohon bibit yang ditanam untuk pembenihan, melainkan untuk penelitian karena berada di kawasan lindung sehingga tidak dapat dimanfaatkan;

bahwa berdasarkan deskripsi dalam Surat Keterangan Dinas Kehutanan Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 522.1.100/1354/Dishut, tanggal 15 Agustus 2013 (selanjutnya disebut S-522-1.100) disebutkan bahwa Kebun Bibit adalah : *kawasan hutan yang di dalamnya terdapat populasi tegakan hutan yang didominasi oleh pohon-pohon yang mempunyai kriteria baik pohon plus yang dijaga keberadaannya untuk dapat dipanen biji dan anak pohonnya untuk pembibitan*;

bahwa selanjutnya mengacu pada S-522-1.100 *a quo*, yang dimaksud dengan Petak Ukur Permanen, adalah kawasan hutan yang dilindungi dan dipilih untuk mewakili secara representatif dari kondisi lingkungan keseluruhan areal hutan untuk dijaga keberadaannya untuk pemantauan pengukuran pertumbuhan riap pohon dan penelitian;

bahwa Pemohon Banding sering dikunjungi oleh Peneliti Perguruan Tinggi Nasional/Internasional maupun Lembaga Riset Nasional/International untuk melakukan penelitian di Petak Ukur Permanen;

bahwa berdasarkan pemeriksaan dan penilaian Majelis atas bukti berupa Surat dari Kementerian Kehutanan (Direktorat Jenderal Planologi Kehutanan) Nomor S.6/IPSDH-3/2011, tanggal 10 Januari 2011, tentang : *Peta Dasar Areal Kerja (PDAK) IUPHHK-HA PT. SPT Di Propinsi Kalimantan Tengah*, diketahui bahwa : Kementerian *a quo* telah menyetujui Peta Dasar Areal Kerja IUPHHK-HA PT.SPT ;

bahwa mengacu pada Surat Keterangan Dinas Kehutanan Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 522.1.100/1354/Dishut tanggal 15 Agustus 2013 *a quo*, baik yang terkait dengan Kebun Bibit maupun Petak Ukur Permanen telah dideskripsikan sebagai Hutan Lindung;

bahwa menurut Pasal 3 ayat (1) huruf c UU Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (selanjutnya disebut UU PBB): *Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Objek Pajak yang : "merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;"*

bahwa sesuai dengan fakta dan ketentuan *a quo* Majelis berpendapat bahwa oleh karena Kebun Bibit Dan Petak Ukur Permanen termasuk dalam pengertian Hutan Lindung, maka keduanya tidak dikenai PBB;

bahwa selanjutnya terkait dengan "Pemukiman", mengacu pada S-522-1.100 *a quo* diketahui bahwa pemukiman tersebut merupakan kawasan hutan yang dipakai untuk pemukiman dusun atau perkampungan dan sebagai kegiatan berladang masyarakat, dengan demikian penguasaan dan pemanfaatan hutan/bumi *a quo* tidak dilakukan oleh Pemohon Banding akan tetapi oleh masyarakat, dengan demikian menurut Majelis pengenaan PBB (PBB P2 : Pedesaan Dan Perkotaan)nya bukan menjadi tanggung jawab Pemohon Banding;

bahwa selanjutnya terkait dengan Areal Tidak Produktif terdiri dari:

- Jalan 34.780.000 m<sup>2</sup>
- Areal Hutan Terpisah 92.900.000.m<sup>2</sup>
- Buffer Zone Pemukiman 64.900.000 m<sup>2</sup>, dan
- Areal tidak dapat di eksploitasi 50.040.000 m<sup>2</sup>

bahwa berdasarkan pemeriksaan dan penelitian bukti-bukti serta penjelasan para pihak dalam persidangan diketahui bahwa : areal tidak produktif *a quo* tidak dimanfaatkan oleh Pemohon Banding akan tetapi digunakan juga oleh Masyarakat, karena:

Jalan merupakan kawasan hutan yang digunakan untuk jaringan jalan yang dimanfaatkan oleh semua pihak, termasuk Pemohon Banding, warga masyarakat yang berada di dalam areal hutan, dan lain-lain;

Areal Hutan Terpisah : merupakan kawasan hutan yang dipisahkan oleh sungai besar atau perkampungan yang cukup besar dan padat dan tidak dimungkinkan untuk dieksploitasi oleh karena tidak dapat dimanfaatkan oleh Pemohon Banding dan tidak dapat dieksploitasi sehingga dikecualikan dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;

Buffer Zone Pemukiman merupakan kawasan hutan yang digunakan sebagai kawasan penyangga di sekeliling pemukiman masyarakat hutan, yang dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai areal tempat mencari nafkah misal, pengambilan hasil hutan non kayu seperti rotan, damar, atau daerah penggembalaan hewan ternak dan perburuan masyarakat hutan;

Areal Tidak Dapat Dieksploitasi: merupakan kawasan hutan yang potensi tegakan hutannya sangat kecil dan tidak produktif seperti hutan rawang dan lahan belukar yang biasanya sudah dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai areal berladang (berpindah-pindah);

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka Majelis meyakini bahwa atas Jalan, Areal Hutan Terpisah, Buffer Zone dan Areal Tidak Dapat Dieksploitasi *a quo*, dikecualikan dari pengenaan PBB;

bahwa terkait dengan Areal Bekas Tebangan sebesar 173.170.000 m<sup>2</sup> dan Emplasemen sebesar 1.282 m<sup>2</sup>, dalam persidangan Pemohon Banding tidak dapat memberikan bukti-bukti bahwa keduanya bukan sebagai obyek PBB, oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa atas Areal Bekas Tebangan dan Emplasemen *a quo* tetap menjadi obyek pengenaan PBB;

bahwa berdasarkan bukti-bukti, ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas, maka koreksi Terbanding atas Luas Bumi tidak seluruhnya dapat dipertahankan;

bahwa selanjutnya terkait dengan perhitungan NJOP, berdasarkan pemeriksaan Majelis atas bukti-bukti dan penjelasan para pihak dalam persidangan, diketahui bahwa data yang digunakan oleh Terbanding dalam menentukan peredaran bruto Pemohon Banding tahun 2015 adalah data rata-rata Oktober 2013 sampai dengan September 2014, yang merupakan data real tahun sebelumnya; Sedangkan perhitungan Pemohon Banding di dasarkan pada SPT PPh Badan Tahun 2014, sebagaimana tersebut di atas, dan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.03/2014, masuk ke dalam kelompok 189 dengan nilai PBB = Rp 600,00/m<sup>2</sup>;

bahwa menurut Majelis, perhitungan Terbanding *a quo* hanya didasarkan pada asumsi dan tidak pada kondisi yang sebenarnya, yaitu tahun 2015;

bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (selanjutnya disebut UU PBB) :

Pasal 1 angka 3 :

*"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 objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti";*

Pasal 2 ayat (2) :

*"Klasifikasi objek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan";*

bahwa mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 150/PMK.03/2010 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (selanjutnya disebut PMK 150);

Pasal 2 :

- (1) *Klasifikasi NJOP Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak 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;*
- (2) *Dalam hal nilai jual Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak Sektor Pertambangan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I huruf A Peraturan Menteri Keuangan ini sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual Bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi;*
- (3) *Klasifikasi NJOP Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak 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;*
- (4) *Dalam hal nilai jual Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak Sektor Pertambangan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bangunan yang tercantum dalam Lampiran I huruf B Peraturan Menteri Keuangan ini sebagaimana dimaksud pada ayat (3), nilai jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan;*
- (5) *... dst;*

bahwa mengacu pada Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-36/PJ/2011 Tentang

Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perhutanan (selanjutnya disebut PER 36) :

#### Pasal 8

- (1) Nilai tanah untuk Hutan Tanaman ditentukan sebesar nilai dasar tanah, kecuali untuk Areal Produktif ditambah dengan SIT;
- (2) Nilai tanah untuk Hutan Alam ditentukan sebesar nilai dasar tanah, kecuali untuk Areal Produktif sebesar perkalian pendapatan bersih setahun dengan Angka Kapitalisasi;
- (3) dst ...;

#### Pasal 9 :

- (1) Pendapatan bersih setahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) ditentukan sebesar pendapatan kotor setahun dikurangi Biaya Produksi setahun, sebelum tahun pajak;
- (2) Pendapatan kotor setahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari jumlah produksi hasil hutan kayu dan bukan kayu setahun, dikalikan dengan harga satuan produksi;
- (3) Biaya Produksi setahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan sebesar Rasio Biaya Produksi dikalikan pendapatan kotor setahun;

#### Pasal 10

- (1) ... dst;
- (2) Angka Kapitalisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dan Rasio Biaya Produksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) ditetapkan dengan keputusan Direktur Jenderal Pajak;

bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan diketahui, bahwa acuan Pemohon Banding dalam menghitung NJOP 2014, adalah pos-pos terkait (pendapatan kotor, biaya produksi dsb) yang ada dalam SPT PPh Badan Tahun 2014, yang kemudian telah disesuaikan dengan kelas dan Angka Kapitalisasi, sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan-ketentuan tersebut di atas;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Majelis meyakini bahwa penghitungan yang dilakukan oleh Pemohon Banding sudah benar, karena telah didasarkan pada ketentuan yang berlaku, dengan demikian Majelis berpendapat bahwa koreksi Terbanding atas Kelas Bumi 184 dengan NJOP sebesar 1000 per m<sup>2</sup>, tidak dapat dipertahankan;

bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak:

Pasal 69 ayat (1) alat bukti dapat berupa:

- a. surat atau tulisan;  
... dst;
- d. pengakuan para pihak; dan/atau
- e. pengetahuan Hakim, yang di Pasal 75 disebutkan adalah hal yang olehnya diketahui dan diyakini kebenarannya;

Pasal 74 : Pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali, kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh Majelis atau Hakim Tunggal;

Pasal 78 : "Putusan Pengadilan Pajak diambil berdasarkan hasil penilaian pembuktian, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang bersangkutan, serta berdasarkan keyakinan Hakim";

Memori penjelasan Pasal 78 : "Keyakinan Hakim didasarkan pada penilaian pembuktian dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan";

bahwa berdasarkan bukti-bukti dan penjelasan para pihak serta ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas, Majelis meyakini bahwa dalil yang disampaikan oleh Terbanding tidak seluruhnya benar, oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa koreksi Terbanding atas PBB yang terutang untuk Tahun Pajak 2015 sebesar Rp1.820.725.496,00 tidak seluruhnya dapat dipertahankan;

### **Menimbang**



bahwa dalam sengketa banding ini tidak terdapat sengketa mengenai Sanksi Administrasi;

### **Menimbang**

bahwa dalam sengketa banding ini tidak terdapat sengketa mengenai Sanksi Administrasi;

### **Menimbang**

bahwa atas hasil pemeriksaan dalam persidangan, Majelis berkesimpulan untuk mengabulkan sebagian banding Pemohon Banding, sehingga Objek Pajak dihitung kembali sebagai berikut :

Objek Pajak	Menurut Terbanding	Menurut Pemohon Banding	Menurut Majelis
Bumi:			
Luas (m <sup>2</sup> )	1.182.281.979	1.315.000.000	1.315.000.000
Bukan objek	-	861.801.282	688.630.000
Objek PBB	1.182.281.979	453.198.718	626.370.000
Kelas	184	189	189
NJOP (Rp/m <sup>2</sup> )	1.000	600	600
Bangunan:			
- Luas (m <sup>2</sup> )	1.282	1.282	1.282
- Kelas	064	064	064
- NJOP (Rp/m <sup>2</sup> )	1.100.000	1.100.000	1.100.000

### **Mengingat**

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

### **Memutuskan**

Mengabulkan sebagian banding Pemohon Banding terhadap Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-00023/KEB/WPJ.29/2017 tanggal 23 Januari 2017, tentang keberatan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2015 Nomor 62.10.130.016.900-0013.2 tanggal 19 November 2015, alamat objek pajak Desa Rantau Pulut, Kec. Seruyan Tengah, Kab. Seruyan, Tahun Pajak 2015, atas nama PT SPT NPWP - dengan perhitungan sebagai berikut:

Objek Pajak	Luas (M <sup>2</sup> )	Kelas	NJOP per M <sup>2</sup>	TOTAL NJOP (Rp)
Bumi	626.370.000	189	600	375.822.000.000
Bangunan	1.282	064	1.100.000	1.410.200.000
NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB				377.232.200.000
NJPTKP				12.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB				377.220.200.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) 40% x 377.220.200.000				150.888.080.000
PBB Yang Terutang 0,5% x 150.888.080.000				754.440.400

Demikian diputus di Jakarta berdasarkan Musyawarah setelah pemeriksaan dalam persidangan dicukupkan pada hari Selasa tanggal 22 Mei 2018 oleh Hakim Majelis IIIB Pengadilan Pajak dengan susunan Majelis dan Panitera Pengganti sebagai berikut:

M.Z. Arifin, S.H., M.Kn.

sebagai Hakim Ketua,

Junaidi Eko Widodo, Ak., M.P.P.

sebagai Hakim Anggota,

Rahmaida, S.H., M.Kn

sebagai Hakim Anggota,

Dengan dibantu oleh

Aniek Andriani, S.E., M.M.

sebagai Panitera Pengganti

Putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua pada hari Selasa tanggal 29 Januari 2019 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, Panitera Pengganti, dihadiri oleh Pemohon Banding dan tidak dihadiri oleh Terbanding.