



**MAHKAMAH KONSTITUSI
REPUBLIK INDONESIA**

**IKHTISAR PUTUSAN
PERKARA NOMOR 19/PUU-XVI/2018**

TENTANG

**PENGGUNAAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR
PENGHITUNGAN PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

Pemohon : **Drs. Sukardja, dkk.**

Jenis Perkara : Pengujian Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan terhadap UUD 1945

Pokok Perkara : Pengujian konstiusionalitas Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pasal 28H UUD 1945

Amar Putusan : Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya.

Tanggal Putusan : **Rabu, 23 Mei 2018**

Ikhtisar Putusan :

Bahwa terkait dengan kewenangan Mahkamah, oleh karena yang dimohonkan pengujian adalah undang-undang *in casu* Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan terhadap UUD 1945 maka Mahkamah berwenang untuk mengadili permohonan *a quo*;

Bahwa terhadap kedudukan hukum Pemohon, Mahkamah berpendapat, Pemohon telah menguraikan tentang kerugian konstiusionalnya akibat berlakunya Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, maka terlepas dari terbukti atau tidak terbuktinya dalil Pemohon perihal inkonstitusionalnya norma UU PBB yang dimohonkan pengujian, Mahkamah berpendapat Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk bertindak sebagai Pemohon dalam permohonan *a quo*;

Bahwa sehubungan pokok permohonan, Mahkamah mempertimbangkan, inti dari persoalan dalam permohonan *a quo* bukanlah keberatan Pemohon perihal kewenangan negara untuk memungut pajak, *in casu* PBB, melainkan perihal dasar pengenaan PBB yaitu yang didasarkan atas nilai jual objek pajak, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) UU PBB, yang menyebabkan Pemohon tidak mampu untuk membayar PBB. Terhadap dalil tersebut, menurut Mahkamah

terhadap UU PBB, sebelumnya telah pernah diajukan permohonan pengujian konstitusionalitasnya, sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-XVI/2018 bertanggal 9 Mei 2018 yang amarnya menyatakan menolak permohonan tersebut. Meskipun norma atau ketentuan yang diuji dalam permohonan *a quo* berbeda dengan norma atau ketentuan yang diuji dalam permohonan sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-XVI/2018 tersebut, namun substansi persoalannya adalah sama yaitu berkenaan dengan ketidakmampuan membayar PBB yang dinilai memberatkan. Terkait hal itu telah dipertimbangkan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-XVI/2018, khususnya Paragraf 10 sampai dengan Paragraf 12. Oleh karena itu, pertimbangan hukum dalam putusan *a quo* juga berlaku bagi permohonan Pemohon. Dengan demikian yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut adalah apakah pengenaan PBB yang didasarkan atas nilai jual objek pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) UU PBB bertentangan dengan UUD 1945, khususnya dengan hak-hak konstitusional sebagaimana diatur dalam Pasal 28A, Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

Terhadap dalil Pemohon tersebut, Mahkamah mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa, sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, filosofi pengenaan pajak terhadap bumi dan bangunan adalah karena adanya manfaat atau kenikmatan yang dinikmati oleh mereka yang menguasai bumi dan/atau bangunan tersebut. Sementara itu, menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dengan demikian, mereka yang memperoleh manfaat atau kenikmatan dari sesuatu yang berada di bawah penguasaan negara adalah wajar jika menyerahkan sebagian dari manfaat atau kenikmatan itu kepada negara yang pada akhirnya akan dikembalikan kepada rakyat melalui pelaksanaan pembangunan yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Yang menjadi pertanyaan kemudian, bagaimana cara menentukan atau menghitung pengenaan pajak terhadap bumi dan bangunan itu secara objektif dan sekaligus proporsional. Sebab, manfaat atau kenikmatan itu adalah sesuatu yang bersifat kualitatif. Dalam konteks demikian maka argumentasi yang paling rasional untuk digunakan sebagai dasar perhitungan adalah dengan cara menghitung secara kuantitatif nilai manfaat atau kenikmatan itu yaitu dengan mempertimbangkan nilai jual dari objek yang memberi manfaat atau kenikmatan kepada pemilik atau pihak yang menikmatinya, yaitu nilai jualnya yang pengertiannya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 3 UU PBB. Dengan demikian dalil Pemohon yang menyatakan bahwa penghitungan pengenaan PBB yang didasarkan pada nilai jual objek pajak sebagai khayalan adalah tidak benar karena nilai jual objek pajak itu tetap ada setiap waktu di daerah yang bersangkutan. Adapun hal-hal teknis yang berkaitan dengan cara penghitungan tidak mungkin dinilai konstitusionalitasnya oleh Mahkamah. Sebab, di samping sangat bergantung pada ruang dan waktu juga bergantung pada kemampuan dan kondisi daerah masing-masing, khususnya menyangkut PBB-P2 yang telah diserahkan kepada daerah. Mahkamah hanya mungkin menyatakan bahwa pembebanan berupa pungutan yang bersifat memaksa, lebih-lebih pajak, sebagai sesuatu yang bertentangan dengan UUD 1945 jika hal itu dilakukan tanpa penghitungan yang jelas dan tanpa didasarkan atas Undang-Undang.

2. Bahwa negara memang berkewajiban menjamin hak-hak konstitusional warga negara, baik hak-hak konstitusional yang termasuk dalam kelompok hak-hak sipil dan politik maupun hak-hak konstitusional yang termasuk ke dalam kelompok hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya. Khusus terhadap hak-hak konstitusional yang tergolong ke dalam hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya, sebagaimana juga telah dipertimbangkan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-XVI/2018, bertanggal 9 Mei 2018, pemenuhannya dilakukan melalui campur tangan pemerintah melalui pelaksanaan pembangunan, di mana hal itu sangat bergantung pada kemampuan negara. Dengan kata lain, pelaksanaan pembangunan adalah bagian dari upaya negara untuk memenuhi hak-hak konstitusional warga negara. Oleh karena itu, pengenaan pajak, termasuk PBB, tidaklah dapat dipertentangkan dengan hak-hak konstitusional warga negara sepanjang hal itu didasarkan atas undang-undang dan tidak dilakukan secara sewenang-wenang. Dengan demikian, jika dasar penghitungan pengenaan suatu pajak telah jelas, maka hal itu pun tidak dapat dipertentangkan dengan hak-hak konstitusional warga negara. Dalam hal PBB, dasar penghitungan itu adalah nilai jual objek pajak. Ada pun perihal besaran atau persentasenya, termasuk perubahannya yang didasarkan atas perkembangan keadaan, hal itu adalah persoalan teknis dan sekaligus praktik atau penerapan undang-undang yang tidak mungkin ditetapkan secara baku karena akan tunduk pada perubahan dari waktu ke waktu.

Berdasarkan pertimbangan pada angka 1 dan angka 2 di atas, dalil Pemohon mengenai inkonstitusionalitas penggunaan nilai jual objek pajak sebagai dasar penghitungan pengenaan PBB, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) UU PBB tidak beralasan menurut hukum.

Bahwa menurut Mahkamah, apabila terhadap pengenaan PBB tersebut Pemohon keberatan, hal itu telah disediakan mekanismenya melalui Pasal 107 ayat (2) UU PDRD. Namun, dimungkinkannya diajukan keberatan demikian bukanlah berarti bahwa norma yang termuat dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) UU PBB bertentangan dengan UUD 1945 melainkan semata-mata sebagai jalan hukum (*legal remedy*) yang diberikan oleh undang-undang, *in casu* UU PDRD. Apabila Pemohon, sebagaimana dijelaskan dalam Permohonannya, telah mengajukan keberatan dimaksud dan ternyata hal itu tidak mendapatkan tanggapan pemerintah, *in casu* Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Mahkamah tidak berwenang untuk menilai hal demikian sebab sudah berada di wilayah kebijakan pemerintah dengan mempertimbangkan kemampuan dan kondisi daerah. Artinya, apabila di suatu daerah keberatan demikian dikabulkan, hal itu bukanlah sebagai bukti bahwa norma Undang-Undang *a quo* inkonstitusional melainkan semata-mata kebijakan pemerintah daerah yang bersangkutan yang diambil setelah mempertimbangkan kemampuan atau kondisi pemerintah daerah yang bersangkutan.

Oleh karena itu, Mahkamah tidak mungkin mengabulkan Permohonan Pemohon yang meminta Mahkamah untuk menyatakan Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) UU PBB bertentangan dengan UUD 1945 sembari mengusulkan kepada Pemerintah untuk menjadikan nilai jual objek pajak tahun 2013 sebagai dasar pengenaan PBB, sebab: *pertama*, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) UU PBB tidak terbukti bertentangan dengan UUD 1945; dan *kedua*, usul sebagaimana dimohonkan Pemohon substansinya sudah berada di wilayah kebijakan pemerintah sehingga tidak mungkin dituangkan dalam

amar putusan Mahkamah. Dalam kaitan ini, Mahkamah hanya dapat mendorong agar pemerintah, khususnya pemerintah daerah, untuk memperhatikan keberatan Pemohon dalam hubungannya dengan pengenaan PBB, *in casu* yang tergolong ke dalam PBB-P2 karena hal itu sepenuhnya bergantung pada kebijakan masing-masing daerah.

Berdasarkan pendapat di atas, selanjutnya Mahkamah menjatuhkan putusan yang amar putusannya menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya.