



P U T U S A N

Perkara Nomor 053/PUU-II/2004

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA

Yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara Konstitusi pada tingkat pertama dan terakhir, menjatuhkan putusan dalam perkara permohonan Pengujian Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas UU No.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang diajukan oleh:

MARTO SUMARTONO Pekerjaan Direktur Utama PT. Mustika Lodan, alamat: Jl. Pinangsia Timur 4H, Jakarta Barat, dalam hal ini bertindak untuk atas nama diri sendiri, selanjutnya disebut PEMOHON.

Telah mendengar keterangan Pemohon;

Telah mendengar Keterangan Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia;

Telah membaca keterangan Tertulis Pemerintah Telah memeriksa bukti-bukti;

Telah mendengar saksi-saksi dan ahli;

D U D U K P E R K A R A

Menimbang, bahwa pemohon dengan surat permohonannya bertanggal 5 Mei 2004 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi tanggal 21 Mei 2004 dan diregistrasi dengan No. 053/PUU-II/2004 yang kemudian diperbaiki pada tanggal 21 Juli 2004 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:

Pemohon adalah Direktur Utama PT. Mustika Lodan yang bergerak di bidang pengembang, yang pada akhir-akhir ini banyak melakukan investasi dalam kerjasama pemanfaatan tanah aset Instansi Pemerintah dengan cara KSO / BOT.

Pemohon selaku pengembang merasa Hak Konstitusional dirugikan sehubungan dengan berlakunya beberapa Pasal dalam UU No.20 Tahun 2000 sebagai berikut:

1. Pasal 1 ayat (3)
Hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk Hak Pengelolaan b bangunan di atasnya.
2. Pasal 2 ayat (3)
Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai;
 - e. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
 - f. Hak Pengelolaan
3. Pasal 24 ayat (2a)
Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan SK pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan SK dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran BPHTB.

Pasal-pasal tersebut, jelas-jelas merugikan Hak Konstitusional Pemohon, sebagaimana ketentuan pasal 51 UU No.24 tahun 2003.

Adapun alasan pengajuan permohonan Judicial Review terhadap pasal-pasal tersebut, adalah karena:

1. Status HPL.
 - a. Bahwa pencantuman Hak Pengelolaan sebagai hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU No. 20 Tahun 2000 adalah tidak adil dan tidak efisien, karena tentang hak atas tanah telah diatur secara jelas dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan bertentangan dengan Pasal 33 ayat (4) dan pasal 28D ayat (1) UUD 1945.
 - b. Bahwa pencantuman tersebut sangat bertentangan dengan prinsip perekonomian Nasional yang menekankan adanya efesensi dan berkeadilan, berkelanjutan serta tidak sesuai dengan perlindungan Hak Asasi Manusia yang mengharuskan adanya kepastian hukum yang adil.
 - c. Bahwa pencantuman tersebut menjadikan para Pengusaha Pengembang termasuk Pemohon merasa tidak adanya keadilan disebabkan tidak adanya kepastian hukum serta menimbulkan biaya ekonomi yang sangat tinggi, sehingga Pemohon selaku Pengembang merasa tidak ada efesensi dalam bisnis pengembang.
 - d. Bahwa simpang siurnya pengaturan hak atas tanah yang seharusnya cukup diatur dalam Hukum Pertanahan (UUPA) tetapi diatur lagi dengan Hukum Pajak adalah bertentangan dengan prinsip-prinsip Hukum dan mengakibatkan ketidakpastian Hukum dan benar-benar tidak adil dan tidak efisien.
2. Status HGB diatas HPL
 - a. Status HGB diatas HPL bukan pemberian hak baru atas tanah, melainkan merupakan pembebanan hak diatas tanah HPL. Terjadinya HGB diatas HPL bukan berdasarkan SK pemberian hak, melainkan berdasarkan perjanjian antara pemegang HPL

dengan mitranya. HGB diatas HPL tidak berdiri sendiri, kewenangan pemegang HGB diatas HPL tidak penuh, HGB diatas HPL merupakan hak terkekang, karena menumpang diatas HPL adalah tidak adil mempersamakan HGB diatas HPL dengan HGB diatas tanah Negara karena tidak sesuai dengan pasal 33 ayat (4) dan pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

- b. Status HGB diatas HPL tidak sama dengan status HGB sebagai kelanjutan dari pelepasan hak (kode BPHTB No.21) dan HGB diluar pelepasan hak (Kode BPHTB No.22) karena mempunyai substansi yang berbeda, yaitu hak perdata dengan hak pemanfaatan.
- c. Status HGB diatas HPL tidak diatur dalam UU No.20 Tahun 2000, karena tidak mempunyai kode pengenaan BPHTB, sehingga tidak termasuk objek pajak BPHTB.

- 3. Saat terutang Pajak atas Perolehan Hak atas Tanah / Bangunan
 - a. Hal lain yang sangat merugikan adalah kontradiksi antara Pasal 9 ayat (1) huruf j dan k dengan Pasal 24 ayat (2a) UU No.20 Tahun 2000.
 - b. Pasal 24 ayat (2a) berbunyi: *“Pejabat yang berwenang menandatangani dan menertibkan SK Pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menertibkan SK dimaksud pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat Setoran BPHTB”*. Hal ini berarti bahwa harus dilakukan pembayaran pajak terlebih dahulu, baru kemudian boleh ditandatangani dan diterbitkan SK pemberian hak. Hal ini tidak logis, karena jika SK pemberian hak atas tanah belum ditandatangani dan belum diterbitkan, maka secara yuridis belum lahir hak atas tanah sehingga belum lahir hak atas tanah, sehingga belum ada kewajiban untuk membayar BPHTB.
 - c. Dengan adanya kontradiksi antara Pasal 9 ayat (1) huruf j dan k dengan Pasal 24 ayat (2a) mengakibatkan tidak adanya kepastian

hukum dan bertentangan dengan Pasal 33 ayat (4) dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Pasal tersebut bertentangan dengan UUD 1945, yaitu:

Dengan pemberlakuan UU No.20 Tahun 2000 terutama pasal 1 ayat (3), Pasal 2 ayat (3) huruf f, dan Pasal 24 ayat (2a) terdapat kerugian terhadap kepentingan pemohon dikarenakan tidak adanya kepastian hukum dan tidak adanya keadilan sesuai amanat UUD 1945 setelah perubahan, Pasal 33 ayat (4) bab XIV dan Pasal 28D ayat (1) bab XA.

Pasal 33 ayat (4)

“Perekonomian Nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi Nasional”

Pasal 28D ayat (1)

“Bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka dengan ini Pemohon mohon kepada Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon
2. Menetapkan bahwa pasal-pasal 1 ayat (3), pasal 2 ayat (3) huruf f, dan pasal 24 ayat (2a) UU No.20 Tahun 2000 bertentangan dengan UUD 1945.
3. Menetapkan bahwa pasal-pasal 1 ayat (3), pasal 2 ayat (3) huruf f, dan pasal 24 ayat (2a) UU No.20 Tahun 2000 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
4. Menetapkan bahwa HGB diatas HPL tidak dapat disamakan dengan HGB yang tercantum dalam pasal 2 ayat (2) huruf b angka 1 dan 2, dan ayat 3 huruf c UU No.20 Tahun 2000.

5. Memerintahkan agar pasal-pasal yang telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk diberitahukan dan dimuat dalam Lembaran Negara.
6. Memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan Putusan ini.

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya Pemohon telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Undang-undang RI No.21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Bukti P-2 : Undang-undang RI No.20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan.
3. Bukti P2.1 : Undang-undang RI No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Bukti P2.2 : Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 tahun 1997 tentang Tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan serta pendaftarannya.
5. Bukti P2.3 : Peraturan Pemerintah RI No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
6. Bukti P2.4 : Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
7. Bukti P2.5 : Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dan Penjelasan mengenai Hak Pengelolaan.
8. Bukti P2.6 : Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara

Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

9. Bukti P2.7 : Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.
10. Bukti P2.8 : Surat Badan Pertanahan Nasional Perihal Klarifikasi Status HPL.
11. Bukti P2.9 : Peraturan Pemerintah RI Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
12. Bukti P3.1 : Surat Direktur Jenderal Pajak Bumi dan Bangunan perihal Masalah Penerapan BPHTB Terhadap Pembebanan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) Kepada Direktur Utama PT. Mustika Lodan.
13. Bukti P3.2 : Surat Direktur Pajak Bumi dan Bangunan perihal Masalah BPHTB terhadap Perolehan HGB / HP atas HPL kepada Direktur Utama PT. Mustika Lodan.
14. Bukti P3.3 : Surat Direktur PBB dan BPHTB Perihal Pelaksanaan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Direktur Utama PT. Mustika Lodan.
15. Bukti P3.4 : Surat Direktur PBB dan BPHTB Perihal Penjelasan atas pengenaan BPHTB terhadap perolehan HGB diatas HPL kepada Direktur Utama PT. Mustika Lodan.
16. Bukti P4.1 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Biaya Administrasi yang bersangkutan dengan pemberian hak-hak atas tanah Negara.
17. Bukti P4.2 : Surat Direktur Jenderal Agraria Perihal Penyerahan Penggunaan Bagaian Tanah Hak Pengelolaan PERUM

PERUMNAS kepada Pihak Ketiga dalam bentuk Kapling Tanah Matang (KTM).

18. Bukti P4.3 : Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
19. Bukti P4.4 : Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak atas Tanah Negara.
20. Bukti P4.5 : Surat Badan Pertanahan Nasional Perihal Penjelasan Pengertian atas pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b angka (1) dan (2) UU No.20 Tahun 2000.
21. Bukti P4.6 : Surat Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah kepada Direktur Hukum Pertanahan Perihal Penyampaian Surat Direktur Utama PT. Mustika Lodan
22. Bukti P4.7 : Surat Edaran NO. SE-06/PJ.43/2002 Tentang Pengantar Tentang Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002 tanggal 2 April 2002 serta Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-22/PJ/2002 Tanggal 23 April 2003 Tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan.
23. Bukti P5 : Surat Badan Pertanahan Nasional Perihal Pelaksanaan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Menimbang bahwa pada pemeriksaan pendahuluan yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 07 Juli 2004, Pemohon dengan didampingi oleh Staf

Ahli Pertanahan dan Legal officer telah memberikan keterangan di Persidangan.

Menimbang bahwa pemeriksaan persidangan pada hari Rabu tanggal 11 Agustus 2004 Pemohon telah memberikan keterangan dimuka persidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa Pemohon tetap pada dalil-dalil permohonannya.

Menimbang bahwa pada persidangan tanggal 11 Agustus 2004 Pemohon selain mengajukan bukti-bukti tertulis telah pula didengar keterangan Ahli didalam persidangan yaitu Drs.Dasrin Zen pembantu Asisten Menteri Bidang Tanah Perkotaan. Yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut::

- Bahwa Hukum Pertanahan berkaitan dengan pengajuan judicial review terhadap Pasal 1 ayat (3) Pasal 2 ayat (3) huruf dan Pasal 24 ayat (2a) Undang-undang No.20 Tahun 2000 yang pertama tentang apa saja hak-hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria, kedua bagaimana hakekatnya menurut Undang-undang tentang pengertian Hak pengelolaan, ketiga hak-hak atas tanah apa saja yang menjadi obyek BPHTB sebagaimana tertuang dalam Undang-undang No.20 Tahun 2000.
- Bahwa bahwa didalam Undang-undang Pokok Agraria itu hak-hak atas tanah bersumber dari hak bangsa yaitu berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari Undang-undang Dasar itu dijabarkan kepada UUPA didalam UUPA dinyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara dan dipergunakan

sebesar-besarnya kemakmuran rakyat memberikan hak kepada Negara yang dinamakan hak menguasai Negara. Bersumber dari menguasai Negara itu menurut Undang-undang Pokok Agraria hak menguasai Negara itu berwujud atau isinya adalah merencanakan,menentukan dan peruntukan penggunaan air,bumi dan ruang angkasa serta kekayaan alamnya. Kedua adalah dalam menentukan hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Ketiga adalah menentukan hubungan hukum mengenai transaksi atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, itu dinamakan hak menguasai dari Negara dimana dari menguasai oleh Negara itu akan dijabarkan kepada hak-hak yang dapat diberikan kepada orang dan badan hukum dan itu diatur dalam Pasal 4 (empat). Menurut ahli hak yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria itu ada 16 (enam belas) macam Pasal yang memuat hak milik, hak guna bangunan, hak usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang diatur lebih lanjut dalam peraturan Agraria. Itu dinamakan hak-hak atas tanah yang bersifat perdata (privat) kalau itu diberikan hak kepada orang atau badan hukum maka orang tersebut diperbolehkan menjual dan memanfaatkan hasilnya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

- Bahwa menurut Undang-undang hakikat tentang pengertian hak pengelolaan menjelaskan bahwa didalam Pasal 16 ditentukan macam-macam hak yang bersifat privat perdata,kemudian didalam penjelasan Undang-undang Pokok Agraria ada dijelaskan dalam penjelasan umum angka 2 dinyatakan hak menguasai dari Negara itu memberi wewenang kepada Negara untuk memberikan hak kepada orang dan Badan Hukum menjadi hak privat dan memberikan juga dalam pengelolaan kepada suatu Badan penguasa disini disebut Departemen Jawatan atau daerah Swatantra untuk dipergunakan melaksanakan tugasnya masing-masing maksudnya hak publik. Hak public diberikan kepada instansi pemerintah yaitu Departemen jawatan atau swatantra,tapi sekarang diperluas

termasuk dalam hal ini Perusahaan Negara. Tapi menurut ahli disini ada perbedaan prinsip antara hak perdata yang dipunyai oleh orang atau badan hukum dengan hak public yang dipunyai oleh instansi pemerintah, hak public yang dipunyai oleh instansi pemerintah tidak boleh dijual hanya diatur dalam kaitannya dengan ICW untuk kekayaan negara boleh dihapuskan dengan izin Presiden atau Menteri Keuangan itulah yang dimaksud Hak Pengelolaan, tapi dalam hakekatnya hak pengelolaan bukan hak atas tanah yang bersifat perdata tadi.

- Bahwa mengenai hak-hak atas tanah apa saja yang menjadi obyek BPHTB sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.20 Tahun 2000.
- Bahwa hak-hak atas tanah yang diatur Pasal 16 UUPA jadi dengan demikian otomatis itulah yang menjadi obyek BPHTB maksudnya kalau ada pemindahan hak itu kepada kedua belah pihak dari pihak pemilik kepada pihak kedua maka itu pihak kedua karena BPHTB atau kalau ada pemberian hak baru oleh Pemerintah kepada Badan Hukum atau orang maka Badan Hukum atau orang itu akan terkena BPHTB macam-macam hak itu yang dimaksud adalah sesuai dengan Pasal 16 UUPA.
- Bahwa Hak Guna Bangunan diatas hak pengelolaan dapat disamakan dengan hak guna bangunan diatas tanah negara dari istilahnya saja sudah tidak sama, satu hak guna bangunan diatas tanah negara itu artinya pemberian hak baru kepada orang atau Badan Hukum yang berasal dari tanah negara, dimana tanah negara itu juga bisa berasal dari hak-hak lain melalui pembebasan tanah atau dari tanah negara murni langsung pemberian hak. Sedangkan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan yang dalam hal ini prosedurnya tidak sama dengan demikian substansinya juga tidak sama. Hak guna bangunan diatas hak pengelolaan itu berdasarkan suatu perjanjian antara pengelola tanah milik negara, asset negara itu dengan pihak swasta itu nanti diberikan kewenangan untuk memanfaatkan tanah itu selama jangka waktu

tertentu dan tidak boleh memindahkan hak pengelolaan. Jadi pihak yang menerima pemanfaatan itu diberikan suatu label hukumnya hak yang lebih rendah dari itu dinamakan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan yang pemberiannya bukan berdasarkan Surat Kuasa pemberian hak tapi berdasarkan perjanjian itu hakikatnya dalam UUPA.

- Bahwa tentang kapan saat mulai terhutang pajak BPHTB sebagaimana diatur dalam UU No.20 Tahun 2000 kalau sekarang ini dikaitkan dengan saat terhutang pajak BPHTB sehubungan dengan adanya pemberian hak baru atau pemindahan hak. Jadi dalam hal ini menurut Hukum Agraria ada haknya dulu baru ada pajaknya, kalau ada haknya pajaknya belum ada, jadi dalam arti kata ada surat kuasa pemberian hak dulu ini termasuk hak apa . Setelah itu dibawa kepada Pasal 16 termasuk jenis hak yang kena BPHTB, setelah itu haknya sudah ada baru disitu dikenakan BPHTB itu menurut logikanya.

- Bahwa tentang beberapa hal yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah yaitu tentang pemahaman ahli mengenai permohonan Pemohon karena ini tidak hanya berangkat dari persolan hak atas tanah tapi juga persoalan mengenai ketentuan undang-undang yang melahirkan objek pajak baru , dijelaskan bahwa setelah ahli membaca isi permohonan Pemohon ahli berpendapat adanya ketidaksinkronan antara jenis hak-hak menurut UUPA dengan jenis hak-hak yang dimasukkan didalam objek BPHTB. Menurut Hakim Anggota apabila itu tidak sinkron apakah itu ada normanya karena menurut Hakim anggota harus ada kesinkronan antara hak yang diatur oleh UUPA dengan objek pajak dimana objek pajak ini adalah persoalan Hukum Pajak bukan persoalan mengenai hak atas tanah yang diatur oleh UUPA, dimana sinkron itu harus ada oleh karena Undang-undang mengenai BPHTB mengatur pajak tentang perolehan hak atas tanah.Jadi artinya undang-undangnya bidangnya pajak tapi yang dipakai objeknya hak atas tanah, dalam hal ini menurut aturan hukumnya hak atas tanah itu harus hak atas tanah yang

dimaksud dalam UUPA karena sesuai dengan Hukum Khusus Menteri Pertanahan itu dalam Hukum Agraria.

- Bahwa mengenai persoalan adanya bunyi undang-undang itu adalah objek atas tanah kemudian substansinya menurut penilaian Ahli ada hal yang diatur hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan UUPA, kalau substansinya tetap seperti yang ada pada undang-undang No.20 Tahun 2000 tapi kemudian judul undang-undang itu diubah,itu kemudian menjadikan persoalan Hukum tidak dari sudut Hukum Pajaknya .Dirubah supaya tidak mempunyai satu penafsiran bahwa itu harus hak sebagaimana dianut didalam undang-undang Pokok Agraria tapi substansinya tetap seperti yang ada sekarang, apabila ini ada persoalan Hukumnya, Menurut Ahli kalau judulnya dirubah tidak dipergunakan substansi Hukum Agraria sebagai objeknya tentu saja tidak ada persoalan hukum, tapi kalau tetap dipergunakan objeknya yang diatur dalam UUPA kalau terjadi ketidaksinkronan tetap saja menjadikan persoalan Hukum.

- Bahwa kemudian ada persoalan pembuat undang-undang disini kemudian membuat objek Pajak baru dalam hal ini yang dikeberatkan oleh Pemohon itu sebetulnya tidak menjadi persoalan Hukum asal itu tidak dimasukkan didalam judul undang-undang seperti itu apakah hal itu dimungkinkan.

- Bahwa menurut Ahli didalam Hukum Agraria sudah diatur label dari macam pajak, jadi kalau akan dipungut pajak sesuai dengan hak-hak tanah itu tentu seyogyanya labelnya sama karena ada prinsip disini UPH bahwa hak atas tanah itu yang didalam Pasal 16 itulah yang bersifat perdata dan itulah yang dikenakan pajak. Kemudian Hakim Anggota menanyakan kembali kepada Ahli apakah itu menjadi dua persoalan .

- Bahwa betul tentang penyebutan atas hak tanah terkait oleh UUPA sedangkan kewenangan untuk membuat objek pajak baru itu sepenuhnya menjadi Pemerintah kemudian itu dicatumkan atau diatur didalam undang-undang tentang itu.

- Bahwa tentang Pasal 16 Undang-undang No.5 Tahun 1960 mengenai Undang-undang Pokok Agraria yang menyebutkan beberapa hak,dalam hal ini Hakim Anggota menginginkan ahli untuk membacakan Pasal tersebut secara jelas. Ahli membacakan Pasal tersebut yang menurut Pasal 16 ayat (1) bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah a. Hak milik, b. Hak guna usaha, c. Hak guna bangunan, d. Hak Pakai, e. Hak sewa, f. Hak membuka Tanah, g. Hak Memungut hasil hutan, h.Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas dari a samapai g, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

- Bahwa tentang hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang dimana didalamnya memuat Pasal 2 mengenai objek pajak yang menjadi objek adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, perolehan hak atas tanah atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi ayat (3) mengatakan bahwa hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah : a. Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun hak pengelolaan. Artinya hak pengelolaan itu diatur dengan Undang-undang dinyatakan oleh Undang-undang No.21 ini akibat dari pada pesan dari pada h tadi dibukanya harus diatur dengan undang-undang tidak boleh tidak diatur dengan undang-undang. Jadi menurut Hakim Anggota pernyataan bahwa hak atas tanah tidak saja seperti yang disebutkan tadi apakah sekarang sudah ada hak pengelolaannya.

- Bahwa diatas hak pengelolaan bisa didirikan hak guna bangunan .

Menimbang bahwa pada pemeriksaan persidangan tanggal 09 September 2004 telah didengar keterangan dari DPR yang diwakili oleh Anggota Komisi II H.M.Sjaiful Rachman,SH. dan dari Pemerintah yang diwakili oleh Kepala Biro Hukumnya .

Menimbang bahwa pada pemeriksaan persidangan tanggal 07 Oktober 2004 telah didengar keterangan dari Pemerintah yang diwakili oleh Dirjen Pajak Hadi Purnomo dan keterangan tertulisnya tertanggal 21 Oktober 2004 yang berisi:

I.PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, menjamin perwujudan tata kehidupan bangsa dan negara yang adil dan sejahtera, aman, tenteram dan tertib serta menjamin kedudukan hukum yang sama bagi warga masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, dilaksanakanlah pembangunan nasional yang berkesinambungan dan berkelanjutan serta merata di seluruh tanah air. Pembangunan nasional memerlukan dana yang memadai, salah satu sumber utama dana tersebut berasal dari pajak.

Dalam Pasal 23 A Undang-undang Dasar 1945 disebutkan bahwa,

"Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang."

Dengan demikian, sesuai dengan prinsip kedaulatan rakyat, Pemerintah tidak diperkenankan memaksakan berlakunya suatu ketentuan yang mengikat rakyat, yang bersifat mengurangi arti kebebasan atau membebani rakyat dengan kewajiban materiil tertentu yang mengurangi arti

kebebasan hak milik, kecuali jika ketentuan tersebut disetujui oleh rakyat sendiri melalui wakil-wakil mereka di parlemen sesuai dengan prinsip demokrasi perwakilan (*representative democracy*).

Berdasarkan hal tersebut, untuk melaksanakan pemungutan pajak, dibuatlah serangkaian produk perundang-undangan perpajakan yang salah satunya adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 mengatur mengenai aspek perpajakan perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai dasar hukum untuk melaksanakan pemungutan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Inisiatif merancang dan merumuskan rancangan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 datang dari Pemerintah (Presiden) hal ini sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Amandemen I Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa:

(1) Presiden berhak mengajukan rancangan undang-undang kepada Dewan Perwakilan Rakyat.

Sesuai dengan amanat Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa:

(2) Setiap rancangan undang-undang dibahas oleh Dewan Perwakilan Rakyat dan Presiden untuk mendapat persetujuan bersama.

Maka RUU tersebut dibahas melalui serangkaian proses pembahasan dan telah mendapatkan persetujuan bersama DPR dan Presiden sehingga disetujui menjadi Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Dengan demikian Undang-undang BPHTB tersebut telah disetujui oleh

rakyat sendiri melalui wakil-wakil mereka di parlemen (*representative democracy*) dan merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

II. KETERANGAN DIRJEN PAJAK ATAS ALASAN-ALASAN DAN FAKTA-FAKTA HUKUM YANG DISAMPAIKAN OLEH PEMOHON:

1. Bahwa Dirjen Pajak berpendapat, berdasarkan Pasal 50 UU RI No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi yang menyatakan “ UU yang dapat dimohonkan untuk diuji adalah UU yang diundangkan setelah perubahan Undang – Undang Dasar Negara RI Tahun 1945”. Bahwa terbentuknya UU Nomor 24 Tahun 2003 adalah atas perintah dari Pasal 24 C Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana perubahan ke tiga Undang-Undang Dasar 1945 yang disahkan pada tanggal 10 November 2001. Dengan demikian hanya Undang– Undang yang dibuat setelah tanggal tersebut yang dapat diajukan uji materil ke Mahkamah Konstitusi RI. Hal ini sesuai dengan azas hukum yang dianut bahwa pemberlakuan suatu peraturan perundang-undangan tidak diperkenankan untuk berlaku surut, karena suatu peraturan perundang-undangan selalu diberlakukan untuk mengikat kedepan.
2. Bahwa pada surat permohonan dan uraian tambahannya sebagaimana diuraikan dalam kesimpulan pemohon, Pemohon mengajukan permohonan pengujian formil dan materiil UU BPHTB terhadap Undang-undang Dasar 1945, dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - a. Ketentuan mengenai Hak Pengelolaan yang dicantumkan dalam Pasal 1 angka 3 dan Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tidak sinkron dengan ketentuan Undang-undang

Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan perundangan pertanahan lainnya.

- b. Ketentuan Pasal 24 ayat (2a) kontradiksi dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf j dan k.
- c. Status Hak Guna Bangunan (HGB) bukan pemberian hak baru atas tanah, melainkan merupakan pembebanan hak di atas tanah Hak Pengelolaan. Terjadinya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan bukan berdasarkan Surat Keputusan (SK) pemberian hak, melainkan perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dengan mitranya. Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak berdiri sendiri. Kewenangan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak penuh, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan merupakan hak yang terkekang, karena menumpang di atas Hak Pengelolaan.

Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 2 ayat (3) huruf f, Pasal 9 ayat (1) huruf j dan k dan Pasal 24 ayat (2a) merugikan hak konstitusional pemohon karena bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 33 ayat (4) Undang-undang Dasar 1945.

3. Bahwa Pasal-pasal dalam UU BPHTB yang dimohonkan pengujian oleh Pemohon tersebut selengkapnya berbunyi:

Pasal 1 angka 3 *Hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.*

Pasa 2 ayat (1)	<i>yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.</i>
Pasal 2 ayat (3) huruf f	<i>Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah hak pengelolaan.</i>
Pasal 9 ayat (1) huruf j	<i>Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.</i>
Pasal 9 ayat (1) huruf k	<i>Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.</i>
Pasal 24 ayat (2a)	<i>Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.</i>

4. Bahwa Dirjen Pajak tidak sependapat dengan Pemohon yang menyatakan bahwa Hak Pengelolaan sebagai hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 dan Pasal 2 ayat (3) huruf f dalam UU BPHTB tidak sinkron dengan Pasal 16 UUPA (tidak efisien dan tidak adil) dengan alasan sebagai berikut:
Kewenangan Mahkamah Konstitusi adalah untuk menguji Undang-undang terhadap Undang-undang Dasar 1945. Hal tersebut dipertegas

dengan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi yang menyatakan bahwa:

"Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. "

Bahwa dengan demikian tidak tepat apabila pemohon mengajukan permohonan untuk menguji UU BPHTB terhadap UUPA dalam forum Mahkamah Konstitusi ini. Bahwa Pasal 1 angka 3 dan Pasa12 ayat (1) dan (3) huruf f dalam UU BPHTB adalah mengatur mengenai apa saja yang diperlakukan sebagai objek pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk keperluan perpajakan dan bukan mengatur mengenai masalah hak-hak atas tanah pada umumnya sebagaimana dimaksud oleh pemohon.

Bahwa suatu instansi atau badan hukum pemerintah yang memegang Hak Pengelolaan menunjukkan bahwa instansi atau badan hukum pemerintah tersebut memperoleh penguasaan atas tanah negara baik untuk kepentingan dirinya sendiri maupun untuk pihak ketiga sesuai dengan kewenangannya.

Bahwa sebagai pemegang Hak Pengelolaan, dalam diri instansi atau badan hukum pemerintah tersebut melekat suatu kewenangan untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai;
- d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan atau wajib tahunan.

(Pasa15 dan 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun

1965).

Bahwa terhadap instansi atau badan hukum pemerintah sebagai pemegang Hak Pengelolaan juga dibebankan BPHTB karena dari segi perpajakan, terdapat perbuatan/peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah oleh instansi atau badan hukum pemerintah.

Bahwa apabila pihak ketiga mendapatkan sebagian hak pengelolaan yang diberikan oleh instansi atau badan hukum pemerintah berupa Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu tertentu, maka atas perolehan hak tersebut pun dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, karena atas perbuatan atau peristiwa hukum tersebut tersebut pemegang hak atas tanah memperoleh manfaat ekonomis atas tanah, maka wajar apabila negara memungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana di atur dalam UU BPHTB.

Bahwa apabila diuji dengan UUD 1945, Pasal 1 angka 3 dan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU BPHTB tidak bertentangan karena seluruh hak atas tanah secara implisit telah diakui dalam UUD 1945 sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi:

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. "

Bahwa negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berhak mengatur lebih lanjut tentang penguasaan tanah tersebut dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Bahwa salah satu cara untuk mencapai kemakmuran rakyat adalah dengan menyelenggarakan pembangunan nasional yang berkesinambungan dan berkelanjutan serta merata di seluruh tanah air. Bahwa salah satu sumber dana tersebut berasal dari pajak.

Bahwa dengan demikian pembebanan pajak (BPHTB) terhadap subyek hukum atas Tanah Negara yang belum atau sudah dibebani suatu hak yang penguasaannya kemudian diserahkan kepada individu perorangan atau suatu badan hukum yang dianggap tidak adil oleh pemohon tidak relevan karena sesuai dengan Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa "*Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional*", maka sangatlah wajar apabila terhadap individu atau badan yang telah diberikan hak eksklusif oleh negara untuk mengolah atau menguasai tanah tersebut sesuai dengan prinsip efisiensi berkeadilan diharapkan untuk melaksanakan kewajibannya terhadap negara dengan membayar pajak. Selain itu hasil pajak yang berasal dari BPHTB ini dipergunakan untuk kepentingan seluruh rakyat Indonesia dengan perincian sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 23 ayat (1), (1a), dan (2), UU BPHTB yaitu:

- (1) *Penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan.*
- (1a) *Bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.*
- (2) *Bagian Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Propinsi yang bersangkutan dan 80% (delapan*

puluh persen) untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

5. Bahwa Dirjen Pajak tidak sependapat dengan dalil Pemohon yang menyatakan bahwa status Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan bukan pemberian hak baru atas tanah melainkan merupakan pembebanan hak di atas tanah Hak Pengelolaan. Terjadinya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan bukan berdasarkan Surat Keputusan (SK) pemberian hak, melainkan perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dengan mitranya. Hak Guna Bangunan di atas Hak.

Pengelolaan tidak berdiri sendiri. Kewenangan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak penuh, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan merupakan hak yang terkekang, karena menumpang di atas Hak Pengelolaan yang akan kami tanggapi sebagai berikut:

- a. Sesuai Pasal 2 Undang-undang BPHTB, yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemberian hak baru meliputi pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan pemberian hak baru di luar pelepasan hak.
- b. Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) baru di atas Hak Pengelolaan adalah termasuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, sehingga terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sejak saat diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Pejabat yang berwenang.
- c. Terkait dengan pemberian Hak Pengelolaan kepada instansi tertentu, maka pemenuhan kewajiban BPHTB-nya menjadi kewajiban instansi yang bersangkutan sebagai pihak yang menerima hak dan bukan Pihak Mitra sebagai investor.
- d. Bahwa pengertian Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam

penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-undang BPHTB adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan, peruntukkan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga. Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) huruf f, maka perolehan Hak Pengelolaan tersebut menjadi obyek pajak BPHTB yang harus dibayar oleh instansi pemegang Hak Pengelolaan. Bahwa apabila instansi pemegang Hak Pengelolaan tersebut kemudian menggunakan kewenangannya untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga dalam mengelola tanah, maka telah terjadi peristiwa hukum baru yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan antara instansi pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang telah menerima bagian-bagian dari tanah atau yang bekerjasama dengan instansi pemegang hak pengelolaan untuk jangka waktu yang telah ditentukan. Oleh karena itu sudah sepatutnya, apabila pihak ketiga dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena pihak ketiga tersebut telah menerima kenikmatan, manfaat dari tanah yang digunakannya atau dimanfaatkannya dalam jangka waktu tertentu.

6. Dalil Pemohon pada halaman 2 point 2 yang menyebutkan bahwa *"Pemohon mendapatkan beberapa kesulitan dalam menjalankan usaha berkaitan dengan penetapan HPL dan HGB di atas HPL sebagai obyek BPHTB baru, akibatnya terhadap satu bidang tanah terkena pajak berganda, oleh karena tanah HGB di atas HPL adalah sama dengan tanah HPL "*, adalah tidak tepat karena dipandang dari sudut perpajakan yang berkaitan dengan saat terutangnya BPHTB terhadap tanah tersebut telah terjadi 2 (dua) peristiwa hukum yang berbeda yaitu:
 - a. dari negara kepada instansi atau badan pemerintah pemegang Hak

Pengelolaan dan;

- b. dari instansi atau badan pemerintah pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga.

Selain itu subyek pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang harus membayar pajak BPHTB pun berbeda yaitu:

- a. Dalam peristiwa hukum pertama, instansi atau badan pemerintah pemegang Hak Pengelolaan adalah subyek pajak I BPHTB atas tanah yang diperolehnya;
- b. Dalam peristiwa hukum kedua, pihak ketiga yang mendapat kewenangan atau hak atas tanah yang sama dari instansi atau badan pemerintah pemegang Hak Pengelolaan adalah subyek pajak II BPHTB.

7. Bahwa Dirjen Pajak tidak sependapat dengan dalil Pemohon pada halaman 7 point 4.3 huruf a, b dan c tambahan uraian penjelasan yang disampaikan pemohon tanggal 7 Oktober 2004 yang pada intinya menyatakan bahwa: *"Jadi, apabila ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f Jo. Pasal 1 angka 3 dan status HGB di atas HPL disamakan dengan status HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat(3) huruf c yang perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) huruf b angka 1 dan 2 UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997 juga tetap diberlakukan dengan tanpa mempertimbangkan alasan-alasan tersebut di atas, maka merugikan hak-hak konstitusional Pemohon yaitu tidak diperolehnya perlindungan, jaminan dan kepastian hukum yang adil "*, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa dalam Pasal 28D ayat (1) Amandemen II Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan:

"Setiap Orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di depan hukum "

Bahwa bukti hak konstitusional Pemohon yang dirugikan dengan adanya UU BPHTB sebagaimana didalilkan oleh pemohon adalah: *"Beban biaya yang harus ditanggung oleh Pemohon/pengembang, apabila pengenaan BPHTB tetap diberlakukan, maka konsekuensinya biaya yang harus ditanggung pemohon adalah besar, selain meliputi:*

- *Mengurus dan membiayai pengosongan hunian liar di atas tanah instansi;*
- *Membayar uang kompensasi / sewa tanah, yang merupakan pemasukan bagi instansi;*
- *Membayar pajak property seperti PPh, PPN, dan PBB setiap tahunnya;*
- *Mengurus dan membiayai persertifikatan HPL a/n instansi dan pensertifikatan HGB a/n Mitra /pengembang;*
- *Mengurus dan membiayai seluruh perizinan dan biaya pembangunan proyek;*

Sedangkan pemasukan bagi pengembang selaku pihak yang diberikan kewenangan untuk memanfaatkan dan mengelola tanah instansi sebelum pembangunan dilaksanakan belum ada "

Bahwa yang menjadi pangkal kesulitan pemohon dalam menjalankan bisnis usahanya bukan disebabkan oleh UU BPHTB, melainkan disebabkan oleh materi perjanjian kerjasama BOT yang disepakati antara instansi atau badan pemerintah pemegang HPL dengan pemohon sebagai mitra bisnisnya.

Bahwa hal itu tercermin dari persyaratan Perjanjian KSO/BOT yang didalilkan oleh pemohon sebagai berikut:

- a. *Pihak Mitra diwajibkan untuk mengurus dan membiayai pengosongan*

- hunian liar di atas lahan tersebut;*
- b. Pihak Mitra diwajibkan mengurus dan membiayai penerbitan sertifikat HPL atas nama instansi /BUMN/BUMD;*
 - c. Pihak Mitra diwajibkan membayar uang kompensasi yang merupakan pemasukan kepada instansi /BUMN/BUMD;*
 - d. Pihak Mitra mengurus dan membiayai seluruh perizinan pembangunan proyek serta perpajakan;*
 - e. Pihak Mitra diberikan jangka waktu pengelolaan proyek selama 30 tahun dengan status hak terikat yaitu HGB di atas HPL;*
 - f. Pihak Mitra/ketiga dengan alasan apapun dilarang untuk melakukan pengalihan hak atas tanah asset milik instansi /BUMN/BUMD.*
 - g. Setelah berakhirnya Perjanjian KSO / BOT, tanah dan bangunan kembali kepada pemilik asset (Pemegang HPL).*
- Bahwa apabila dilihat dari salah satu isi materi perjanjian tersebut, pemohon diwajibkan untuk mengurus dan membiayai penerbitan sertifikat HPL atas nama instansi / BUMN / BUMD padahal baik ada maupun tidak ada perjanjian kerjasama KSO/BOT, kewajiban untuk pensertifikatan HPL tetap berada pada instansi atau badan pemerintah pemegang HPL, jadi tidak tepat bahwa mengurus dan mensertifikatkan HPL atas nama instansi sebagaimana yang telah disepakati oleh pemohon dalam perjanjian KSO/BOT melanggar hak konstitusional pemohon.
- Bahwa asas yang erat kaitannya dengan perjanjian adalah asas Konsensual yang termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal tersebut menetapkan bahwa harus ada kesepakatan antara para pihak yang mengikat diri atau terdapat "konsensus" diantara para pihak, yang berarti kedua belah pihak mengetahui persyaratan persyaratan dan secara bebas para pihak setuju untuk diikat oleh ketentuan dan persyaratan yang dituangkan dalam perjanjian tersebut. Bahwa berdasarkan asas tersebut, Pemohon sebagai salah satu pihak dalam perjanjian memiliki kebebasan untuk sepakat atau tidak sepakat terhadap

persyaratan Perjanjian KSO/BOT yang didalilkan oleh pemohon.

- Bahwa dengan demikian tidak selayaknya pemohon mengajukan permasalahan yang bersumber pada materi perjanjian kemitraan sebagaimana yang didalilkan pemohon ini ke Forum Mahkamah Konstitusi.

- Bahwa salah satu fungsi dari hukum adalah adanya kepastian hukum. Bahwa UU BPHTB menjamin adanya kepastian hukum yang adil karena setiap orang pribadi atau badan dapat mengetahui secara jelas dan pasti bagaimana aspek perlakuan perpajakan dari suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan, sehingga orang pribadi atau badan dapat memprediksi berapa besar kewajiban perpajakan yang harus dibayar kepada Negara.

Bahwa UU BPHTB tidak membeda-bedakan perlakuan di depan hukum. Semua subjek pajak BPHTB yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan diperlakukan sama di depan hukum, semuanya dikenakan kewajiban membayar pajak.

Bahwa perlakuan sama di depan hukum tersebut tercermin dalam Pasa 14 ayat (1) dan (2) UU BPHTB:

- (1) yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan*
- (2) Subjek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut undang-undang ini.*

8. Bahwa Dirjen Pajak tidak sependapat dengan dalil Pemohon pada halaman 9-10 pada point 1 dan 2 yang menyatakan bahwa "Ketentuan

Pasal 24 ayat (2a) kontradiksi dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf j dan k Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 dan dalam rangka revisi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, seharusnya Pasal 24 ayat (2a) ini dihapus saja, karena bertentangan dengan Pasal 9 ayat (1) huruf j dan k, serta prosedur yang demikian itu tidak logis ", dengan alasan sebagai berikut:

a. Dalil-dalil yang dikemukakan pemohon tentang fakta yuridis tidak sinkronnya Pasal 9 ayat (1) huruf j dan k dengan Pasal 24 ayat (2a) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tanpa disertai bukti dan dasar, karena yang dimaksudkan dalam Pasal 9 ayat (1) huruf j dan k ditujukan pada ketentuan "saat dan tempat pajak yang terutang" sedangkan yang dimaksudkan dalam Pasal 24 ayat (2a) ditujukan pada "ketentuan bagi Pejabat". Dengan demikian tidak ada sama sekali pertentangan antara kedua pasal tersebut, karena "saat dan tempat pajak yang terutang" adalah waktu yang menentukan dan tempat terjadinya perolehan hak, sedangkan "ketentuan bagi pejabat adalah aturan/ketentuan atau tata cara bagaimana Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris/Pejabat Lelang melaksanakan kewajibannya sebagai pejabat yang berkenaan dengan tugasnya yaitu:

- (1) Menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan;
- (2) Menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan;
- (3) Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat;
- (4) Melaporkan pembuatan akta tau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

- b. Pada dasarnya ketentuan Pasal 24 ayat (2a) UU BPHTB dibuat dalam rangka mengamankan penerimaan negara yang berasal dari BPHTB, khususnya dalam hal pemberian hak baru.
 - c. Jika diperhatikan dengan seksama, Pasal 24 UU BPHTB mengatur tentang ketentuan bagi pejabat yang tidak hanya berlaku bagi pejabat pertanahan, melainkan juga berlaku bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran BPHTB.
 - d. Untuk menghindari perbedaan luas tanah dalam SSB dengan luas tanah dalam SK pemberian Hak, sebelum melakukan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak dapat meminta informasi dari BPN/Kantor Pertanahan mengenai luas tanah yang akan dicantumkan dalam SK Pemberian Hak, misalnya setelah diperoleh luas tanah berdasarkan surat ukur atau gambar situasi.
8. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka uraian pemohon tidak memenuhi syarat untuk diajukan dalam sidang Mahkamah Konstitusi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 30 butir a Undang-undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Oleh karena itu Dirjen Pajak cq. Direktorat Jenderal Pajak mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi RI untuk menolak seluruh permohonan judicial review dari Pemohon.

III. KESIMPULAN

1. Pemohon tidak dapat menunjukkan dan membuktikan bahwa Pemohon telah mengalami kerugian konstitusional dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.
2. Secara Material Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tidak bertentangan dengan UUD 1945.

3. Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Dirjen Pajak mohon kepada Mahkamah Konstitusi berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan bahwa permohonan Pemohon tersebut dinyatakan tidak berdasar (*zonder belang, het is geen rechtstingang*).

Menimbang bahwa pada pemeriksaan persidangan tanggal 07 Oktober 2004 telah didengar keterangan dari Badan Pertanahan Negara yang diwakili oleh Rusmadi Murad,SH. Berdasarkan surat kuasa Nomor: Sp.134/X/2004 dan keterangan tertulisnya tertanggal 26 Oktober 2004 yang menerangkan .

- Bahwa hak pengelolaan untuk pertama kali disebut dan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang “Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan selanjutnya” jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang “Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan” dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang “Penguasaan Tanah-tanah Negara”. Ketentuan Hak Pengelolaan dalam Peraturan Menteri Agraria diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang “Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan Pemberian Hak untuk keperluan perusahaan” jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang “Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta pendaftarannya”.

Adanya Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional tersirat dalam Penjelasan Umum II ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa: *Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksudkan adalah tanah yang tidak*

dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan hak milik, hak guna-usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (pasal 2 ayat 4). Kemudian eksistensi Hak Pengelolaan tersebut mendapat pengaturan lebih lanjut oleh Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang “Rumah Susun”. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tana Negara dan Hak Pengelolaan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 jo. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Dengan demikian Hak Pengelolaan bukan hak atas tanah yang murni, melainkan merupakan gempilan hak menguasai dari Negara dan oleh karena itu selain mengandung kewenangan untuk menggunakan tanah bagi keperluan usahanya juga diberi kewenangan untuk melaksanakan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA yang meliputi:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah Hak Pengelolaan yang bersangkutan.
- b. Menggunakan tanah Hak Pengelolaan tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah Hak pengelolaan itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi

peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan kewenangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak-pihak ketiga bersangkutan dilaksanakan oleh Pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka yang dapat mempunyai atau menjadi subjek Hak Pengelolaan ialah:

- a. Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) dan masyarakat-masyarakat hukum adat (Pasal 2 ayat (4) UUPA).
- b. Badan Hukum milik pemerintah yang seluruh modalnya dimiliki Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam rangka pembangunan dan pengembangan wilayah, industri, pariwisata, pelabuhan, perumahan/pemukiman (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974).
- c. Perum, Persero atau bentuk lain yang bergerak di bidang penyediaan, pengadaan dan pematangan tanah bagi kegiatan usaha (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974).
- d. Badan otorita (Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Jo. Nomor 94 Tahun 1998).

Berkaitan dengan bermacam-macam subyek Hak Pengelolaan maka menurut jenis dan pengaturannya Hak Pengelolaan dibedakan menjadi:

- a. Hak Pengelolaan Pelabuhan (Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhan).
- b. Hak Pengelolaan Otorita (Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam jo. Keputusan Presiden Nomor 94 Tahun 1998).
- c. Hak Pengelolaan Perumnas (Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Perum Perumnas).

- d. Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah (Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953).
- e. Hak Pengelolaan Transmigrasi (Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketrasmigrasian).
- f. Hak Pengelolaan Instansi Pemerintah (Keputusan Presiden Nomor 79 tahun 1999 dan Keputusan Presiden Nomor 73 Tahun 1998 tentang Badan Pengelola Gelora Senayan dan Badan Pengelola Komplek Kemayoran).
- g. Hak pengelolaan industri/pertanian/Pariwisata/Perkeretaapian (Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 198 tentang Pengalihan bentuk Perum Kereta Api menjadi Persero).
- h. Hak Pengelolaan lainnya (Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1990 tentang Kawasan Berikat).

Dalam perkembangannya pemberian Hak Pengelolaan kepada subyek Hak Pengelolaan mengalami perubahan misalnya:

- a. Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah tidak terbatas perumahan tetapi berkembang ke bidang lain (perdagangan, pelabuhan dsb.) sebagai akibat implementasi Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999.
- b. Hak Pengelolaan dimohonkan atas tanah yang sudah merupakan aset kekayaan Pemerintah Daerah untuk diubah menjadi kegiatan komersil.
- c. Hak Pengelolaan digunakan sebagai suatu kebijakan agar aset Pemerintah tidak hilang.

Sesuai salah satu kewenangan pemegang Hak Pengelolaan untuk menyerahkan bagian-bagian daripada tanah hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, maka dimungkinkan diberikan hak atas tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sesuai dengan jangka waktu paling

lama 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960). Pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tetap dilakukan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan (Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Menimbang bahwa berdasarkan tahapan-tahapan persidangan yang dilalui dimana telah mendengarkan keterangan Pemohon, DPR, Pemerintah dan Ahli maka Pemohon menyampaikan kesimpulannya dihadapan persidangan yang berisi:

1. Bahwa dengan segala kerendahan hati dan dari lubuk hati yang paling dalam Pemohon menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi, yang telah memberikan arahan atas permohonan yang pemohon sampaikan sebagaimana terdaftar dalam perkara No. 053/PUU-II/2004 tentang Permohonan Judicial Review terhadap UU No. 20 tahun 2000, meskipun selama sidang berlangsung tidak jarang ada sikap dan tindakan pemohon yang mungkin kurang berkenan, khususnya pada saat Pemohon menanggapi dan mengungkapkan fakta-fakta tentang dirugikan dan dilanggarnya hak-hak konstitusional Pemohon atas berlakunya Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f Jo. Pasal 1 angka 3 dan Pasal 24 ayat (2a) UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, karena tidak adanya jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil yang diberikan oleh ketentuan pasal tersebut. Namun dengan penuh pengertian, arif dan bijaksana, Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi, dapat memaklumi sikap dan tindakan Pemohon selaku orang yang awam dalam bidang hukum, yaitu dengan cara memberikan arahan dan tanggapan terhadap permohonan Pemohon.

Untuk itu, dalam kesempatan ini pula dan tanpa mengurangi rasa hormat Pemohon kepada Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi, mohon kiranya dibukakan pintu maaf yang sebesar-besarnya apabila ada sikap dan tindakan Pemohon yang kurang berkenan.

2. Setelah melalui perjuangan yang sangat panjang selama + 6 (enam) tahun, permasalahan yang dihadapi Pemohon selaku pelaku ekonomi yang bergerak di bidang pengembang yang selama ini banyak bekerjasama dengan instansi, kurang mendapatkan perhatian bahkan penyelesaian yang serius baik dari Ditjen Pajak, BPN, DPR, Sekneg bahkan Presiden R.I. sekalipun. Tetapi dengan terbentuknya Mahkamah Konstitusi, Pemohon yang merupakan salah satu di antara para pengembang yang bekerjasama dengan instansi/BUMN/BUMD, telah memberanikan dirinya untuk mengajukan permohonan Judicial Review terhadap UU No. 20 tahun 2000, khususnya Pasal 1 angka 3, Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f dan Pasal 24 ayat (2a) kepada Mahkamah Konstitusi Yang Mulia ini, yang langsung mendapat tanggapan positif yaitu dengan kesediaannya untuk menampung, memeriksa dan mengadili perkara ini.

Sebagaimana Pemohon berulang-ulang sampaikan dalam sidang Yang Mulia ini apa yang diperjuangkan Pemohon adalah bukan semata-mata untuk kepentingan pribadi melainkan sebagai wujud tanggung jawab moral Pemohon selaku pelaku ekonomi termasuk para pengembang yang selama ini bekerjasama dengan instansi/BUMN/BUMD, yang prihatin terhadap keadaan nasib bangsa dan negara . Adanya kerjasama antara Pemohon dengan instansi/BUMN/BUMD, yang berdasarkan Perjanjian KSO dengan cara BOT merupakan suatu bentuk dukungan moral dan sumbangsih Pemohon kepada negara guna mengamankan asset instansi BUMN/BUMD dari occupatie hunian liar, memberikan kepastian hukum atas tanah instansi (sertifikat), dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatan dan pengelolaan asset instansi dengan jangka waktu tertentu, memberikan pemasukan bagi instansi/BUMN/BUMD, meningkatkan pendapatan negara dari sektor pajak properti serta menciptakan lapangan kerja.

3. Melalui Mahkamah Konstitusi inilah Pemohon sangat menaruh harapan besar untuk memperoleh pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil dari Mahkamah Konstitusi yang mulia ini, sebagaimana yang diamanatkan Pasal 28 D ayat (1) perubahan kedua UUD Negara R.I. tahun 1945 yang berbunyi “ Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Hal ini sejalan dengan bunyi Penjelasan Umum UU No. 24 tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi, yang menyatakan “Sejalan dengan prinsip ketatanegaraan, maka salah satu substansi penting perubahan UUD Negara R.I. tahun 1945 adalah keberadaan Mahkamah konstitusi sebagai lembaga negara yang berfungsi menangani perkara tertentu di bidang ketatanegaraan, dalam rangka menjaga konstitusi agar dilaksanakan secara bertanggung jawab sesuai dengan kehendak rakyat dan cita-cita demokrasi.”

Untuk itulah diharapkan dari keputusan yang dihasilkan oleh Mahkamah Konstitusi Yang Mulia ini bisa dijadikan pegangan baik bagi instansi/BUMN/BUMD selaku pemegang HPL, Pemohon termasuk para pengembang yang selama ini telah melakukan kerjasama pemanfaatan tanah asset instansi BUMN/BUMD serta menjadi bahan masukan dan koreksi bagi lembaga Pembuat Undang-Undang maupun pengambil/pelaksana kebijakan.

4. Berkenaan dengan hal tersebut, maka untuk menindaklanjuti arahan Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Mahkamah Konsitusi kepada Pemohon dan untuk melengkapi fakta-fakta sebagaimana yang pernah diungkapkan Pemohon di dalam sidang tanggal 9 September 2004, maka demi kelengkapan dan kesempurnaan permohonan yang disampaikan secara resmi oleh Pemohon, yang berisi lampiran data alat bukti sebagaimana Permohonan Judicial Review UU No. 20 tahun 2000 pada perkara No. 053/PUU-II/2004. Pemohon sebelum pada kesimpulan terlebih dahulu

perkenankan memberikan uraian tambahan, untuk memperjelas dan mempertegas permohonan Pemohon, adalah sebagai berikut:

4.1. Menurut UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, khususnya Pasal 1 angka 3, Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f, secara eksplisit telah menetapkan bahwa HPL termasuk pengertian dan hak-hak atas tanah sehingga dikenakan pajak BPHTB.

a. Kenyataan, implementasi ketentuan tersebut menimbulkan perbedaan penafsiran bahkan kerancuan, yang mengakibatkan tidak adanya jaminan kepastian hukum yang adil bagi instansi/BUMN/BUMD maupun Pemohon selaku pengembang, yang sepatutnya dilindungi sebagaimana amanat Pasal 28 D ayat (1) perubahan kedua UUD Negara R.I. tahun 1945.

Di dalam hukum agraria hak-hak atas tanah memang telah diatur, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA yang terdiri dari huruf a s/d g. Selanjutnya dalam huruf h ditegaskan bahwa hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak atas tanah tersebut pada huruf a s/d g, akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Tetapi yang dimaksud dalam ketentuan tersebut adalah Undang-Undang dibidang agraria bukan sebaliknya. Hal ini dimaksudkan agar ketentuan terkait yang juga mengatur mengenai agraria, tidak menimbulkan perbedaan penafsiran, yang dapat mengakibatkan terjadinya ketidakpastian hukum di dalam implementasinya atau rancu, seperti halnya penerapan UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997 tentang BPHTB.

Oleh karena, HPL merupakan hak yang bersifat publik artinya hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (subjek haknya), yang diberikan kepada:

- Instansi Pemerintah termasuk Pemda;
- BUMN;
- BUMD;
- PT.Persero;

- Badan Otorita;
- Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 PP No. 24 tahun 1997 dan Pasal 1 Peraturan Meneg.Agraria/Ka. BPN No. 9 tahun 1999.

Dengan demikian konsepsi HPL, pada prinsipnya bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 16 UUPA (HM,HGU,HGB dan HP) tetapi kewenangan untuk:

- Merencanakan peruntukan dan penggunaan bidang tanah yang dikuasai dengan HPL sesuai dengan tujuan pemberian haknya;
- Menggunakan bagian-bagian bidang-bidang tanah untuk keperluan pemegang haknya;
- Menyerahkan bagian-bagian dari bidang tanah HPL tersebut kepada pihak lain yang memerlukan,

Sebagaimana menurut Kabiro Hukum dan Humas BPN di dalam suratnya kepada Pemohon, No. 457/ND/PHP.3/III/2001, tanggal 14 Maret 2001, perihal klarifikasi status HPL (Bukti P2.8)

- b. Maka, sangat realistis dan logis apabila PP No. 46 tahun 2002 tentang Tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada BPN, HPL hanya dikenakan uang pemasukan Rp. 0.00,- (nol rupiah), sebagaimana Penjelasan Pasal 21 ayat (3) huruf C yang berbunyi “ HPL dikenakan uang pemasukan Rp. 0.00,- (nol rupiah), mengingat HPL merupakan sebagian dari hak menguasai Negara yang diberikan hak kepada pemegang haknya dan bersifat hukum publik (Bukti P2.9).
- c. Hal ini sangat beralasan, karena HPL yang bersifat hak publik dengan beberapa kewenangan yang dimiliki itulah (Pasal 2 UUPA), menjadikan HPL tidak dibebani pajak sebagaimana yang diberlakukan terhadap hak-hak atas tanah lain seperti HM, HGB,

HGU dan HP. Ini dimaksudkan untuk mendorong investasi dalam memanfaatkan lahan instansi/BUMN/BUMD yang sudah ada melalui kerjasama yang saling menguntungkan dengan pihak swasta/pengembang/mitra, agar dapat dikelola secara optimal, guna memberikan pemasukan bagi instansi/BUMN/BUMD maupun negara khususnya dalam penerimaan pajak properti berupa PPh dan PPn.

- d. Jadi, apabila ketentuan Pasal 1 angka 3, Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997 tetap diberlakukan dengan tanpa mempertimbangkan alasan-alasan tersebut di atas, maka merugikan hak-hak konstitusional Pemohon yaitu tidak diperolehnya perlindungan, jaminan dan kepastian hukum yang adil, meskipun Pemohon selaku pengembang sebenarnya telah menjalankan amanat Pasal 33 ayat (4) perubahan UUD Negara RI tahun 1945, yang berbunyi “Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”. dan instansi/BUMN/BUMD juga telah menjalankan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD Negara RI tahun 1945, yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.
- e. Berdasarkan hal tersebut, maka Pemohon berkesimpulan bahwa Pasal 1 angka 3, Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara umum, karena bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) perubahan kedua, Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) perubahan keempat UUD Negara RI tahun 1945.

4.2. Menurut UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, khususnya tentang Status HGB sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (3) huruf c yang perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) huruf b angka 1 dan 2, terdiri dari pemberian hak baru karena:

1. Kelanjutan pelepasan hak (pembebasan tanah),
2. Di luar pelepasan hak (tanah negara).
 - a. Kenyataan, berdasarkan Pejianjian KSO dengan cara BOT antara Pemohon dengan instansi/BUMN/BUMD, telah disyaratkan antara lain berisi:
 - Pemohon diberi jangka waktu pemanfaatan lahan selama 30 tahun;
 - Pemohon diberi status hak yaitu HGB di atas HPL;
 - Pemohon dengan alasan apapun juga dilarang untuk mengalihkan status hak atas tanah asset milik instansi;
 - setelah berakhirnya perjanjian, tanah dan bangunan kembali kepada pemilik lahan (pemegang HPL/instansi/BUMN/BUMD).

Sedangkan, status HGB di atas HPL disamakan dengan status HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf c yang perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) huruf b angka 1 dan 2 UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997.

Berdasarkan fakta di atas, menunjukkan tidak terjadi peralihan hak atas tanah instansi/BUMN/BUMD, karena merupakan hak pemanfaatan/sewa tanah jangka waktu panjang. HGB di atas HPL adalah bukan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak (pembebasan) dan atau diluar pelepasan hak baru (tanah Negara) tetapi merupakan pembebanan hak, bukan HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf c Jo. Pasal 2 ayat (2)

huruf b UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, karena mempunyai substansi yang berbeda, yaitu hak perdata dengan hak pemanfaatan.

Hal ini sangat relevan dengan Surat Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah ditujukan kepada Direktur Hukum Pertanahan No. 17/ND/DPTIP/II/2002, tgl .27 Pebruari 2002, perihal penyampaian Surat Direktur Utama PT. Mustika Lodan, Khususnya angka 3.c. dan angka 4 (Bukti P4.6).

Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka HGB di atas HPL hanya dikenakan uang pemasukan sebesar 0% (nol persen) sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Meneg.Agraria/Kepala BPN No. 4 tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, khususnya Pasal 5 ayat (3) huruf a yang berbunyi “ Untuk pemberian HGB atas tanah Hak Pengelolaan uang pemasukannya ditetapkan 0% “ (Bukti P4.4). Mengenai perpajakannya merujuk pada ketentuan Surat Edaran No. SE-06/PJ.43/2002, tanggal 30 April 2002, khususnya angka 4 Jo. Pasal 1 dan Pasal 3 PP No. 5 tahun 2002 tentang Perubahan Atas PP No. 29 tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan, yang berbunyi “.....bagi Wajib Pajak badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan yang semula dikenakan PPh sebesar 6% (enam persen) menjadi 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan atau bangunan dan bersifat final (Bukti P4.7)

- 4.3. Jadi, apabila ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f Jo. Pasal 1 angka 3 dan status HGB di atas HPL disamakan dengan status HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf c yang perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) huruf b angka 1 dan 2 UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997 juga tetap diberlakukan dengan tanpa mempertimbangkan

alasan-alasan tersebut di atas, maka merugikan hak-hak konstitusional Pemohon yaitu tidak diperolehnya perlindungan, jaminan dan kepastian hukum yang adil.

a. Bukti hak konstitusional Pemohon yang dirugikan, adalah sebagai berikut:

Beban biaya yang harus ditanggung oleh Pemohon/pengembang, apabila pengenaan BPHTB tetap diberlakukan, maka konsekwensinya biaya yang harus ditanggung Pemohon adalah besar, selain meliputi:

- Mengurus dan membiayai pengosongan hunian liar di atas tanah instansi;
- Membayar uang kompensasi/sewa tanah, yang merupakan pemasukan bagi instansi;
- Membayar pajak properti seperti PPh, PPn dan PBB setiap tahunnya;
- Mengurus dan membiayai pensertifikatan HPL a/n instansi dan pensertifikatan HGB a/n Mitra/Pengembang;
- Mengurus dan membiayai seluruh perizinan dan biaya pembangunan proyek;

sedangkan pemasukan bagi Pengembang selaku pihak yang diberikan kewenangan untuk memanfaatkan dan mengelola tanah instansi sebelum pembangunan dilaksanakan belum ada.

b. Berkenaan dengan huruf a di atas, maka sangat tidak logis dan realistis apabila Pemohon masih dibebankan lagi BPHTB atas pemanfaatan tanah HGB di atas HPL sebagaimana yang diberlakukan dalam Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf c dan huruf f Jo. Pasal 1 angka 3, UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, karena sebagai konsekwensinya, adalah:

- Pembangunan maupun pengelolaan tanah HGB di atas HPL yang merupakan tindak lanjut/pelaksanaan dari komitmen yang digariskan dalam Perjanjian KSO dengan cara BOT antara Pengembang dengan instansi/BUMN/BUMD, tidak berjalan

sebagaimana mestinya (terhambat), sedangkan Pemohon terikat pada jangka waktu Perjanjian KSO dengan cara BOT;

- Menghambat proses pensertifikatan tanah instansi yang disebabkan tidak adanya kepastian hukum atas tanah instansi yang akan diurus berstatus HPL dan HGB di atas HPL atas nama Mitra/Pemohon sebagai dasar hukum untuk melaksanakan pembangunan;
- Dengan tertundanya pensertifikatan tanah tersebut di atas, mengakibatkan terhambatnya proses pembangunan;
- Menghambat terbukanya kesempatan lapangan pekerjaan. Sedangkan hal ini bertentangan dengan amanat Pasal 27 ayat (2) UUD Negara R.I. tahun 1945 yang berbunyi “Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”.
- Menghambat penerimaan pendapatan negara dari sektor pajak properti berupa PPh dan PPn
Padahal Pemohon selama melakukan kerjasama dengan instansi terhadap pemanfaatan asset instansi memperoleh status HGB di atas HPL, berdasarkan Perjanjian KSO dengan cara BOT sebelum berlakunya UU No. 20 tahun 2000 tidak ada hambatan/kesulitan bahkan beban yang begitu berat termasuk dalam memenuhi kewajibannya membayar pajak.
Tetapi dengan lahirnya UU No. 20 tahun 2000, khususnya yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f Jo. Pasal 1 angka 3, dan status HGB di atas HPL disamakan dengan status HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf c, merugikan dan melanggar hak-hak konstitusional Pemohon termasuk para pengembang yang selama ini melakukan kerjasama terhadap pemanfaatan asset dengan instansi/BUMN/BUMD, karena ketentuan tersebut tidak memberikan jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil.

c. Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, maka sepatutnya Pemohon termasuk para pengembang yang bekerjasama dengan instansi/BUMN/BUMD memperoleh jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil, karena Pemohon selaku pengembang juga pelaku ekonomi telah membantu instansi/BUMN/BUMD maupun pemerintah dalam hal:

- Mengoptimalkan tanah asset instansi/BUMN/BUMD;
- Mengamankan asset instansi dari occupatie hunian liar;
- Memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah melalui pensertifikatan HPL atas nama instansi/BUMN/BUMD, yang seluruh pembiayaan dan pengurusannya ditanggung sepenuhnya oleh Mitra/Pemohon;
- Turut berperan serta dalam menggerakkan roda perekonomian/ pembangunan dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah;
- Meningkatkan pemasukan bagi instansi/BUMN/BUMD;
- Meningkatkan pendapatan negara dari sektor pajak properti;
- Menciptakan lapangan kerja, dalam rangka mengurangi beban pemerintah, guna mengurangi angka pengangguran;

Yang kesemuanya merupakan implementasi/perwujudan dari amanat Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) perubahan keempat UUD Negara R.I. tahun 1945.

d. Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Pemohon sangat keberatan dengan diberlakukannya Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f Jo Pasal 1 angka 3 dan status HGB di atas HPL disamakan dengan status HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf c yang perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) huruf b angka 1 dan 2 UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, karena dimasukkannya HPL dan HGB di atas HPL sebagai objek pajak BPHTB bertentangan dengan Pasal 28 D ayat (1) perubahan kedua UUD Negara R.I. tahun 1945.

Oleh karena itu Pemohon berkesimpulan Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f Jo. Pasal 1 angka 3 dan status HGB di atas HPL disamakan dengan status HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf c yang perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) huruf b angka 1 dan 2 UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara umum, karena bertentangan dengan Pasal 28 D ayat (1) perubahan kedua UUD Negara R.I. tahun 1945 dan Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) perubahan keempat UUD Negara R.I. tahun 1945.

4.4. Bahwa Pasal 24 ayat (2a) yang kontradiktif dengan Pasal 9 ayat (1) huruf J dan K UU No. 20/2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, yang di dalam implementasinya menimbulkan kerancuan, sehingga merugikan hak konstitusional Pemohon yang berimbas pada instansi/BUMN/BUMD yang bersangkutan serta para pengembang yang bekerjasama dengan instansi /BUMN/BUMD terhadap pemanfaatan asset instansi, yaitu tidak diperolehnya jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil. Konsekwensinya Pemohon harus menanggung kerugian materiil dan kerugian immaterial, yaitu:

a. Kerugian materiil.

Kerugian materiil yang harus ditanggung dan menjadi tanggung jawab Pemohon selama proses pengurusan SK dan pensertifikatan HPL dan HGB diatas HPL belum selesai penerbitannya, adalah sebagai berikut :

- Bila kewajiban Pemohon harus melunasi BPHTB terlebih dahulu sebelum SK Pemberian Hak ditandatangani, sedangkan status haknya belum ada , maka dapat menimbulkan biaya tinggi karena tidak adanya kepastian jangka waktu penerbitan hak atas tanah.

Sebagai bukti konkrit yaitu sesuai dengan ketentuan UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, besarnya penghitungan BPHTB adalah luas tanah x NJOP x besarnya pajak, sedangkan penetapan NJOP tiap tahunnya terus menerus meningkat, sehingga BPHTB yang harus dikeluarkan nilainya tidak menentu atau tidak pasti.

- Pemohon harus mengeluarkan segala biaya-biaya yang berkaitan dengan Perjanjian KSO/BOT, seperti kompensasi, biaya pengosongan hunian liar, biaya perijinan dan pembayaran PBB tiap tahunnya.

b. Kerugian immateriil.

Kerugian immateriil yang harus ditanggung Pemohon, apabila Pemohon dibebankan harus membayar BPHTB terlebih dahulu dan Pejabat baru menandatangani dan menerbitkan SK Pemberian Hak, adalah sebagai berikut:

- Tidak adanya jaminan kepastian hukum hak atas tanah instansi;
- Karena proses pengurusan SK Pemberian Hak saja memakan waktu bertahun-tahun (berdasarkan fakta yang dialami Pemohon memakan waktu + 8 ½ tahun). SK Pemberian Hak bukan merupakan sesuatu hak. Jika Pasal 24 ayat (2a) UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997 tetap diberlakukan, maka secara eksplisit bertentangan dengan makna dari pengertian UU No. 20 tahun 2000 Jo UU No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

- 4.5. Untuk menghindari terjadinya kontradiksi implementasi Pasal 24 ayat (2a) UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, sebaiknya ditinjau kembali karena bertentangan dengan Pasal 9 ayat (1) huruf J dan K, dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum baik bagi instansi/BUMN/BUMD maupun Pemohon termasuk juga para pengembang yang bekerjasama dengan instansi ,sebagaimana usulan

Surat Wakil Kepala BPN kepada Menkeu R.I. No. 500-613, tanggal 2 Maret 2001, perihal pelaksanaan UU No. 20 tahun 2000 tentang perubahan atas UU No 21 tahun 1997 tentang BPHTB, khususnya angka 1 dan 4 yang berbunyi:

“1.Adanya perbedaan yang kontradiktif antara bunyi Pasal 9 ayat (1) huruf J dan K dengan Pasal 24 ayat (2a)...

4. Berkenaan dengan hal tersebut, maka kami mengusulkan agar terhadap berkas permohonan hak atas tanah yang akan diterbitkan SK Pemberian Hak atas tanahnya, tata cara pengenaan BPHTB masih dapat berpedoman pada UU No. 21 tahun 1997 sesuai dengan Pasal 27 B UU No. 20 tahun 2000.” (Bukti P 5).
- 4.6. Berkenaan dengan hal tersebut, maka Pemohon sangat berkeberatan dengan diberlakukannya Pasal 24 ayat (2a) UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, karena merugikan dan melanggar hak konstitusional Pemohon, karena tidak memperoleh perlindungan, jaminan dan kepastian hukum yang adil, yang seharusnya dilindungi haknya baik sebagai Warga Negara maupun sebagai pelaku ekonomi, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 28 D ayat (1) perubahan kedua UUD Negara R.I. tahun 1945.
Dengan demikian Pemohon berkesimpulan bahwa Pasal 24 ayat (2a) UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara umum, karena bertentangan dengan 28 D ayat (1) perubahan kedua UUD Negara R.I. tahun 1945.
5. Bahwa sejalan dengan upaya pemerintah, dalam hal mengamankan penerimaan negara yang berasal dari BPHTB. Pemohon selaku pelaku ekonomi, pada prinsipnya sangat mendukung kebijakan Pemerintah tersebut. Untuk itulah Pemohon selaku pengembang dengan didasari pada itikad baik dan tanggung jawab moral yang tinggi, berkaitan dengan masalah di atas tidaklah bermaksud menghindari tanggung jawabnya

sebagai wajib pajak melainkan sebagai upaya untuk memperoleh perlindungan, jaminan dan kepastian hukum yang adil, dalam hal Pemohon selaku pengembang yang telah menjalankan amanat Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) perubahan keempat UUD Negara R.I. tahun 1945 melalui kerjasama dengan instansi berdasarkan Perjanjian KSO dengan cara BOT.

6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, karena hal ini sangat menyangkut Hak Konstitusional Pemohon yang telah dirugikan dan dilanggar oleh Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f Jo. Pasal 1 angka 3 dan status HGB di atas HPL disamakan dengan status HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf c yang perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) huruf b angka 1 dan 2 serta Pasal 24 ayat (2a) UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997, karena tidak memberikan jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil, maka Pemohon mohon kepada Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi untuk berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini Pemohon mohon kepada Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi dalam keputusannya, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut: Mengabulkan permohonan Pemohon seluruhnya.

1. Menetapkan bahwa Pasal 2 ayat (1) dan (3) huruf f Jo. Pasal 1 angka (3) UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997 bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) perubahan kedua dan Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) perubahan keempat UUD Negara R.I. tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara umum.
2. Menetapkan bahwa Pasal 24 ayat (2a) UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997 bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) perubahan kedua UUD Negara R.I. tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara umum.
3. Menetapkan bahwa HGB di atas HPL tidak dapat disamakan dengan HGB yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (3) huruf c, yang perolehan haknya sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) huruf b angka 1 dan 2 UU No. 20 tahun 2000 Jo. UU No. 21 tahun 1997.

4. Memerintahkan agar pasal-pasal yang telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara umum diumumkan dan dimuat dalam Lembaran Berita Negara.
5. Memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan Putusan ini.

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan ditunjuk dalam berita acara sidang yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon *a quo* adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa sebelum Mahkamah memeriksa pokok perkara terlebih dahulu harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Apakah Mahkamah berwenang menguji permohonan Pemohon;
2. Apakah Pemohon, mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo*.

Terhadap kedua hal tersebut Mahkamah memberikan pertimbangan sebagai berikut :

1. Kewenangan Mahkamah :

Menimbang bahwa Pasal 24C Undang-undang Dasar 1945 *jo* Pasal 10 ayat (1) huruf a UU Nomor 24 Tahun 2003 menyebutkan bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk “menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar 1945”.

Menimbang bahwa undang-undang yang dimohonkan untuk diuji adalah Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diundangkan tanggal 2 Agustus 2000, terlepas dari perbedaan pendapat Hakim Konstitusi mengenai Pasal 50 UU No. 24 Tahun 2003, Mahkamah berwenang untuk memeriksa Permohonan *a quo*.

2. **Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Pemohon :**

Menimbang bahwa Pemohon menyatakan dalam permohonannya bahwa ia adalah Direktur Utama PT. Mustika Lodan yang bergerak di bidang Pengembangan yang merasa hak konstitusionalnya dirugikan dengan berlakunya Undang-undang No. 20 Tahun 2000 yakni Pasal 1 ayat (3), Pasal 2 ayat (3), Pasal 24 ayat (2a) bertentangan dengan Pasal 33 ayat (4) dan Pasal 2D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;-----

Menimbang bahwa dengan demikian Pemohon mempunyai kedudukan (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo* ke Mahkamah Konstitusi.

POKOK PERKARA

Menimbang bahwa Pemohon dalam permohonannya mendalilkan bahwa ketentuan Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-undang No. 20 Tahun 2000 yang mencantumkan Hak Pengelolaan sebagai hak atas tanah adalah tidak adil dan tidak efisien karena hak atas tanah telah diatur secara jelas dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan bertentangan dengan prinsip perekonomian nasional yang diselenggarakan atas dasar efisiensi berkeadilan, berkelanjutan

dan tidak sesuai dengan perlindungan hak asasi manusia yang mencanangkan adanya kepastian hukum seperti yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (4) dan Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar 1945. Pemohon merasa tidak adanya keadilan disebabkan tidak adanya kepastian hukum serta menimbulkan biaya ekonomi yang sangat tinggi, sehingga Pemohon selaku pengembang merasa tidak adanya efisiensi dalam bisnis pengembang;-----

Menimbang bahwa Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”, sehingga seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia; -----

Menimbang bahwa Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebutkan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, serta Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan” Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak Memungut Hasil Hutan,

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”-----

Menimbang bahwa adanya hak pengelolaan dalam hukum nasional tertuang dalam Penjelasan Umum II (dua) UUPA yang berbunyi “**Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian** itu kepada seorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan dan atau daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing [Pasal 2 ayat (4)] atau memberikan dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa “. Selanjutnya mengenai tata cara pemberian hak atas tanah yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan diatur dalam Pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1975, serta tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan serta pendaftarannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor I Tahun 1977; -----

Menimbang bahwa dari ketentuan tersebut di atas maka perolehan hak pengelolaan menjadi obyek pajak seperti yang tercantum dalam Undang-undang No. 21 Tahun 1977 tentang BPHTB yang diubah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2000 adalah wajar dimana dalam pelaksanaannya seperti yang diterangkan oleh pemerintah dalam keterangan tertulisnya yang menyebutkan “Bahwa apabila instansi pemegang Hak Pengelolaan kemudian menggunakan kewenangannya untuk menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga dalam pengelolaan tanah, maka pihak ketiga dikenakan BPHTB karena pihak ketiga tersebut telah menerima kenikmatan manfaat dari tanah yang digunakannya ”;--

Menimbang bahwa hal ini selaras dengan keterangan kuasa Kepala Badan Pertanahan Nasional menyebutkan "...Hak Pengelolaan bukan Hak Atas Tanah yang murni, melainkan merupakan gempilan hak menguasai dari Negara dan oleh karena itu selain mengandung kewenangan untuk menggunakan tanah bagi keperluan usahanya juga diberi kewenangan untuk melaksanakan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara ...";-----

Menimbang bahwa pemberian HGB di atas HPL tetap dilakukan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan (sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977); -----

Menimbang bahwa dalam penjelasan umum Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 disebutkan bahwa perubahan atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dimaksudkan untuk lebih memberi kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya, hingga perlu memperluas cakupan obyek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru;----

Menimbang bahwa keterangan ahli Drs. Dasrin Zen dalam persidangan tanggal 11 Agustus 2004 menerangkan antara lain karena Undang-undang mengenai BPHTB mengatur Pajak tentang perolehan hak atas tanah, dalam hal ini menurut aturan hukumnya hak atas tanah itu harus hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPA;-----

Menimbang bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas Mahkamah berpendapat bahwa tidak terbukti secara menyakinkan menurut UU Nomor 24 Tahun 2003 bahwa pasal-pasal dari undang-undang *a quo* bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945;-----

Menimbang bahwa Pemohon mendalilkan bahwa Pasal 9 ayat (1) huruf j "pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya Surat Keputusan pemberian hak", dan huruf k pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak" adalah kontradiksi dengan Pasal 24 ayat (2a) undang-undang *a quo* yang berbunyi "Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan"-----

Menimbang bahwa Mahkamah berpendapat bahwa pencatuman atau pemberian syarat atas diterbitkannya Surat Keputusan (*beschikking*) dibenarkan oleh hukum administrasi negara. Dengan demikian Pasal *a quo* tidak saling bertentangan yang menimbulkan tidak adanya kepastian hukum dan tidak adanya keadilan sehingga Mahkamah berpendapat bahwa pasal-pasal *a quo* tidak bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar 1945;-----

Menimbang bahwa Pemohon mendalilkan pasal-pasal *a quo* tidak adil dan menyebabkan tidak adanya kepastian hukum serta menimbulkan biaya ekonomi yang sangat tinggi sehingga Pemohon selaku pengembang merasa tidak ada efisiensi dalam bisnis pengembang, Mahkamah berpendapat bahwa "efisiensi berkeadilan" dalam Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 bukan dalam arti efisiensi dalam suatu bisnis atau perusahaan, melainkan adalah mengenai sistem perekonomian nasional dimana dalam menjalankan efisiensi tidak boleh mengakibatkan ketidakadilan yang bertentangan dengan hak asasi manusia;-----

Manimbang bahwa dari hasil pemeriksaan di depan Mahkamah pasal-pasal *a quo* tidak terbukti bertentangan dengan Pasal-pasal 28A sampai dengan 28J Undang-Undang Dasar 1945. Bahwa jika Pemohon merasa keberatan atas ketentuan pajak yang harus dibayar, sesuai bunyi Pasal 18 undang-undang *a quo*, Pemohon dapat mengajukan ke badan peradilan pajak, bahkan dalam kondisi tertentu atas permohonan wajib pajak dengan Keputusan Menteri dapat dilakukan pengurangan pajak terutang sesuai Pasal 20 undang-undang *a quo*;-----

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Mahkamah berpendapat bahwa Pemohon tidak dapat membuktikan dalil permohonannya dengan meyakinkan sesuai ketentuan UU Nomor 24 Tahun 2003, sehingga permohonan Pemohon harus dinyatakan ditolak; -----

Memperhatikan Pasal 56 ayat (5) Undang-undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi;-----

M E N G A D I L I

Menyatakan permohonan Pemohon ditolak.

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Hakim yang dihadiri oleh 9 (sembilan) Hakim Konstitusi pada Hari Kamis tanggal 9 Desember 2004 dan diucapkan dalam Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi yang terbuka untuk umum pada hari ini Jumat tanggal 17 Desember 2004 oleh kami Prof.Dr.Jimly Asshiddiqie, SH. Selaku Ketua merangkap Anggota didampingi oleh Prof. Dr. H.M. Laica Marzuki, SH, Prof. H.A.S. Natabaya, SH, LLM, H. Achmad Roestandi, SH, , I Dewa Gede Palguna ,SH, MH, Maruarar Siahaan, SH, dan Soedarsono, SH.

Masing-masing sebagai anggota dan dibantu oleh Ina Zuchriyah, SH sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Pemohon dan Pemerintah.

K e t u a,

TTD

Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, S.H.

ANGGOTA-ANGGOTA

TTD

Prof. Dr. H. M. Laica Marzuki, S.H.

TTD

Prof. H.A.S. Natabaya, S.H., LL.M.

TTD

Prof. H. Abdul Mukthie Fadjar, S.H., M.S.

TTD

H. Achmad Roestandi, S.H.

TTD

Dr. H. Harjono, S.H, M.CL.

TTD

I Dewa Gede Palguna, S.H., M.H.

TTD

Maruarar Siahaan, S.H.

TTD

Soedarsono, S.H.

Panitera Pengganti

TTD

Ina Zuchriyah, S.H.