

Jakarta, 28 des 2017

Nomor :

Hal : **Permohonan Pengujian Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.**

Yth. Ketua Mahkamah Konstitusi

Jalan Medan Merdeka Barat Nomor 6

Di Jakarta Pusat

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Jestin Justian
Tempat tanggal lahir : Jakarta, 15 Februari 1999
Pekerjaan : Mahasiswa
Warga Negara : Indonesia
Alamat :
Nomor telepon/HP :

Bertindak untuk dan atas nama sendiri, untuk selanjutnya disebut sebagai -----
--- **PEMOHON 1.**

2. Nama : Ezra Prayoga Manihuruk
Pekerjaan : Mahasiswa
Tempat tanggal lahir : Yogyakarta, 10 October 1997
Agama : Protestan
Warga Negara : Indonesia

Alamat :

Nomor telepon/HP :

Bertindak untuk dan atas nama sendiri, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

---**PEMOHON 2.**

3. Nama : Agus Prayogo

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Tempat tanggal lahir : Jakarta, 9 September 1966

Lahir

Agama : Islam

Warga Negara : Indonesia

Alamat :

Nomor telepon/HP :

Bertindak untuk dan atas nama sendiri dan keluarganya yaitu keluarga besar Ny. Hj Latini, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON 3.**

4. Nama : Nur Hasan

Pekerjaan : Pensiunan

Tempat tanggal lahir : Jakarta, 15 Juli 1953

Lahir

Agama : Islam

Warga Negara : Indonesia

Alamat :

Nomor telepon/HP :

Bertindak untuk dan atas nama sendiri, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

--- **PEMOHON 4.**

I. PENDAHULUAN

Hak Asasi Manusia adalah hak dasar yang dimiliki setiap individu. Hak Asasi Manusia diatur dalam UUD 1945 pasal 28. Hak ini menjamin setiap orang untuk hidup serta mempertahankan hidup dan kehidupannya. Dalam Hak Asasi Manusia terkandung pula makna setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, *bertempat tinggal*, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Bertempat tinggal, mengandung makna setiap individu berhak memiliki tempat tinggal untuk bernaung dan berlindung dari berbagai perubahan iklim dan cuaca serta setiap orang harus mendapat jaminan perlindungan dari curahan hujan dan panasnya terik matahari, agar tetap dapat *survive*. Untuk itu setiap orang membutuhkan Bumi dan Bangunan (papan), berikut semua manfaat yang diberikan oleh Bumi dan Bangunan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari makna bertempat tinggal.

Sama seperti halnya setiap orang membutuhkan pangan dan sandang sebagai kebutuhan dasar lain guna mempertahankan hidupnya, maka kebutuhan atas Bumi dan Bangunan (papan) juga merupakan kebutuhan dasar, untuk itulah dikenal konsep tiga kebutuhan dasar manusia, yaitu pangan, sandang, dan papan sebagai kebutuhan minimal untuk mempertahankan kelangsungan hidup. Konsep ini berlaku universal diseluruh dunia dan menjadi jaminan dalam Hak Asasi Manusia. Hak bertempat tinggal adalah Hak Asasi Manusia yang dijamin oleh konsitusi, dalam pasal 28H (1) UUD 1945.

Sementara itu dalam rangka pembangunan ekonomi nasional pemerintah membutuhkan pajak sebagai sumber penerimaan Negara. Ada banyak jenis pajak yang dipungut di Indonesia, salah satunya adalah pajak atas Bumi dan Bangunan yang diatur dalam UU no 12 tahun 1985, diperbahurui UU no 12 tahun 1994. UU Pajak Bumi dan Bangunan pasal 4 ayat:

- (1) Yang menjadi Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh

manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

- (2) Subyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang ini

Karena mempunyai suatu hak dan/atau memperoleh manfaat dari Bumi dan Bangunan adalah konsekuensi dari ***hak bertempat*** merupakan Hak Asasi Manusia pasal 28H(1) UUD 1945 sedangkan dalam pasal 4(1) alasan mempunyai suatu hak dan/atau memperoleh manfaat dijadikan dasar sebagai subjek pajak.

Bahwa dengan dasar frasa "*orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan*" dipakai sebagai konsideran untuk mengenakan pajak atas Bumi dan Bangunan adalah bertentangan dengan maksud frasa ***bertempat tinggal*** dalam pasal Hak Asasi Manusia" (pasal 28 UUD NRI), perlu kiranya meninjau kehadiran UU Pajak Bumi dan Bangunan ini.

Oleh karena itu perkenankanlah kami para pemohon, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi melakukan pengujian konstitusional atas pasal 4 ayat 1 Undang-Undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pasal 28 Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia. Khususnya pasal 28H (i).

II. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI

1. Bahwa Pasal 24 C ayat (1) UUD NRI 1945 menyatakan bahwa "*Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilu*";

2. Bahwa Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi 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*”
3. Bahwa pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman 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*”
4. Bahwa permohonan Pemohon *a quo* adalah permohonan pengujian konstiusional Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan bertentangan dengan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan demikian, Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*.

III. KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) PEMOHON

1. Bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi beserta penjelasannya menyatakan bahwa yang dapat mengajukan permohonan pengujian undang-undang terhadap UUD NRI 1945 adalah mereka yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstiusionalnya yang diberikan oleh UUD NRI 1945 dirugikam oleh berlakunya undang-undang yaitu:
 - a. *Perorangan warga negara Indonesia*
 - b. *Kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang.*
 - c. *Badan hukum publik atau privat*
 - d. *Lembaga negara*
2. Bahwa sejak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 tanggal 31 Mei 2005 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 11/PUU-V/2007

tanggal 20 September 2007, serta putusan-putusan selanjutnya Mahkamah berpendirian bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi harus memenuhi lima syarat, yaitu :

- a. *Adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional pemohon yang diberikan oleh UUD NRI 1945;*
 - b. *Hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut oleh Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;*
 - c. *Kerugian konstitusional tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya-tidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;*
 - d. *Adanya hubungan sebab-akibat (causal verband) antara kerugian dimaksud dan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;*
 - e. *Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak terjadi.*
3. Bahwa para Pemohon adalah warga negara Indonesia yang merasa hak konstitusionalnya dirugikan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan bertentangan dengan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 4. **PEMOHON I** mengalami kerugian dimana pemohon dapat kehilangan kesempatan memperoleh satu bidang tanah karena tidak dapat membayar pajak PBB, berhubung pemohon masih seorang mahasiswa dan belum mempunyai pendapatan untuk membayar pajak tersebut.
 5. **PEMOHON II** merasakan kerugian karena terlambat membayar uang kuliah karena orang tuanya perlu membayar kewajiban PBB terlebih dahulu sehingga ia dikenakan denda dari institusi.
 6. **PEMOHON III** mengalami kerugian dalam hal menunggak pajak rumah sehingga terakumulasi suatu nominal tunggakan pajak PBB yang besar, sedangkan rumah tersebut dihuni oleh ibu pemohon yang sudah tua dan

terancam terusir karena harus menjual objek rumah tersebut untuk membayar pajak PBB

7. **PEMOHON IV** merasa dirugikan karena sudah tidak kuat membayar pajak PBB yang dihadapinya setiap tahun yang cenderung meningkat, karena dirinya sudah tidak bekerja/pensiun, sehingga tidak mempunyai penghasilan yang dapat memenuhi kewajiban untuk pajak PBB tersebut.

IV. ALASAN PERMOHONAN (POSTITA)

1. Norma Undang-undang yang dimohonkan penguji yaitu Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang nomor 12 tahun 1985 yang bertentangan dengan norma UUD NRI 1945, yaitu pasal 28H ayat 1 UUD NRI 1945 yang berbunyi :

- a. Norma Undang-Undang:

Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang nomor 12 tahun 1985 menyatakan bahwa:

(1) *“Yang menjadi Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan”.*

(2) *“Subyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang ini”.*

- b. Norma UUD NRI 1945:

(1) Pasal 28H ayat (1): *“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, **bertempat tinggal**, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.*

Pasal 28 H (1) UUD 1945 frasa ***bertempat tinggal***, mengandung makna memberi jaminan kepada setiap orang untuk memiliki tempat hunian

(papan) agar dapat hidup survive. Di dalamnya termaktub jaminan untuk mendapat manfaat dari satu objek Bumi dan Bangunan.

Bahwa setiap objek Bumi dan Bangunan (papan) otomatis memberi manfaat sebagai tempat bernaung maupun berlindung dari perubahan iklim dan cuaca, melindungi dari curahan hujan dan panasnya terik matahari. Manfaat ini merupakan manfaat dasar yang diberikan oleh suatu objek bumi dan bangunan,

Bahwa dalam UU Pajak Bumi dan Bangunan alasan mempunyai suatu hak dan memperoleh manfaat dijadikan landasan dikenakan pajak. Sehingga alasan ini sangatlah bertentangan dengan frasa *bertempat tinggal* yang didalamnya *menjamin adanya hak untuk memiliki dan memperoleh manfaat atas objek* yang dimiliki, seperti yang diatur dalam konstitusi UUD NRI 1945.

2. Undang-Undang No. 12 tahun 1985:

Pasal 3 ayat (1):

Obyek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah

Obyek Pajak yang :

- a. *digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;*
- b. *digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;*
- c. *merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;*
- d. *digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik;*
- e. *digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang*

ditentukan oleh Menteri Keuangan.

3. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 :

- a. Pasal 1 ayat (37): *“Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan”*.
- b. Pasal 1 ayat (38): *“Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota”*.
- c. Pasal 1 ayat (39): *“Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut”*.
- d. Pasal 2 ayat (2j): *“Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan”*.

4. Undang-Undang 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan:

Pasal 1: *“Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak”*.

Pada saat pembelian suatu obyek Bumi dan Bangunan setiap orang atau badan sudah dikenakan BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan).

5. Sesuai Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 kepada penjual juga dikenakan pajak final . Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam:

Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar:

- a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai

Bahwa dari uraian diatas terlihat, pada saat pembelian suatu obyek Bumi dan Bangunan sudah dikenakan BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan

bangunan). Jadi untuk objek yang sama sejak awal sudah dikenakan bea maupun pajak. Kemudian pada saat objek tersebut dijual juga dikenakan pajak penghasilan yang sifatnya final. Sementara itu Sesuai UU No 12 Tahun 1985 atas objek yang sama juga dikenakan pajak PBB setiap tahun. Dengan dikenakan lagi pajak Bumi dan Bangunan yang dipungut setiap tahun, maka berarti untuk objek yang sama dipungut bea/pajak berkali kali dengan persentase yang berbeda.

Dalam banyak kasus banyak orang tua yang sudah pensiun karena tidak mampu lagi membayar PBB yang dibebankan kepadanya dengan terpaksa harus menjual Objek Bumi dan Bangunan dan pindah ke lokasi pinggiran dengan harga yang lebih murah, mereka adalah salah satu contoh, bagaimana PBB telah “mengusir” mereka keluar dari tempat tinggal mereka. Jelas hal ini bertentangan dengan prinsip dasar Hak Asasi Manusia.

6. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 259 Tahun 2015 tentang Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Rumah, Rumah Susun Sederhana Sewa dan Rumah Susun Sederhana Milik Dengan Nilai Jual Objek Pajak Sampai Dengan Rp1.000.000.000,00 (Satu Miliar Rupiah).
7. Mantan Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Kepala BadanPertanahan Nasional (BPN) Ferry Mursyidan Baldan mengatakan, “Secara psikologis hal ini akan menumbuhkan dan mempertegas rasa nasionalisme dan kecintaan pada negara karena yang bersangkutan merasakan tinggal di wilayah negaranya sendiri. Jadi tujuannya agar masyarakat tidak merasa 'ngontrak' di tanah yang dibeli dengan keringatnya sendiri. Mereka beli dan merawat huniannya dengan uang mereka sendiri, masa harus membayar setiap tahun ke negara seperti orang sewa”. Padahal “Tuhan menciptakan bumi satu kali, kok kita pajaki setiap tahun”, ujar Ferry Mursyidan Baldan (REPUBLICA.CO.ID, JAKARTA).

8. Pasal 60A ayat (2) Peraturan Walikota Cilegon Nomor 11 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Cilegon No. 23 tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Cilegon No. 4 tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menetapkan pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan dengan batasan pembayaran sampai dengan Rp. 100.000 (PBB-P2 Buku 1).

Bahwa pengecualian rumah hunian (rumah tapak dan rumah susun) sudah pernah *diterapkan* baik oleh Walikota Cilegon maupun Gubernur DKI Jakarta, disamping itu sudah diwacanakan pula oleh mantan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertahanan Nasional untuk dihilangkan.

V. PETITUM

Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas, pemohon memohon kepada Mahkamah Konstitusi untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1985 Nomor 68) bertentangan dengan *makna Pasal 28 H ayat (1)* Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, frase “*bertempat tinggal*”.
3. Menyatakan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1985 Nomor 68) tidak mempunyai kekuatan hukum dan diminta untuk dibatalkan.
4. Menambahkan *tempat tinggal /tempat hunian* dalam daftar objek pajak bumi dan bangunan yang *tidak dikenakan pajak* sesuai Pasal 3 ayat (1) UU no 12 tahun 1985, dengan menambah frase : “*tempat hunian yang meliputi rumah tinggal tapak (landed) dan rumah susun (vertical*

housing) non komersial ” adalah objek pajak yang tidak dikenakan pajak PBB.

5. Menyatakan untuk melakukan perubahan atas UU No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan UU No. 12 tahun 1994 tentang Perubahan atas UU No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagai konsekuensi dari petitum point 4, yaitu dengan ditambahkannya ***tempat tinggal /tempat hunian sebagai objek yang tidak dikenakan pajak PBB.***
6. Memerintahkan pemuatan Putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.

ATAU, Apabila Mahkamah Konstitusi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*).

Hormat kami,

Pemohon,



(Jestin Justian)



(Ezra Prayoga Manihuruk)



(Agus Prayogo)



(Nur Hasan)