



Analisis Sengketa Pajak dalam Kasus Gugatan Pajak Akuisisi Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Pajak Nomor 002482.99/2020/PPM.XIVB)

Efendi IbnuSusilo^{1*}, Beni Murtadi¹, Suparto¹

¹Universitas Islam Riau, Riau, Indonesia

*Corresponding Author's e-mail: efendiibnususilo@law.uir.ac.id

Article History:

Received: December 22, 2025

Revised: January 26, 2026

Accepted: January 27, 2026

Keywords:

Tax dispute;
Land and building
acquisition costs (BPHTB);
Court decisions

Abstract: *Disharmony between taxpayers and the government leads to tax disputes, often caused by differences in calculations regarding the amount of tax payable. Similarly, in land and building sales transactions, tax disputes can arise due to differences in calculations between the seller and buyer and the government (Regional Government) regarding the amount of Income Tax and Land and Building Tax (BPHTB) payable. In practice, tax disputes sometimes arise due to the issuance of a Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB). This study aims to analyze the legal interpretation of the 2021 Tax Court Decision Number PUT-002482.99/2020/PP/MXIVB regarding the BPHTB Lawsuit Case. This research uses a normative legal approach. This research is legal research that uses a legislative and conceptual approach. The results of the study indicate that the tax appeal filed by PT. SAM in the Tax Court contains procedural errors that are not in accordance with legal principles because the principle of filing an appeal, where the description of the BPHTB calculation is not the object of the tax appeal dispute, because the object of the substance of the tax dispute is the decision of the tax collector in the form of objections to SKPDKB, SKPDKBT, SKPDKLB, SKPDN. The settlement of tax disputes at the appeal level has not yet received a decision on tax objections that are contrary to the requirements and procedures for appeal as stipulated in Article 31 and Article 35 of Law Number 14 of 2002 concerning the Tax Court. In conjunction with Article 103 and 104 of Law Number 28 of 2009 concerning PDRD. This fundamental misunderstanding between the object of the lawsuit and the object of the appeal is what causes taxpayers to lose the legal basis to fight for their rights from the outset.*

Copyright © 2026, The Author(s).
This is an open access article under the CC-BY-SA license



How to cite: IbnuSusilo, E., Murtadi, B., & Suparto, S. (2026). Analisis Sengketa Pajak dalam Kasus Gugatan Pajak Akuisisi Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Pajak Nomor 002482.99/2020/PPM.XIVB). *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 5(1), 515–535. <https://doi.org/10.55681/sentri.v5i1.5471>

PENDAHULUAN

Keberadaan pajak saat ini tidak dapat dipisahkan dari rangkaian sejarah [1]. Perpajakan telah menjadi aspek fundamental masyarakat Indonesia jauh sebelum negara ini merdeka [2] Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara dalam membiayai pemerintah dan pembangunan [3]. Keberhasilan suatu negara dalam memungut pajak dari

warganya tentu akan menguntungkan stabilitas ekonomi negara tersebut [4]. Sektor pajak inilah yang berkontribusi dalam mengurangi volume dan rasio defisit anggaran [5].

Menurut P.J.A. Andriani sebagaimana diterjemahkan oleh R. Santoso Brotodiharjo, pajak didefinisikan sebagai kontribusi yang dapat dipungut oleh negara dari mereka yang wajib membayarnya sesuai dengan peraturan, tanpa diberikan imbalan, yang dapat ditunjukkan secara langsung, dan berguna untuk membiayai pengeluaran negara yang berkaitan dengan tugas-tugas negara dalam menyelenggarakan pemerintahan [6]. Peran pajak semakin dominan [7], hal ini dapat dilihat dari meningkatnya proporsi penerimaan pajak di APBN [8]. Dibandingkan dengan sektor pendapatan lainnya seperti minyak dan gas (minyak dan gas) dan non-minyak dan gas [9]. Namun, dalam upaya mencapai target penerimaan pajak, keputusan pajak yang dikeluarkan oleh pejabat pajak yang berwenang seringkali tidak selalu diterima dengan baik oleh wajib pajak yang bersangkutan [10].

Pajak dibagi menjadi dua berdasarkan kewenangan pengumpulan dan pengelolaannya, yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat atau pajak negara adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat (Direktorat Jenderal Pajak) dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin negara dan pembangunan (APBN). Contohnya: PPh, PPN/PPn.BM, PBB, dan Bea Materai. Pajak daerah adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah tingkat I dan II dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan daerah (APBD). Contohnya: Pajak Pembangunan I, Pajak Iklan, Pajak Warga Negara Asing (PBA), dan Pajak Kendaraan Bermotor [11]. Pajak daerah, sebagaimana didefinisikan oleh undang-undang, adalah kontribusi wajib yang dikenakan kepada individu atau badan usaha, tanpa kompensasi langsung, untuk kepentingan daerah dan penduduknya [12].

Sejalan dengan semangat reformasi pemerintahan yang berorientasi pada implementasi nuansa otonomi daerah, salah satu upaya untuk meningkatkan pendapatan daerah, khususnya dari sektor perpajakan, pada bulan September 2009, Presiden dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat telah meratifikasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010. Salah satu hal yang sangat penting yang diatur dalam undang-undang ini adalah Pasal Ketujuh Belas yang secara khusus mengatur tentang Biaya Pengadaan Tanah dan Bangunan (BPHTB), di mana BPHTB dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah dalam jangka waktu maksimal satu tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu tanggal 31 Desember 2010. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Biaya Pengadaan Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka dijelaskan bahwa objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan [13].

PPN (Pajak Pertanahan dan Bangunan) adalah pajak dan hak pengelolaan yang harus dibayar oleh masyarakat untuk memperoleh kepemilikan atas tanah dan bangunan, yang meliputi hak kepemilikan, hak penggunaan bangunan, hak penggunaan, dan hak kepemilikan untuk flat. PPN dipungut jika ada pembelian berupa tanah atau bangunan yang termasuk dalam harga jual. PPN adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak ini merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota [14].

Dalam pelaksanaannya, pemungutan PPN melibatkan banyak pihak terkait, yaitu: Kantor Pertanahan, Pejabat Akta Tanah (PPAT) dan Pemerintah Daerah. Selain itu,

peraturan yang mendukung pelaksanaan PPN juga saling terkait satu sama lain. Karena keterkaitan ini, baik hubungan antara peraturan maupun lembaga, dalam praktiknya seringkali menimbulkan masalah. Terdapat perbedaan interpretasi hukum dan peraturan terkait objek PPN di setiap kantor pertanahan [13].

Perbedaan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan pemerintah dengan harga pasar rill seringkali menjadi pemicu konflik dan terbitnya Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB). NJOP sebagai dasar pengenaan pajak, seperti BPHTB, Pajak Bumi dan Bangunan dinilai wajib pajak kerap tidak sesuai dengan kondisi pasar saat ini sehingga tidak mencerminkan nilai ekonomis yang sebenarnya [15]. Kesenjangan ini menimbulkan rasa ketidakadilan dan meningkatkan beban finansial wajib pajak, yang menyebabkan ketidakpatuhan dan mendorong pemerintah daerah menerbitkan ketetapan guna menutupi kekurangan bayar berdasarkan NJOP [16]. Akibatnya perbedaan antara penilaian fiskal dan pasar merupakan pendorong utama sengketa pajak daerah.

Kewajiban wajib pajak untuk membayar pajak kepada negara tidak menutup kemungkinan bahwa hal itu akan dirasakan sebagai beban bagi sebagian wajib pajak [17]. Perhitungan jumlah pajak oleh wajib pajak dan perhitungan oleh otoritas pajak mengenai jumlah pajak terutang seringkali berbeda, yang dapat menimbulkan sengketa pajak [18][19].

Sengketa pajak adalah istilah yang digunakan dalam sistem perpajakan di Indonesia untuk menggambarkan adanya konflik atau perbedaan pendapat dalam hal pajak antara Wajib Pajak (WP) dan Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sebagai otoritas pajak [20]. Sengketa pajak sering muncul, misalnya karena kesalahpahaman dalam memahami peraturan pajak, perbedaan sistem akuntansi dan keuangan, serta perbedaan peraturan pajak antar negara, sehingga terjadi perbedaan dalam menentukan nominal pajak bagi wajib pajak [21].

Upaya hukum di bidang perpajakan dapat dilakukan melalui lembaga keberatan pajak dengan mengajukan keberatan terhadap penetapan pajak kepada Direktur Jenderal Pajak, atau melalui banding dan gugatan pajak di Pengadilan Pajak [22]. Kemudian, berdasarkan prinsip perlindungan hukum, wajib pajak diberikan hak untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan pajak, jika wajib pajak merasa haknya telah dilanggar berdasarkan hukum dan peraturan di bidang perpajakan [23].

Praktik penyelesaian sengketa pajak di Pengadilan Pajak Indonesia saat ini masih menggunakan atau berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002, meskipun telah ada pembaruan mengenai posisi Pengadilan Pajak. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Yudisial, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Prosedur Pajak, kedudukan Pengadilan Pajak adalah Pengadilan Khusus dalam Mahkamah Tata Usaha Negara. Perubahan kedudukan Pengadilan Pajak tentu saja mengakibatkan perubahan pada prosedur litigasi di Pengadilan Pajak (Hukum Acaranya). Pada kenyataannya, hingga saat ini belum ada tindak lanjut, sehingga penyelesaian sengketa pajak masih berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 [22].

Penyelesaian sengketa pajak melalui Pengadilan Pajak diatur dalam Bab IV, Pasal 34 sampai 42 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002, termasuk ketentuan tentang upaya hukum Peninjauan Yudisial ke Mahkamah Agung. Terhadap suatu keputusan, diajukan gugatan atau surat banding. Pengadilan Pajak saat ini secara historis merupakan peningkatan dari lembaga Pengadilan Pajak sebelumnya, yaitu Badan Penyelesaian

Sengketa Pajak (BPSP). Untuk mengatasi kekurangan dan kelemahan BPSP, terutama penerapan sistem kekuasaan yudisial dengan pemeriksaan bertingkat ke Mahkamah Agung, Pengadilan Pajak menerapkan upaya hukum Peninjauan Yudisial ke Mahkamah Agung [24].

Tugas dan kewenangan Pengadilan Pajak dalam menyelesaikan sengketa pajak, yaitu memeriksa dan memutuskan sengketa atas keputusan keberatan, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku. Pengadilan Pajak dalam suatu perkara memeriksa dan memutuskan sengketa mengenai pelaksanaan pemungutan Pajak berdasarkan Keputusan Koreksi atau Keputusan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Prosedur Perpajakan yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 dan peraturan perundang-undangan pajak yang berlaku.

Memberikan kepastian hukum kepada wajib pajak dan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa pajak merupakan salah satu peran terpenting Mahkamah Pajak [25]. Sesuai dengan amanat Undang-Undang Mahkamah Pajak, yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2002 tentang Mahkamah Pajak tanggal 12 April 2002 [26], maka pada tahun 2002 Mahkamah Pajak dibentuk sebagai upaya untuk menciptakan peradilan yang independen dalam menyelesaikan sengketa pajak [27].

Mahkamah Pajak merupakan pengadilan khusus karena ruang lingkup kewenangannya berkaitan dengan penyelesaian sengketa antara wajib pajak dan pejabat yang menjalankan kekuasaan negara di bidang perpajakan yang disebabkan oleh penetapan pajak yang bersifat memaksa [28].

Pengadilan Pajak merupakan tingkat pertama dan/atau terakhir dalam memeriksa dan memutuskan sengketa pajak [29]. Apabila putusan Pengadilan Pajak tidak dapat diajukan banding ke Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara, atau badan peradilan lainnya, kecuali putusan yang berupa Tidak Dapat Diterima yang berkaitan dengan kewenangan/kompetensi, maka dapat diajukan peninjauan yudisial ke Mahkamah Agung [30]. Posisi Pengadilan Pajak di Indonesia melibatkan dua lembaga, yaitu Mahkamah Agung dan Kementerian Keuangan. Mahkamah Agung bertanggung jawab atas aspek teknis-yudisial, sedangkan Kementerian Keuangan mengurus aspek organisasi, administrasi, dan keuangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak [31].

Posisi Mahkamah Pajak di Indonesia melibatkan dua lembaga, yaitu Mahkamah Agung dan Kementerian Keuangan [10]. Di Mahkamah Pajak, Mahkamah Agung memiliki kewenangan untuk melaksanakan bimbingan teknis bagi lembaga peradilan, sedangkan Kementerian Keuangan memiliki kewenangan untuk melaksanakan bimbingan organisasi, administrasi, dan keuangan [32]. Bahkan dapat dikatakan bahwa Mahkamah Pajak merupakan badan peradilan yang melaksanakan fungsi peradilan dan eksekutif secara bersamaan [33]. Dengan peran Kementerian Keuangan, Mahkamah Pajak tidak dapat berjalan optimal dalam melaksanakan tugas, poin utama, dan fungsinya secara independen sebagai badan peradilan. Sehingga adanya sistem bimbingan dua atap di Mahkamah Pajak menunjukkan kurangnya independensi yang bertentangan dengan Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang Hukum Acara Pidana 1945, yang seharusnya menjadikan Mahkamah Pajak sebagai badan peradilan yang independen dan tidak memihak [34].

Penyelesaian sengketa pajak di Indonesia melibatkan beberapa saluran dan lembaga, yaitu proses keberatan administratif, ke Pengadilan Pajak, dan gugatan ke Pengadilan Pajak, serta peninjauan yudisial ke Mahkamah Agung. Penyelesaian sengketa pajak

mengakui dua mekanisme, yaitu penyelesaian sengketa melalui upaya administratif, yaitu melalui lembaga keberatan dan melalui lembaga peradilan, yaitu Pengadilan Pajak [35]. Regulasi terkait lembaga yang menangani penyelesaian sengketa pajak dijelaskan secara jelas dalam peraturan formal dalam hukum pajak.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mempelajari interpretasi hukum dari keputusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-002482.99/2020/PP/MXIVB tahun 2021 mengenai Kasus Gugatan BPHTB?

LANDASAN TEORI

Penelitian ini didasarkan pada beberapa teori kunci yang membingkai analisis penyelesaian pajak, khususnya dalam konteks Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan penyelesaiannya di Pengadilan Pajak.

1. Teori Sengketa Pajak, Sengketa pajak muncul akibat perbedaan interpretasi atau perhitungan antara Wajib Pajak dan otoritas pajak terhadap suatu kewajiban perpajakan. Dalam sistem *self-assessment*, sering dipicu oleh koreksi otoritas pajak melalui penerbitan Surat Ketetapan Pajak.
2. Teori Penyelesaian Sengketa Pajak Berjenjang, Penyelesaian penyelesaian pajak di Indonesia menganut prinsip kelelahan penyelesaian administratif, di mana upaya hukum ke pengadilan hanya dapat dicapai setelah penyelesaian secara administratif (keberatan) diselesaikan. Keberatan merupakan langkah wajib sebelum mengajukan banding atau gugatan ke Pengadilan Pajak.
3. Teori Keadilan dan Kepastian Hukum, Pengadilan Pajak berperan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi Wajib Pajak, sekaligus mengawasi kepatuhan tindakan otoritas pajak dengan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hak Wajib Pajak merupakan manifestasi dari negara hukum.
4. Teori Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) dalam Perpajakan, Keputusan pajak (seperti SKPDKB atau SKPDN) merupakan keputusan TUN yang bersifat individual dan final. Sebaliknya, surat penjelasan atau klarifikasi tidak memenuhi unsur finalitas sehingga bukan merupakan objek lingkungan yang dapat dibawa ke Pengadilan Pajak.
5. Teori Pemungutan BPHTB sebagai Pajak Daerah, BPHTB adalah pajak daerah yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pemungutannya menggunakan sistem self-assessment, di mana Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri pajak terutang.
6. Teori Kewenangan Pengadilan Pajak, Kewenangan Pengadilan Pajak terbatas pada pemeriksaan atas keputusan persetujuan atau pelaksanaan penagihan pajak. Pengadilan Pajak berfungsi sebagai pengadilan tingkat pertama dan terakhir dalam perpajakan.

Teori-teori di atas menjadi landasan untuk menganalisis proseduralitas, objek peradilan, serta pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Pajak Nomor 002482.99/2020/PPM.XIVB.

Asas *Ease of Administration* (Kemudahan Administrasi) yang digagas Adam Smith dalam *The Wealth of Nations* (1776) menekankan bahwa sistem perpajakan harus sederhana, jelas, dan mudah dipatuhi, sehingga biaya administrasi dan pemenuhan (*compliance cost*) bagi wajib pajak dan fiskus dapat ditekan seminimal mungkin. Dalam konteks penyelesaian penyelesaian pajak di Pengadilan Pajak, terdapat jurang yang lebar antara asas ideal ini dengan realitas kompleksitas prosedur yang dihadapi wajib pajak. Analisis kasus PT. SAM mengilustrasikan beban administratif yang justru timbul dari sistem yang dirancang untuk memberikan kepastian.

Pertama, kompleksitas tahapan berjenjang yang absolut (Keberatan → Banding) sebagaimana diatur Pasal 31 UU Pengadilan Pajak, meskipun bertujuan memberikan penyelesaian administratif terlebih dahulu, justru menjadi beban prosedural ganda. Wajib pajak harus memahami dan melalui dua proses terpisah dengan formalitas, persyaratan dokumen, dan tenggat waktu yang berbeda, sebelum akhirnya dapat mengakses keadilan di pengadilan. Kedua, ketidakjelasan batas antara dokumen administratif biasa dengan "Keputusan" yang dapat dibandingkan menjadi sumber beban intelektual dan risiko prosedural. dialami PT. SAM, penandatanganan membedakan antara "Surat Penjelasan" dengan "Keputusan Keberatan" berakibat fatal: gugatan dinyatakan tidak dapat diterima setelah mengeluarkan biaya dan waktu untuk persiapan litigasi.

Hal ini menunjukkan tingginya biaya kesalahan (*error cost*) dalam sistem yang mensyaratkan pemahaman teknis hukum yang sangat spesifik. Ketiga, meskipun Pengadilan Pajak berfungsi sebagai peradilan satu-satunya, tidak adanya mekanisme penyaringan (mekanisme filter) yang sederhana terhadap kelayakan gugatan sejak awal (seperti pra-peradilan) menyebabkan wajib pajak mungkin harus melalui proses konferensi lengkap hanya untuk dinyatakan tidak diterima karena alasan prosedural, yang jelas-jelas bertentangan dengan prinsip ekonomi dan kemudahan.

Dengan demikian, kompleksitas prosedur ini justru merupakan kepatuhan terhadap hukum yang ingin dicapai dan menciptakan beban administratif tambahan bagi wajib pajak, khususnya korporasi seperti PT. SAM. Sistem yang seharusnya dirancang untuk efisiensi (kemudahan administrasi) justru menuntut investasi sumber daya yang besar untuk prosedur navigasi belaka. Oleh karena itu, kasus ini menyoroti pentingnya reformasi administratif untuk menyelaraskan sistem penyelesaian pajak dengan semangat Adam Smith, misalnya melalui penyederhanaan tahapan, standarisasi format dokumen keputusan, atau peningkatan fungsi edukasi dan konsultasi preventif oleh otoritas pajak, sehingga keadilan dapat diakses dengan lebih sederhana, cepat, dan pasti.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif [36]. Dengan menggunakan pendekatan hukum, konseptual, perbandingan hukum, dan Tinjauan Pustaka Sistematis [37]. Upaya penyelesaian sengketa pajak di Indonesia, sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Administrasi Pajak dan Undang-Undang Pengadilan Pajak, diteliti dalam studi ini menggunakan pendekatan regulasi-statutori [38].

Tinjauan Pustaka Sistematis adalah pendekatan yang melibatkan penelitian dan analisis kumpulan literatur yang relevan, seperti jurnal yang telah diterbitkan sebelumnya, dengan fokus pada teori yang dibahas dalam lingkup tertentu [39].

Berbagai metodologi digunakan, termasuk pendekatan hukum, konseptual, kasus, analitis, dan filosofis [40]. Penelitian ini menggunakan metode studi dokumentasi sebagai strategi pengumpulan data yang dipilih [41]. Data yang digunakan adalah data sekunder

berdasarkan studi literatur [42]. Materi hukum primer, yaitu undang-undang dan teori hukum [43]. Materi hukum sekunder terdiri dari buku, artikel, dan temuan penelitian [44]. Serta mempelajari lebih lanjut materi hukum primer pada tingkat teoritis dan bagaimana penerapannya secara relevan [45].

Putusan Pengadilan Pajak Nomor 002482.99/2020/PPM.XIVB dipilih sebagai *lead case* dalam penelitian ini karena secara paradigmatis menegaskan prinsip mendasar dalam penyelesaian penyelesaian pajak: keharusan menempuh upaya administratif (keberatan) sebelum ke pengadilan. Keunikan putusan tidak terletak pada kesalahan formal, tetapi pada pertimbangan hukum substantif yang mengklasifikasikan "Surat Penjelasan Perhitungan" bukan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan objek banding. Hakim menolak gugatan bukan karena cacat prosedur biasa, melainkan karena tidak adanya objek lingkungan yang sah (*gebrek aan objek*).

Putusan ini menjadi preseden yang jelas tentang batas kewenangan Pengadilan Pajak dan berfungsi sebagai studi kasus ideal untuk menganalisis kegagalan mendasar dalam memahami tahapan berjenjang serta hakikat keputusan pajak yang dapat dibandingkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PPN (Pajak Perolehan Tanah dan Bangunan), selanjutnya disebut sebagai PPN, adalah pajak yang dikenakan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pihak pertama kepada pihak kedua atau pihak lain dalam suatu transaksi [46].

PPN memainkan peran penting dalam lingkup lalu lintas yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Terkait dengan ketentuan Undang-Undang tentang PPN (Pajak Perolehan Tanah dan Bangunan) yang menetapkan bahwa pejabat yang berwenang untuk mengesahkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah Notaris/PPAT, pejabat lelang, dan pejabat pertanahan, hanya dapat menandatangani akta/risalah lelang/surat keputusan pemberian hak atas tanah setelah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang merupakan wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran PPN yang terutang [47]. Hal ini menjadikan PPN penting dalam transaksi untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan [48].

Perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh keberadaan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perolehan hak-hak tersebut. Hal ini membuat peraturan BPHTB juga sangat terkait dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan. Terkait hal ini, peraturan perundang-undangan tidak secara jelas mengatur pengenaan BPHTB sehingga kondisi ini menyulitkan pihak-pihak yang berkepentingan untuk memahami ketentuan BPHTB dan seringkali menjadi sengketa mengenai pemahaman dan praktik pelaksanaan pengumpulan BPHTB di masyarakat [49].

Realitas menunjukkan bahwa pembayaran Pajak BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli [50].

BPHTB merupakan pajak objektif atau pajak properti di mana pajak yang terutang didasarkan pada objek pajak dan kemudian memperhatikan siapa subjek pajak tersebut. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan, yaitu tindakan hukum atau peristiwa yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh individu atau badan [51].

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Perolehan hak atas tanah atau bangunan adalah suatu tindakan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh individu atau badan. Hak atas tanah adalah hak yang meliputi hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan dasar hukum agraria dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku. BPHTB dianggap sebagai pajak yang memiliki potensi besar untuk penerimaan daerah yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan yang ditujukan untuk kesejahteraan seluruh masyarakat. Pajak dipungut dari masyarakat dan merupakan salah satu kewajiban yang dapat ditegakkan oleh pemungut. Sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, sektor pajak merupakan pilihan yang tepat karena jumlah penerimaannya relatif stabil, dan pemungut mencerminkan partisipasi aktif masyarakat dalam pembangunan [52].

Dalam pelaksanaannya, pengumpulan dan/atau pembayaran PPN sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang PPN, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang PPN yang kemudian disebut sebagai Undang-Undang PPN, merupakan pajak pusat, atau dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan pungutan daerah, maka menjadi pajak daerah masih menimbulkan masalah bagi masyarakat yang melakukan tindakan hukum pengalihan hak atas tanah [47].

Upaya untuk menyelesaikan sengketa pajak terkait PPN dapat diselesaikan dengan dua cara; Pertama, melalui keberatan pajak kepada pemerintah daerah. Kedua, melalui banding atau gugatan ke Pengadilan Pajak. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 103 dan 104 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Pembalasan Daerah (PDRT), “Keberatan dapat diajukan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Penetapan Pajak (SKP).....” Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu maksimal 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya surat keberatan harus mengeluarkan keputusan atas keberatan yang diajukan. Jika jangka waktu tersebut telah terlampaui dan Direktur Jenderal Pajak tidak mengeluarkan Surat Keputusan Keberatan, maka keberatan yang diajukan oleh wajib pajak dianggap dikabulkan dan Direktur Jenderal Pajak wajib mengeluarkan Surat Keputusan Keberatan sesuai dengan keberatan wajib pajak. Namun, Keputusan Direktur Jenderal Pajak atas keberatan tersebut dapat berupa mengabulkan seluruhnya atau sebagian, menolaknya, atau menambah jumlah pajak yang masih harus dibayar [53].

Posisi Kasus:

Putusan Pengadilan Pajak Nomor 002482/2020/PP/MXIVB tahun 2021 adalah sebagai berikut, sengketa ini terjadi pada tahun 2019 antara PT. SAM dan Pemerintah Kabupaten Rokan Hulu (Badan Pendapatan Daerah Rokan Hulu), bermula ketika PT. SAM mengajukan permohonan Hak Guna Lahan (HGU) kepada Badan Pertanahan Nasional (BPHN), BPN mengeluarkan keputusan mengenai Pemberian Hak Guna Lahan. Berdasarkan permohonan HGU dan BPHTB, Kepala Kantor Pajak Bangkinang (KPP) mengeluarkan NJOP untuk PT. SAM. Berdasarkan perhitungan dari Badan Pendapatan Daerah Rokan Hulu, diberikan penjelasan mengenai jumlah BPHTB sebesar Rp58.059.480.000; sebagai kewajiban PT. SAM untuk membayar BPHTB. PT. SAM menghitung bahwa penetapan pajak tersebut merupakan kelebihan pembayaran, sehingga PT. SAM mengajukan keberatan meminta pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB. Mengingat bahwa wajib pajak memiliki hak untuk mengajukan keberatan melalui lembaga

keberatan untuk memperoleh keadilan [54]. Sebelum ada keputusan dari pejabat daerah sebagai pemungut pajak, PT. SAM melalui pengacaranya telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Pajak.

Objek keberatan pajak adalah jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak, dan keberadaan wajib pajak tidak dapat menerima dasar perhitungan atau jumlah pajak yang dihitung oleh wajib pajak. Objek penjelasan mengenai jumlah kelebihan pembayaran pajak yang telah dibayarkan bukanlah objek sengketa dari keberatan pajak. Karena sengketa antara wajib pajak dan petugas pajak dalam keberatan pajak hanya menyangkut keputusan lembaga keberatan pajak (pemerintah) mengenai jumlah pajak. Jadi PT SAM seharusnya tidak mengajukan keberatan pajak tetapi lebih baik meminta pengembalian kelebihan jumlah pajak yang telah dibayarkan (restitusi pajak). Oleh karena itu, tidak tepat bagi PT. SAM untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Pajak, karena gugatan ke Pengadilan Pajak hanya dapat dilakukan jika wajib pajak telah melakukan upaya hukum melalui keberatan pajak dan telah ada keputusan. Ini berarti bahwa upaya hukum wajib pajak berjenjang, dimulai dari keberatan pajak, dengan keputusan di tingkat lembaga keberatan pajak di mana jika wajib pajak tidak puas dengan keputusan tersebut, wajib pajak dapat mengambil tindakan hukum ke tingkat yang lebih tinggi, yaitu dengan mengajukan banding pajak melalui dua bentuk; bentuk pertama, upaya wajib pajak telah dilakukan untuk kedua kalinya dengan nama banding pajak. Bentuk kedua, dengan istilah gugatan pajak, adalah upaya hukum yang dilakukan oleh wajib pajak untuk pertama kalinya terkait pelaksanaan penagihan pajak dengan surat perintah eksekusi.

Objek sengketa pajak menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 adalah, “sengketa yang timbul di bidang perpajakan antara wajib pajak atau wajib pajak.....akibat diterbitkannya suatu keputusan yang dapat diajukan banding atau digugat ke Pengadilan Pajak.....” Dengan demikian, berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, tidak dapat dikatakan bahwa terdapat sengketa pajak jika unsur-unsur yang diatur dalam undang-undang pajak belum terpenuhi secara jelas, termasuk; dalam menyelesaikan sengketa pajak di tingkat banding, terlebih dahulu harus dipertimbangkan apakah sengketa tersebut telah diselesaikan di tingkat keberatan pajak. Di tingkat keberatan pajak pusat, penyelesaian sengketa dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, sedangkan untuk pajak daerah di tingkat kabupaten/kota dan provinsi, diselesaikan oleh lembaga keberatan pajak (Badan Pendapatan Daerah di tingkat kabupaten/kota, provinsi). Hal ini sesuai dengan kewenangan tingkatan penyelesaian sengketa pajak, sebagai bahan perbandingan untuk pengadilan umum sebagai pengadilan tingkat pertama sehingga setiap kasus perdata harus terlebih dahulu melalui pengadilan tingkat pertama, akibatnya, sengketa tidak dapat langsung diajukan ke pengadilan banding (Pengadilan Tinggi). Begitu pula dalam sengketa pajak, meskipun keberatan pajak bukan merupakan badan peradilan tingkat pertama, Undang-Undang tentang Ketentuan Umum dan Prosedur Pajak (KUP) secara tegas memberikan kewenangan mutlak kepada lembaga tersebut untuk menyelesaikan sengketa pajak di tingkat keberatan. Pengadilan Pajak merupakan kelanjutan dari proses peradilan sebelumnya, yaitu persidangan doelansi/keberatan.

Pengajuan banding pajak merupakan penyelesaian sengketa yang diajukan melalui lembaga keberatan pajak, baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dengan demikian, jelas bahwa tidak semua sengketa pajak harus diselesaikan langsung di Pengadilan Pajak, tetapi dimungkinkan sengketa pajak telah diselesaikan secara memadai di tingkat keberatan pajak di Direktorat Jenderal Pajak.

Untuk pajak pusat, sedangkan untuk pajak kabupaten/kota dan daerah melalui tingkat keberatan di Badan Pendapatan Kabupaten/Kota dan Provinsi.

Berdasarkan sengketa pajak yang diajukan oleh PT. SAM, terdapat kesalahan prosedural. PT SAM seharusnya terlebih dahulu mengajukan keberatan terhadap Surat Penetapan Pajak Daerah (SKPD) jika telah dikeluarkan oleh Bapenda Kabupaten Rokan Hulu, sedangkan keberadaan surat tersebut hanya terbatas pada penjelasan metode perhitungan dan jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Seharusnya PT SAM meminta penetapan terlebih dahulu sebelum meminta pengembalian kelebihan pajak, bukan langsung mengajukan keberatan terhadap pembayaran kelebihan pajak. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 165 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Pembalasan Daerah (PDRD), wajib pajak dapat mengajukan pengembalian kelebihan pajak atau pembalasan daerah, lebih lanjut Pasal 165 ayat (2) menyatakan bahwa, Kepala Daerah dalam jangka waktu maksimal 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pajak, harus memberikan keputusan. Kepala Daerah wajib mengeluarkan keputusan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian pembayaran pajak. Kemudian Pasal 165 ayat (4) memberikan penjelasan, jika jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan di atas telah terlampaui dan Kepala Daerah tidak mengeluarkan keputusan, maka permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak atau pungutan dianggap telah dikabulkan dan SKPDLB atau SKRDLB harus dikeluarkan dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) bulan, ketentuan ini digunakan untuk jenis pajak yang dibayar sendiri oleh wajib pajak apabila terjadi kesalahan perhitungan jumlah pajak yang telah dibayar, sehingga terdapat selisih yang harus dikembalikan.

Dengan memperhatikan ketentuan penjelasan Pasal 104 ayat (1) dan Pasal 165 ayat (2) UU PDRD, terdapat sifat wajib (perintah) bagi Kepala Daerah untuk dapat memberikan keputusan segera dalam batas waktu yang ditentukan untuk kedua bentuk keberatan pajak dan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak guna memperoleh kepastian hukum. Ketentuan ini memberikan akses yang dapat diambil oleh wajib pajak selama diatur oleh hukum dan dapat memberikan bukti ketidakbenaran penetapan pajak, baik secara materiil maupun formal. Prinsip pengajuan keberatan dapat dianggap sebagaimana dinyatakan oleh Dewi Kania Sugiharti bahwa pengajuan surat keberatan wajib pajak harus dapat memberikan bukti dan alasan yang lengkap untuk dapat meyakinkan bahwa pihaknya benar dan pejabat administrasi (pemungut pajak) salah, sehingga keberatan pajak dapat diterima. Karena pengajuan surat keberatan yang tidak disertai alasan yang jelas dan meyakinkan, surat keberatan akan ditolak.

Dengan demikian, surat keberatan memerlukan bukti dengan memberikan alasan-alasan material mengenai keberatan yang diajukan oleh wajib pajak, lebih lanjut kepala daerah dapat melakukan audit pajak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Pembalasan Daerah dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan, artinya dalam jangka waktu tersebut kepala daerah dapat mengambil tindakan terkait jumlah yang diajukan oleh wajib pajak dan dalam jangka waktu tersebut kepala daerah juga wajib memberikan jawaban mulai dari saat surat keberatan diajukan atau permohonan SKPDLB, apakah surat keberatan tersebut diterima atau ditolak. Oleh karena itu, keputusan keberatan dapat berupa Surat Penilaian Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), Tambahan Kurang Bayar (SKPDGBT), Surat Penilaian Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB), jika ditemukan kelebihan pembayaran oleh wajib pajak, atau

berdasarkan hasil audit tidak ditemukan koreksi pada nilai pajak, maka diterbitkan Surat Penilaian Pajak Daerah Nihil (SKPDN).

Apabila wajib pajak tidak puas dengan keputusan petugas pajak pada tingkat keberatan, wajib pajak dapat mengajukan gugatan dan banding ke Pengadilan Pajak. Pengajuan gugatan ke Pengadilan Pajak dapat dilakukan dengan syarat: (Sugiharti dkk, 2020)

- a. Secara normatif dalam pelaksanaan surat perintah paksaan, surat perintah untuk melaksanakan penyitaan, atau dalam pengumuman lelang
- b. Keputusan tentang pencegahan dalam konteks pengumpulan pajak.
- c. Pelaksanaan keputusan selain SKPDKB, SKPDGBT, SKPDLB, SKPDN, pengurangan dan surat keputusan keberatan.
- d. Penerbitan surat penetapan pajak atau surat keberatan yang penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur atau metode yang diatur dalam ketentuan undang-undang dan peraturan perpajakan hanya dapat diajukan ke pengadilan pajak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 2002.

Berdasarkan Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, Pengadilan Pajak dalam hal permohonan banding hanya memeriksa dan memutuskan sengketa pajak atas keputusan banding. Selanjutnya, persyaratan untuk mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Pajak meliputi; surat permohonan banding harus disertai dengan salinan/fotokopi surat penetapan pajak dan Keputusan Direktur Jenderal Pajak atas permohonan banding yang diajukan. Untuk pajak daerah berdasarkan keputusan Bupati/Walikota/Badan Pendapatan Daerah, surat permohonan harus disertai dengan:

- a. Penjelasan alasan permohonan banding
- b. Surat keputusan Kepala Daerah mengenai keberatan yang diajukan.
- c. Dokumen pajak yang berkaitan dengan permohonan banding.
- d. Bukti pembayaran pajak yang telah dilakukan sebelum pengajuan keberatan dan permohonan banding.

Wajib pajak dapat mengambil tindakan hukum dengan mengajukan banding terhadap surat keberatan pajak, apabila surat keputusan keberatan yang diajukan ditolak, disertai alasan yang jelas menggunakan bahasa Indonesia, diajukan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan keberatan. Pengajuan banding yang diatur dalam Undang-Undang PDRP harus disertai dengan pembayaran pajak sengketa minimal 50% (lima puluh persen) dari jumlah pajak yang masih terutang. Artinya, pengajuan banding yang belum dibayar sesuai dengan persentase tertentu, maka pengajuan banding tersebut tidak akan diproses oleh Pengadilan Pajak. Pemohon banding dapat menangguhkan kewajiban pajaknya selama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan banding.

Penyelesaian sengketa antara petugas pajak dan PT. SAM untuk memperoleh kepastian hukum, secara kronologis pada tanggal 24 Januari 2020 melalui Badan

Pendapatan Daerah memberikan tanggapan tertulis mengenai penjelasan BPHTB. Keberatan yang diajukan oleh PT. SAM pada tanggal 13 Desember 2019 seharusnya bukan pada substansi permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak, melainkan keberatan yang ditujukan kepada Badan Penetapan Pajak Daerah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah, terlihat bahwa sifat pemungutan BPHTB adalah jenis pajak yang dibayar sendiri oleh wajib pajak (penilaian sendiri), bukan jenis pajak yang penentuan jumlah pajak terutangnya ditentukan oleh pejabat pajak (penilaian resmi), namun, kepala daerah berwenang menerbitkan SKPDKB, SKPDGBT, dan SKPDN ketika ditemukan indikasi bahwa wajib pajak tidak jujur, maka kepala daerah dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDGBT, dan SKPDN, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) PP Nomor 55 Tahun 2016. Selanjutnya, Pasal 16 ayat (2) mengatur bahwa SKPDKB diterbitkan berdasarkan pemeriksaan atau informasi lain, dan pajak terutang tidak ada atau kurang bayar, dan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) tidak disampaikan kepada Kepala Daerah dalam jangka waktu tertentu.

Perhitungan BPHTB Bukan Objek Banding Langsung

Berdasarkan Pasal 31 ayat (2) dan (4) UU Pengadilan Pajak, secara tegas diterapkan prinsip kelelahan upaya administratif (kelelahan upaya administratif) yang wajib dilakukan sebelum masuk ke jalur peradilan. Analisis ini menunjukkan mengapa "uraian perhitungan BPHTB" gagal memenuhi persyaratan sebagai objek banding langsung. Pertama, status hukum "uraian perhitungan" bukanlah "Keputusan Keberatan". Pasal 31 ayat (4) secara eksplisit menyatakan bahwa Pengadilan Pajak hanya memeriksa dan memutus penghitungan pajak atas Keputusan Keberatan, yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) final di bidang perpajakan yang bersifat konkret, individual, dan menimbulkan akibat hukum, seperti Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) atau Surat Keputusan Keberatan. Sebaliknya, "uraian perhitungan" bersifat sebagai penjelasan, klarifikasi, atau surat dinas biasa yang tidak mengandung unsur finalitas dan tidak secara langsung menetapkan atau mengubah hak dan kewajiban perpajakan. Dokumen semacam ini hanyalah bagian dari proses komunikasi internal publikasi suatu keputusan, sehingga secara hukum bukan menuju merupakan "keputusan" yang dapat dibandingkan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.

Kedua, mengajukan banding langsung atas uraian komputasi merupakan pelanggaran terhadap tahapan berjenjang yang diatur dalam Pasal 31 ayat (2). Sistem penyelesaian penyelesaian pajak Indonesia menetapkan urutan hierarkis yang wajib: Keberatan terlebih dahulu, baru kemudian Banding. Dengan melompati tahap persetujuan, Wajib Pajak telah mencabut kesempatan dari otoritas pajak (dalam hal ini Bupati/Walikota melalui Badan Pendapatan Daerah) untuk menyelesaikan penyelesaian secara administratif terlebih dahulu sebuah proses yang dirancang sebagai filter untuk menyelesaikan penghalang secara sederhana, cepat, dan tanpa biaya peradilan. Akibatnya, permohonan banding menjadi tidak lengkap secara formil karena tidak dilengkapi dengan salinan Keputusan Keberatan yang merupakan syarat wajib sebagaimana diatur dalam Pasal 36. Kondisi ini berakhiran pada konsekuensi hukum bahwa permohonan tersebut harus dinyatakan "*niet ontvankelijk verklaard*" (tidak dapat diterima) oleh Majelis Hakim.

Pelanggaran terhadap prinsip ini berdampak luas terhadap kepastian hukum, efisiensi peradilan, dan perlindungan Wajib Pajak. Prinsip disetujui terlebih dahulu menjamin setiap penyelesaian telah melalui pemeriksaan administratif yang seragam

sebelum masuk ke pengadilan, mencegah Pengadilan Pajak yang berfungsi sebagai tingkat pertama dan terakhir dibebani oleh perkara yang sebenarnya dapat diselesaikan di tingkat yang lebih awal. Di sisi lain, proses persetujuan justru merupakan bentuk perlindungan bagi Wajib Pajak, di mana mereka dapat menyampaikan seluruh argumentasi dan bukti dalam forum non-litigasi yang lebih mudah diakses. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa "uraian perhitungan BPHTB" bukanlah objek pengikat yang sah karena secara materiil bukan merupakan Keputusan Keberatan yang final, dan secara prosedural pengajuannya memenuhi batasan kewajiban untuk menempuh upaya administratif terlebih dahulu. Otoritas pajak harus mengkonkretkan posisi dalam bentuk keputusan formal sebelum Wajib Pajak dapat mengajukan upaya hukum ke Pengadilan Pajak.

Mengamati kasus yang terjadi di PT. SAM terdapat kesalahan prosedural, karena berdasarkan Pasal 103 UU PDRD dengan mengajukan permohonan kelebihan pembayaran pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, permohonan seharusnya diajukan untuk SPPTD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDKLB, SKPDN. Kesalahan dalam prosedur penerbitan SKPD dilakukan oleh pemerintah daerah. Hal ini bertentangan dengan Pasal 16 PP No. 55 Tahun 2016 dan Pasal 69 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, di mana penentuan pajak berdasarkan posisi dilakukan pada jenis pajak yang dibayar oleh wajib pajak sendiri (penilaian sendiri).

Pengamatan terhadap gugatan yang diajukan oleh PT. SAM ke Pengadilan Pajak tidak memenuhi persyaratan formal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pengadilan Pajak, karena objek banding adalah surat penjelasan perhitungan BPHTB, sedangkan surat penjelasan bukanlah objek sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Pajak, karena surat penjelasan bukanlah legalitas surat keputusan penagihan pajak dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, dinyatakan bahwa sengketa pajak adalah sengketa yang timbul di bidang perpajakan antara wajib pajak atau pembayar pajak dan pejabat yang berwenang sebagai akibat dari penerbitan keputusan yang dapat diajukan banding atau digugat ke Pengadilan Pajak berdasarkan undang-undang dan peraturan perpajakan, termasuk gugatan untuk pelaksanaan penagihan berdasarkan Undang-Undang Penagihan Pajak dengan Surat Perintah Penyitaan.
2. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Pengadilan Pajak, dinyatakan bahwa Gugatan adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh wajib pajak atau wajib pajak terhadap pelaksanaan pemungutan pajak atau terhadap keputusan yang dapat digugat berdasarkan undang-undang dan peraturan perpajakan yang berlaku.
3. Berdasarkan Pasal 31 ayat (4) Undang-Undang Pengadilan Pajak, yang berbunyi, Pengadilan Pajak dalam perkara gugatan memeriksa dan memutuskan sengketa mengenai pelaksanaan pemungutan pajak atau keputusan koreksi atau keputusan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Prosedur Perpajakan (KUP).

Berdasarkan pertimbangan hukum di atas, terlihat bahwa sengketa pajak terjadi antara wajib pajak dan petugas pajak, ditandai dengan petugas pajak (lembaga keberatan pajak) yang telah mengeluarkan surat keputusan keberatan pajak sebagai kewenangannya,

namun dalam kasus ini, jelas tidak ada sengketa karena petugas pajak hanya dalam proses memberikan penjelasan. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa yang terjadi di pengadilan pajak, baik secara materiil maupun formal, belum memenuhi persyaratan untuk diajukan ke Pengadilan Pajak. Perlu dipahami ketentuan yang mengatur sengketa pajak, baik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Prosedur Pajak, maupun dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, yang secara jelas memberikan dasar hukum kapan banding pajak dapat dilakukan sebagai bentuk pemberian jaminan dan rasa keadilan bagi wajib pajak atas ketidakpuasan terhadap keputusan petugas pajak. Ini adalah bentuk upaya hukum dari wajib pajak untuk memperoleh keadilan dan kepastian hukum dengan mengajukan banding dan gugatan ke Pengadilan Pajak. Namun, hal ini sangat bertentangan dengan prinsip banding apabila wajib pajak belum menerima keputusan dari lembaga yang mengajukan keberatan. Namun, mereka malah mengambil tindakan hukum dengan mengajukan banding langsung ke Pengadilan Pajak. Tindakan tersebut jelas melanggar prosedur, sehingga wajib bagi Pengadilan Pajak untuk menolak banding tersebut, karena tidak sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang diatur dalam undang-undang dan peraturan.

Interpretasi yang digunakan oleh hakim Pengadilan Pajak dalam sengketa pajak Nomor Put-002482.99/2020/PP/M.XIVB tahun 2021, posisi surat penjelasan disamakan dengan surat keputusan tertulis (*besciking*) Undang-Undang Administrasi Negara Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sehingga hakim Pengadilan Pajak sebenarnya menggunakan dasar hukum dalam menyelesaikan sengketa pajak, bukan dengan ketentuan undang-undang pajak. Surat penjelasan perhitungan pajak tidaklah sama, dan bukan bagian dari ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan. Objek sengketa pajak berbeda dengan objek sengketa TUN, karena objek sengketa pajak hanya terbatas pada lingkup keputusan pajak yang dikeluarkan oleh pejabat pemungut pajak, yaitu pajak pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak sedangkan pajak daerah melalui Badan Pendapatan Daerah.

Objek sengketa TUN adalah keputusan konkret, individual, dan final yang dikeluarkan oleh pejabat administrasi negara, salah satunya diatur dalam Undang-Undang Administrasi Negara. Persyaratan untuk keputusan yang sah yang merupakan tindakan hukum pejabat administrasi adalah; a. keputusan harus dibuat oleh organ atau badan/pejabat yang berwenang untuk membuatnya (*bevoegd*). b. keputusan harus diberi bentuk dan harus mengikuti prosedur pembuatannya (*rechmatige*). c. keputusan tidak boleh mengandung kekurangan hukum. d. isi dan tujuan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar (*doelmatig*).

Tinjauan yang digunakan sebagai dasar pertimbangan hakim dalam keputusan hakim Pengadilan Pajak Nomor: 002482.99/2020/PP/M.XIVB tahun 2021, hakim membuat dua bukti, yaitu; pertama, surat penjelasan, kedua, pengakuan dari tergugat. Jika diperiksa dengan saksama, kedua bukti tersebut tidak pantas untuk digunakan sebagai pertimbangan hakim. Karena bentuk penjelasan tersebut bukanlah keputusan (*besciking*) yang dikeluarkan oleh petugas pajak, melainkan upaya yang dilakukan oleh pejabat pajak untuk menjelaskan objek mengenai cara menghitung jumlah pembayaran pajak yang harus ditanggung oleh wajib pajak. Dalam memberikan surat penjelasan, tidak mungkin menemukan pertimbangan tentang dasar pertimbangan mengenai alasan dan latar belakang filosofis lahirnya keputusan tersebut, dan dasar hukum untuk mengingat berisi dasar hukum untuk gantungan dalam membuat keputusan.

Berdasarkan penjelasan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak, yang dimaksud dengan pengakuan adalah bukti berupa kebenaran materiil, sesuai dengan prinsip-prinsip yang diadopsi dalam hukum pajak. Rochmat Soemitro berpendapat bahwa kebenaran dalam arti materiil adalah pengumpulan pajak mengenai hukum kekayaan (*vermogenrecht*), sehingga dalam konteks ini pengakuan wajib pajak sudah merupakan bukti lengkap sesuai dengan Pasal 174 HIR. Sehingga pengakuan terdakwa tidak ada hubungannya dengan jumlah pajak, Namun pada kenyataannya, dalam pakta persidangan, terdakwa menyatakan dengan tegas bahwa surat penjelasan yang diberikan oleh petugas pajak bukanlah surat keputusan dari lembaga keberatan pajak, melainkan surat biasa. Surat penjelasan ini ditafsirkan oleh hakim dalam persidangan sebagai bagian dari prosedur penerbitan surat SKPDKB, SKPDKBT, SKPDKL, SKPDN sebagaimana diatur dalam Pasal 163, 165 dan Pasal 170 Undang-Undang PDRD, dan Pasal 23 dan 24 PP Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah.

Dengan demikian, hal ini menunjukkan bahwa sengketa pajak yang terjadi antara petugas pajak dan PT. SAM, belum menjadi kewenangan Pengadilan Pajak karena berdasarkan Pasal 104 Undang-Undang PDRD, masih berada dalam kewenangan lembaga keberatan pajak daerah, sehingga majelis Pengadilan Pajak seharusnya mengeluarkan keputusan yang tidak dapat diterima (*niet ontvankelijc verklaard*).

Tanggung Jawab PPAT sebagai Pilar Pencegahan Sengketa Pajak

Berdasarkan analisis putusan dan kerangka hukum yang ada, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rantai administrasi perpajakan, khususnya BPHTB, bersifat fundamental dan preventif. Tanggung jawab PPAT melampaui aspek legal formal pembuatan akta, dengan fungsi substantif sebagai penjamin awal atas kebenaran data transaksi yang menjadi dasar penghitungan pajak. Tanggung jawab ini pertama-tama terletak pada kewajiban verifikasi substantif atas nilai transaksi. PPAT tidak boleh menjadi panitera pasif yang hanya sekedar mencantumkan angka dari pihak-pihak, melainkan harus aktif melakukan klarifikasi dan konfirmasi terhadap nilai yang dicantumkan, serta wajib memiliki mekanisme untuk mengintip dan mendokumentasikan selisih signifikan antara harga yang dinyatakan dengan indikator nilai pasar seperti NJOP atau transaksi serupa. Lebih jauh lagi, PPAT harus mencegah pencantuman nilai fiktif dengan prosedur internal yang dapat mengidentifikasi dan menolak permintaan under-declaration yang jelas-jelas bertujuan menghindari kewajiban pajak, sebuah tindakan yang sekaligus mencegah potensi perpajakan pidana dan melindungi integritas akta.

Selain itu, PPAT mempunyai fungsi edukasi dan konsultasi yang krusial bagi para pihak. Sebagai pejabat publik yang memahami persilangan hukum pertanahan dan pajak, PPAT bertanggung jawab secara sosial keilmuan untuk secara aktif menjelaskan bahwa nilai dalam Akta Jual Beli (AJB) akan menjadi dokumen primer bagi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dalam menerbitkan SPPT BPHTB, serta menyampaikan konsekuensi hukum seperti potensi koreksi, sanksi, dan pengujian jika terdapat perbedaan materi. PPAT juga dapat berperan sebagai pemberi informasi awal tentang metode penilaian otoritas pajak, mendorong pihak-pihak untuk membuat keputusan berdasarkan informasi yang lengkap. Peran strategis PPAT sebagai titik nodal dalam sistem administrasi tuntutannya untuk memastikan keselarasan data antara nilai dalam AJB dengan dokumen pendukung yang sah dan mendukung penciptaan sistem elektronik terintegrasi (e-PPAT) yang dapat menjadi single source of truth, sehingga mengurangi kesalahan administrasi dan risiko manipulasi data pada tahap berikutnya.

Implikasi kejahatan dalam menjalankan tanggung jawab ini serius bagi PPAT, termasuk risiko pembatalan akta, sanksi administratif dari Ikatan PPAT, keterkaitan sebagai pelaku pembantu dalam tindak pidana penggelapan pajak jika terlibat dalam skema penipuan, hingga potensi tanggung jawab perdata jika kelalaianya menimbulkan kerugian bagi pihak. Oleh karena itu, memperkuat dan mensosialisasikan tanggung jawab substantif PPAT merupakan langkah strategi pencegahan pertahanan yang jauh lebih efektif dan efisien. Ketika data pada sumbernya telah valid dan terverifikasi, fondasi penghitungan BPHTB menjadi kuat, yang pada pasangannya akan meminimalisir titik singgung penyelamatan utama (perbedaan NPOP), meningkatkan kepastian hukum bagi pelaku transaksi, dan meringankan beban administrasi negara dengan mengurangi volume pemeriksaan dan penghitungan di Bapenda maupun Pengadilan Pajak.

Dengan demikian, rekomendasi kebijakan ke depan harus mencakup penguatan kapasitas, regulasi, dan pengawasan terhadap PPAT sebagai garda terdepan pencipta kepastian hukum, didukung oleh sinergi dan integrasi data yang kuat antara PPAT, BPN, dan Bapenda untuk mewujudkan sistem pemungutan BPHTB yang adil, sederhana, dan berkelanjutan.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas analisis, terhadap Putusan Pengadilan Pajak Nomor 002482.99/2020/PPM.XIVB menunjukkan bahwa permohonan banding yang diajukan oleh PT. SAM mengandung kesalahan prosedural mendasar. Kesalahan ini terjadi karena objek yang digugat, yaitu surat penjelasan akuntansi BPHTB, bukan merupakan Keputusan Keberatan (seperti SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, atau SKPDN) yang sah sebagai objek penghitungan pajak di Pengadilan Pajak. PT. SAM mengajukan banding sebelum memperoleh keputusan akhir dari otoritas pajak daerah (Bapenda) sebagai lembaga persetujuan tingkat pertama. Tindakan ini melanggar prinsip kelelahan upaya administratif (kelelahan upaya administratif) yang diamanatkan dalam Pasal 31 UU No. 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak jo. Pasal 103 dan 104 UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD.

Kasus PT. SAM menjadi pembelajaran kritis yang menyatakan imperatifnya *Tax Diagnostic Review* bagi wajib pajak korporasi sebelum memutuskan untuk mengajukan upaya hukum ke Pengadilan Pajak. Langkah diagnostik ini penting untuk menghindari penolakan gugatan akibat kesalahan prosedural yang berakhir pada kerugian biaya dan waktu. Secara konkret, wajib pajak korporasi harus terlebih dahulu melakukan reviu menyeluruh untuk memastikan bahwa dokumen yang akan digugat memang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) di bidang perpajakan yang sah menjadi objek pertanggungan, dan bukan sekadar surat klarifikasi atau penjelasan informal. Selanjutnya, reviu harus memverifikasi bahwa seluruh prosedur administrasi pendahuluan, khususnya pengajuan dan penetapan persetujuan, telah diselesaikan secara menyeluruh dan memenuhi persyaratan waktu sebagaimana diatur undang-undang. Aspek lain yang krusial adalah analisis mendalam terhadap kekuatan bukti pendukung dan kesesuaian dasar hukum yang digunakan, serta evaluasi risiko finansial dengan membandingkan nilai pajak yang disengketakan dengan biaya dan kompleksitas litigasi. Sebagai langkah akhir sebelum mengajukan gugatan, konsultasi dengan kuasa hukum yang diumumkan di bidang hukum pajak sangat dianjurkan untuk melakukan tinjauan hukum guna mengidentifikasi prosedur celah dan memastikan seluruh persyaratan formal serta materiil terpenuhi.

Dengan demikian, penerapan *Tax Diagnostic Review* yang sistematis merupakan strategi wajib dalam manajemen risiko perpajakan korporasi. Langkah ini memastikan bahwa setiap upaya hukum didasarkan pada fondasi prosedural dan substantif yang kuat, sehingga hak-hak wajib pajak dapat diperjuangkan secara efektif di depan Pengadilan Pajak. Ketergesa-gesaan mengajukan gugatan tanpa diagnosa yang mendalam, sebagaimana dialami PT. SAM, hanya akan berujung pada pernyataan “*niet ontvankelijke verklaard*” (tidak dapat diterima) dan pada akhirnya menggugurkan peluang untuk memperoleh keadilan perpajakan.

DAFTAR REFERENSI

- [1] A. Adi, Priyambodo, Pajri Arifpadilah, Achmad Iyyan N, Nur Fadhilla Erlis, “Penerapan Self-Assessment System Dalam NPWP Sebagai Upaya Progresif Terhadap Eksistensi Pajak Di Indonesia,” *J. Indones. Sos. Teknol.*, vol. 4, no. 7, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/10.59141/jist.v4i7.646>.
- [2] D. F. Limurti, “Justice in Income Tax Collection on Sale-Purchase.” *Fiat Justisia: Journal of Legal Studies*, vol. 16, no. 1, pp. 31–46, 2022, [Online]. Available: <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v16no1.2271>.
- [3] W. Erwiningsih, “IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA PAJAK PADA PENGADILAN PAJAK INDONESIA,” *Justicia Sains J. Ilmu Huk.*, vol. 6, no. 2, 2022, [Online]. Available: <https://doi.org/10.24967/jcs.v6i2.1585>.
- [4] F. I. Aji, Wahyu Kartika, Ristanti Khusnul Khosafiah, Teta Dirgantara Jusikusuma, “Penyelesaian Sengketa Pajak Atas Gugatan Dan Sanggahan: Suatu Perspektif Keadilan,” *J. PAJAK Indones. (Indonesian Tax Rev.)*, vol. 6, no. 1, 2022, [Online]. Available: <https://doi.org/10.31092/jpi.v6i1.1601>.
- [5] A. B. Sukmawati, Anisya, “PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA BANDING PAJAK PERTAMBAHAN NILAI DI PENGADILAN PAJAK (STUDI KASUS PADA PT. MPFI),” *VOK@SINDO J. Ilmu-Ilmu Terap. Dan Has. Karya Nyata*, vol. 9, no. 1, 2022, [Online]. Available: <https://doi.org/10.21776/ub.vokasindo.2021.009.1.2>.
- [6] W. Nugrahini, “Pengaruh Kebijakan Tarif Dan Harga Jual Eceran Terhadap Produksi Dan Penerimaan Cukai Rokok Sigaret Mesin Kretek,” *J. Perspekt. Bea Dan Cukai*, vol. 3, no. 1, 2019, [Online]. Available: <https://doi.org/10.31092/jpbc.v3i1.426>
- [7] M. M. Amir, Mirna Palipuri, Jaqueline Tangkau, “Analisis Tax Planning Pada PT. Hutama Surya Perdana Di Mamuju,” *J. Akunt. Manad.*, 2022, [Online]. Available: <https://doi.org/10.53682/jaim.v2i2.1323>
- [8] A. Abduh, “Penyelesaian Sengketa Pajak Melalui Lembaga Keberatan,” *Eksekusi*, vol. 1, no. 2, 2019, [Online]. Available: <https://doi.org/10.24014/je.v1i2.8430>.
- [9] M. M. Basri, Hasan, “KEDUDUKAN PENGADILAN PAJAK DALAM SISTEM PERADILAN DI INDONESIA,” *J. Huk. Dan Kenotariatan*, vol. 6, no. 3, 2022, [Online]. Available: <https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i3.11365>.
- [10] N. M. M. Aulia, Ismiani, “Upaya Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Pajak Pada Pengadilan Pajak: Suatu Perspektif Keadilan Legal Remedies in Resolving Tax Disputes in The Tax Court: A Justice Perspective,” *Sinomika J.*, vol. 2, no. 3, pp. 603–20, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/https://doi.org/10.54443/sinomika.v2i3.1471>.
- [11] K. M. Dwi Putri AT, “STATUS HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

- YANG DIPEROLEH DARI LELANG BERDASARKAN HAK MENDAHULU NEGARA," *Fiat Justicia J. Ilmu Huk.*, vol. 10, no. 3, 2017, [Online]. Available: <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no3.790>.
- [12] A. S. S. Muja'hidah, Muja'hidah, "Dampak Pengaturan Jenis Pajak Daerah yang Tidak Memadai Terhadap Fiskal Kemandirian," *Fiat Justicia J. Ilmu Huk.*, vol. 17, no. 4, pp. 343–54, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v17no4.3049>.
- [13] M. Gustia, "THE APPLICATION OF THE LAW OF THE IMPOSITION OF THE BEA ACQUISITION OF RIGHTS TO LAND AND BUILDINGS (BPHTB)," *US J. Law Justice Stud.*, vol. 4, no. 1, 2016, [Online]. Available: <https://doi.org/10.12345/ius.v4i1.294>
- [14] M. A. H. F. Tan, Silviana, Nahdliya Farhani, "Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak Bphtb Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak Bphtb Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan," *J. BATAVIA*, vol. 1, no. 1, 2024, [Online]. Available: <https://journal.zhatainstitut.org/index.php/batavia/article/view/2>.
- [15] A. Ariyanto, D., & Nugroho, "Kesenjangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Harga Pasar Sebagai Pemicu Sengketa Pajak Daerah," *J. Huk. Pajak*, vol. 152, pp. 123–140, 2021.
- [16] P. Sari, "Dampak Disparitas NJOP terhadap Kepatuhan dan Potensi Sengketa Pajak Bumi dan Bangunan," Universitas Indonesia., 2020.
- [17] W. W. Ardiansyah, Ardiansyah, "Politik Hukum Tindak Pidana Perpajakan Dalam Perspektif Restorative Justice," *Mimb. Keadilan*, vol. 16, no. 2, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/10.30996/mk.v16i2.7977>.
- [18] A. M. Dhimas, "Penyelesaian Sengketa Pajak Daerah Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Sidoarjo," *Jurist-Diction*, vol. 3, no. 6, pp. 2123–36., 2020, [Online]. Available: <https://doi.org/10.20473/jd.v3i6.22960>.
- [19] E. Diamastuti, "Ke (Tidak) Patuhan Wajib Pajak: Sistem Penilaian Diri Potret," *EKUITAS J. Ekon. Dan Keuang.*, vol. 20, no. 3, 2018, [Online]. Available: <https://doi.org/10.24034/j25485024.y2016.v20.i3.52>
- [20] A. D. Wahyudi, Tendi, Unti Ludigdo, "Sengketa Pajak Dalam Perspektif Pemeriksa Pajak (Sebuah Studi Fenomenologi)," *J. Res. Appl. Account. Manag.* 2, vol. 2, no. 3, 2017, [Online]. Available: <https://doi.org/10.18382/jraam.v2i3.190>.
- [21] I. A. P. W. A.A Gede Diotama, I Nyoman Putu Budiartha, "Perlindungan Hukum Bagi Wajib Pajak Dalam Sengketa Pajak Daerah Di Kabupaten Badung," *J. Konstr. Huk.*, vol. 3, no. 1, 2022.
- [22] B. Ispriyarno, "Upaya Hukum Dalam Sengketa Pajak." Online Adminitrative Law & Governance Journal," vol. 1, no. 1, pp. 9–14, 2018, [Online]. Available: <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/alj.v1i1.9-14>.
- [23] L. Y. Advianto, "Pengakuan Dan Perlindungan Hukum Atas Hak Wajib Pajak Dalam Sistem Hukum Pajak Indonesia," *Simp. Nas. Keuang. Negara*, vol. 1, no. 1, 2018, [Online]. Available: <https://jurnalbppk.kemenkeu.go.id/snkn/article/view/251>.
- [24] T. C. P. Suoth, "ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA ANTARA WAJIB PAJAK DENGAN PAJAK UNTUK MEMENUHI RASA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG 14 TAHUN 2002," *J. Lex Soc.*, vol. 6,

- no. 9, pp. 129–37, 2018, [Online]. Available: <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.35796/les.v6i9.22771>.
- [25] D. Anggraeni, “Position of the Tax Court Under the State Administrative Court,” *J. Leg. Res.*, vol. 51, no. 3, pp. 33–54, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/10.15408/jlr.v5i1.35403>.
- [26] H. H. Candra, Alexander, Djafar Albram, “Pelaksanaan Kewenangan Direktur Jenderal Pajak Untuk Mengurangi Atau Membatalkan Sengketa Pajak,” *J. Nuansa Kenotariatan*, vol. 5, no. 1, pp. 9–18, 2019, [Online]. Available: <https://media.neliti.com/media/publications/473634-none-34f46bd6.pdf>.
- [27] T. Situmeang, “REPOSI SI PENGADILAN PAJAK MENURUT SISTEM KEKUASAAN KEHAKIMAN DI INDONESIA,” *Honeste Vivere*, vol. 32, no. 2, 2022, [Online]. Available: <https://doi.org/10.55809/hv.v32i2.138>.
- [28] E. M. Arsawan, I Gede Yudi, “Urgensi Peralihan Pembinaan Pengadilan Pajak Di Bawah Mahkamah Agung,” *Garuda J. Pendidik. Kewarganegaraan Dan Filsafat*, vol. 1, no. 3, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/10.59581/garuda.v1i3.1320>.
- [29] D. R. Purba, Tumian Lian Daya, “Penyelesaian Sengketa Pajak Pada Kantor Pelayanan Pajak Kota Jayapura,” *J. Ekol. BIROKRASI*, vol. 6, no. 3, 2019, [Online]. Available: <https://doi.org/10.31957/jeb.v6i3.780>.
- [30] R. Ratna Anggreini, “Relasi Mahkamah Agung Dan Pengadilan Pajak Dalam Kekuasaan Kehakiman,” *J. Lex Renaiss.*, vol. 6, no. 3, 2021, [Online]. Available: <https://doi.org/10.20885/jlr.vol6.iss3.art8>.
- [31] I. P. G. S. Gotama, I Wayan Sentana, Ida Ayu Putu Widiati, “Eksistensi Pengadilan Pajak Dalam Penyelesaian Sengketa Pajak,” *J. Analog. Huk.*, vol. 2, no. 3, 2020.
- [32] F. Rivandanu, “Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 26/PUUXXI/2023 terhadap Pembinaan Pengadilan Pajak,” *Amnesti J. Huk.*, vol. 6, no. 1, 2024, [Online]. Available: <https://doi.org/10.37729/amnesti.v6i1.3270>
- [33] S. Yusuf, DM, M. ., Akbar, A. ., Hariri, A. ., and Srinofrita, “Analisis Yuridis Peranan dan Kedudukan Peradilan Pajak di Indonesia,” *J. Pendidik. Dan Konseling*, vol. 5, no. 1, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/10.31004/jpdk.v5i1.11150>
- [34] S. H. Bravestha, Rio, “Kedudukan Pengadilan Pajak dalam Sistem Peradilan di Indonesia,” *J. Mimb. Keadilan*, vol. 6, no. 1, 2017, [Online]. Available: <https://doi.org/10.30996/mk.v0i0.2197>
- [35] N. Sa’adah, ““Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pajak Dalam Sistem Peradilan Di Indonesia,” *Adm. Law Gov. J.*, vol. 2, no. 1, 2019, [Online]. Available: <https://doi.org/10.14710/alj.v2i1.19-33>.
- [36] A. O. Jaelani, Abdul Kadir, Reza Octavia Kusumaningtyas, “The Model of Mining Environment Restoration Regulation Based on Sustainable Development Goals,” *Leg. J. Ilm. Huk.*, vol. 30, no. 1, 2022, [Online]. Available: <https://doi.org/10.22219/ijih.v30i1.20764>.
- [37] P. S. Wiwoho, Jamal, Irwan Trinugroho, Dona Budi Kharisma, “Islamic Crypto Assets and Regulatory Framework: Evidence from Indonesia and Global Approaches,” *Int. J. Law Manag.*, vol. 66, no. 2, 2024, [Online]. Available: <https://doi.org/10.1108/IJLMA-03-2023-0051>.
- [38] F. N. A. Ibnususilo, Efendi, Fithriatus Shalihah, Nisa Istiani, “The Discovery of Law in the Framework of Tax Disputes in Indonesia,” *J. Hum. Rights, Cult. Leg. Syst.*, vol. 5, no. 1, 2025, [Online]. Available: <https://doi.org/10.53955/jhcls.v5i1.496>

- [39] H. A. Saputra, Farhan, "PENERAPAN MANAJEMEN POAC: PEMULIHAN EKONOMI SERTA KETAHANAN NASIONAL PADA MASA PANDEMI COVID-19 (LITERATURE REVIEW MANAJEMEN POAC)," *J. Ilmu Manaj. Terap.*, vol. 3, no. 3, 2022, [Online]. Available: <https://doi.org/10.31933/jimt.v3i3.733>.
- [40] M. J. H. Jaelani, Abdul Kadir, "The Proliferation of Regional Regulation Cancellation in IndonesiaJournal of Human Rights, Culture and Legal System," vol. 2, no. 2, 2022, [Online]. Available: <https://doi.org/10.53955/jhcls.v2i2.38>.
- [41] J. B. Saputra, Rian, Josef Purwadi Setiodjati, "Under-Legislation in Electronic Trials and Renewing Criminal Law Enforcement in Indonesia (Comparison with United States)," *J. Indones. Leg. Stud.*, vol. 8, no. 1, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/10.15294/jils.v8i1.67632>.
- [42] R. D. L. Jaelani, Abdul Kadir, Ahmad Dwi Nuryanto, Rakotoarisoa Maminirina Fenitra, M. Misbahul Mujib, "Legal Protection of Employee Wage Rights in Bankrupt Companies: Evidence from China," *Leg. J. Ilm. Huk.*, vol. 31, no. 2, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/10.22219/ljih.v31i2.25874>
- [43] A. R. Jaelani, Abdul Kadir, Resti Dian Luthviati, Muhammad Jihadul Hayat, "Halal Tourism Sector and Tax Allowance Policy: A Case Study Observed from Normative Problems to Effective Implementation," *Ijtihad J. Wacana Huk. Islam Dan Kemanus.*, vol. 23, no. 2, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/10.18326/ijtihad.v23i2.185-210>.
- [44] R. D. L. Jaelani, Abdul Kadir, "The Crime Of Damage After the Constitutional Court's Decision Number 76/PUU-XV/2017," *J. Hum. Rights, Cult. Leg. Syst.*, vol. 1, no. 1, 2021, [Online]. Available: <https://doi.org/10.53955/jhcls.v1i1.5>
- [45] M. M. M. Jaelani, Abdul Kadir, Muhammad Jihadul Hayat, Resti Dian Luthviati, Sholahuddin Al-Fathih, "Green Tourism Regulation on Sustainable Development: Droning from Indonesia and China," *J. Indones. Leg. Stud.*, vol. 8, no. 2, 2023, [Online]. Available: <https://doi.org/10.15294/jils.v8i2.72210>.
- [46] P. E. Danghamsyah, Enrico Kusuma, and Tanaya, "ANALISIS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA PERALIHAN HAK MILIK AKIBAT PROSES TURUN WARIS," *Kertha Semaya J. Ilmu Huk.*, vol. 12, no. 12, 2024, [Online]. Available: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i12.p20>
- [47] N. S. Muntamah, "Problematika Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Harga Jual Tanah," *Depos. J. Publ. Ilmu Huk.*, vol. 3, no. 1, 2025, [Online]. Available: <https://doi.org/10.59581/depositi.v3i1.4650>
- [48] S. B. Prasetyo, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)," *Indones. J. Bus. Law*, vol. 1, no. 1, 2021, [Online]. Available: <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1i1.1283>
- [49] M. S. Harianja, Shatria Braja, Julia Rahma Sitepu, "Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah," *J. Huk. Responsif*, vol. 7, no. 7, 2019, [Online]. Available: <https://jurnal.pancabudi.ac.id/index.php/hukumresponsif/article/view/496>
- [50] A. P. Ravianto, Ronal, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan SelfAssessment SystemJurnal Akta," *J. Akta*, vol. 4, no. 4, 2017,

- [Online]. Available: <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2499>
- [51] M. A. L. Naim, Abdul Haris, "Pembayaran BPHTB Terhadap Jual Beli Tanah Perspektif Maqashid Syariah di Kabupaten Sorong," *Yudisia J. Pemikir. Huk. dan Huk. Islam*, vol. 14, no. 2, 2023, [Online]. Available: <https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/Yudisia/article/view/23012>
- [52] M. R. Suryanto, Bambang Hermanto, "Analisis Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Salah Satu Jenis Pajak Daerah," *AdBispreneur J. Pemikir. dan Penelit. Adm. Bisnis dan Kewirausahaan*, vol. 3, no. 3, 2018, [Online]. Available: <https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v3i3.19205>
- [53] T. Setiady, "IMPLIKASI UTANG PAJAK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2008 TENTANG KETENTUAN UMUM DAN TATA CARA PERPAJAKAN TERHADAP WAJIB PAJAK," *Fiat Justicia J. Ilmu Huk.*, vol. 9, no. 2, 2016, [Online]. Available: <https://doi.org/10.25041/fiatjusticia.v9no2.593>.
- [54] M. Putra, R.A., "Pelaksanaan Standard Operating Procedure (SOP) Penyelesaian Permohonan Keberatan di Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Daerah Istimewa Yogyakarta," *Fokus Bisnis Media Pengkaj. Manaj. Dan Akunt.*, vol. 20, no. 1, 2021, [Online]. Available: <https://doi.org/10.32639/jiak.v8i1.281>