
PERBEDAAN PENAFSIRAN DJP DAN PENGADILAN PAJAK ATAS SAAT TERUTANGNYA PPN DALAM TRANSAKSI PROPERTI: DAMPAKNYA TERHADAP KEPASTIAN HUKUM

Rahman Key¹, Marjan Miharja²

^{1,2}Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM

rahmankey.tax@gmail.com¹, marjan@iblam.ac.id²

ABSTRACT; *This study analyzes the legal interpretation of the time when Value Added Tax (VAT) is due in property transactions through an in-depth study of the Tax Court Decision Number Put-005274.99/2022/PP/M.VIIIB of 2023. The main problem studied is the legal uncertainty regarding when exactly VAT is due in property transactions, especially in the context of land and building sales. This study uses a normative legal method with a case approach and a legal approach. The results of the study show that there are differences in interpretation between the Directorate General of Taxes and the Tax Court regarding the time when VAT is due, which has implications for legal certainty and justice for taxpayers. This court decision makes an important contribution in providing clarity on the interpretation of tax law, especially regarding the timing obligations of VAT in the property transaction.*
Keywords: *VAT, Property's Transaction, Time Of Due, Court Tax, Legal Certainty.*

ABSTRAK; Penelitian ini menganalisis penafsiran yuridis terhadap saat terutangnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dalam transaksi properti melalui kajian mendalam atas Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put-005274.99/2022/PP/M.VIIIB Tahun 2023. Permasalahan utama yang dikaji adalah ketidakpastian hukum mengenai kapan tepatnya PPN terutang dalam transaksi properti, khususnya dalam konteks penjualan tanah dan bangunan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*legal approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan penafsiran antara Direktorat Jenderal Pajak dan Pengadilan Pajak mengenai saat terutangnya PPN, yang berimplikasi pada kepastian hukum dan keadilan bagi wajib pajak. Putusan pengadilan ini memberikan kontribusi penting dalam memberikan kejelasan interpretasi hukum pajak, khususnya terkait timing obligation PPN dalam sektor properti.

Kata Kunci: PPN, Transaksi Properti, Saat Terutang, Pengadilan Pajak, Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Dalam hukum pajak, kita mengenal teori kewajiban mutlak atau yang juga disebut sebagai teori bakti.¹ Teori ini berlandaskan pada rinsip keadilan dalam pemungutan pajak yang didasarkan pada hubungan antara rakyat dan negara. Sebagai bentuk pengabdian kepada negara, setiap warga negara harus memahami bahwa membayar pajak merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi. Sistem perpajakan yang berlaku di Indonesia menetapkan bahwa PPN menjadi terutang pada saat terjadinya transaksi penyerahan Barang Kena Pajak (BKP). Hal ini diatur secara jelas dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang PPN, yang terakhir mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009.² Dalam pelaksanaannya, transaksi properti sering kali melibatkan pola pembayaran yang rumit, misalnya melalui perantara, sistem cicilan dalam perjanjian jual beli, serta pencatatan akuntansi yang beraneka ragam. Ketidaktepahaman terkait waktu yang dianggap sebagai pembayaran yang sah sering menyebabkan perselisihan hukum antara pihak wajib pajak dan otoritas pajak.

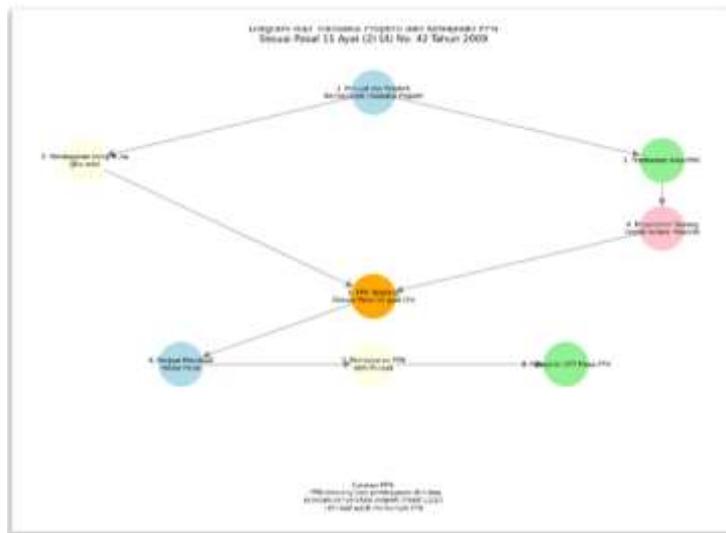


Diagram alur transaksi properti dan kewajiban PPN

Sektor properti memiliki karakteristik unik dalam sistem perpajakan Indonesia. Transaksi properti tidak hanya melibatkan aspek ekonomi semata, tetapi juga aspek yuridis yang kompleks, mulai dari proses jual beli, pengalihan hak, hingga pendaftaran

¹ Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Bisnis: Pengertian, Asas, Teori dan Praktik*, (Selman: Laksbang Justitia, 2023), hlm. 253.

² Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai.

kepemilikan. Kompleksitas ini semakin bertambah ketika dikaitkan dengan kewajiban perpajakan, khususnya PPN yang memiliki mekanisme pengenaan yang spesifik.

Permasalahan mendasar yang sering muncul dalam praktik adalah ketidakjelasan mengenai kapan tepatnya PPN terutang dalam transaksi properti. Hal ini menjadi krusial karena berkaitan langsung dengan kewajiban wajib pajak untuk melaporkan dan menyetor PPN yang terutang. Ketidakpastian ini dapat menimbulkan risiko hukum bagi wajib pajak, baik berupa sanksi administratif maupun pidana.

Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put-005274.99/2022/PP/M.VIIIB Tahun 2023 menjadi *landmark case* yang memberikan pencerahan terhadap permasalahan ini. Putusan ini tidak hanya memberikan keputusan atas sengketa pajak yang dihadapi, tetapi juga memberikan interpretasi hukum yang dapat menjadi rujukan bagi kasus-kasus serupa di masa mendatang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan kualitatif, yang mengkaji hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Dengan kata lain, norma hukum positif menjadi dasar awal dalam upaya merumuskan asas-asas hukum.³ Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang PPN, peraturan pemerintah dan peraturan menteri terkait, serta putusan pengadilan pajak yang menjadi objek kajian.

Sementara bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku hukum pajak, jurnal ilmiah, artikel, makalah, dan hasil penelitian terdahulu. Bahan hukum tersier yang digunakan untuk pembantu mencakup kamus hukum, ensiklopedia, dan website resmi instansi terkait. Tipe penelitian ini bersifat penjelasan dan bertujuan menguji suatu teori atau hipotesis guna memperkuat atau bahkan menolak suatu teori atau hipotesis hasil penelitian yang sudah ada.⁴

Analisis data dilakukan secara kualitatif melalui beberapa tahapan, yaitu inventarisasi bahan hukum untuk mengumpulkan data, sistematisasi bahan hukum agar

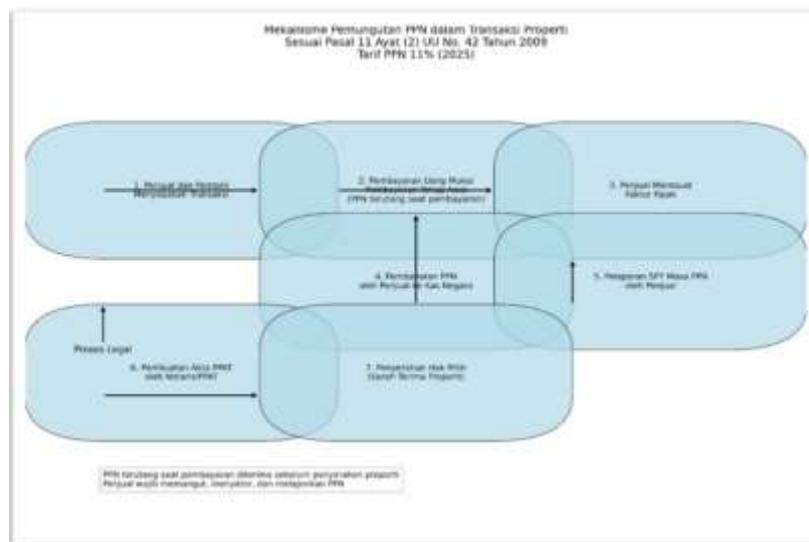
³ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 25.

⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 26.

tersusun secara rapi, analisis dengan metode interpretasi hukum yang mendalam, dan sintesis sebagai langkah menyimpulkan hasil analisis dalam rangka menjawab permasalahan penelitian. Dengan pendekatan ini, penelitian dapat menggali dan menguraikan aspek hukum terkait PPN dalam transaksi properti secara komprehensif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 42 th.2009 disebutkan bahwa: Pajak Pertambahan Nilai adalah Pajak atas konsumsi barang dan jasa di Daerah Pabean yang dikenakan secara bertingkat di setiap jalur produksi dan distribusi.⁵ PPN memiliki karakteristik sebagai pajak tidak langsung, yang berarti beban pajak dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam konteks ini, PPN dipungut oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP) dan disetor kepada negara.



Mekanisme pemungutan PPN dalam transaksi properti

Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, PPN memiliki beberapa prinsip dasar, yaitu Prinsip Netralitas.⁶ artinya PPN tidak mempengaruhi struktur produksi dan distribusi, kemudian Prinsip Efisiensi yaitu Pemungutan PPN dilakukan dengan biaya yang

⁵ Purnomo & Soerjatno, *PPN & PPnBM: Teori Dan Praktek*,(Yogyakarta: Nas Media Pustaka, 2021), hlm. 3.

⁶ Nataherwin (et. al), *Kajian Lengkap Tentang PPN dan PPnBM*, (Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2023), hlm. 28.

minimal, selanjutnya Prinsip Kesederhanaan bahwa Sistem PPN mudah dipahami dan dilaksanakan, serta Prinsip Keadilan dimana beban pajak disesuaikan dengan kemampuan ekonomi.

1. Saat Terutangnya PPN

Saat terutangnya PPN merupakan konsep fundamental dalam sistem PPN yang menentukan kapan kewajiban pajak timbul. Berdasarkan Pasal 11 UU PPN, saat terutangnya PPN adalah pada saat penyerahan Barang Kena Pajak, pada saat penyerahan Jasa Kena Pajak, pada saat impor Barang Kena Pajak, pada saat pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean, dan pada saat pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean.

Dalam konteks transaksi properti, penentuan saat terutangnya PPN menjadi kompleks karena melibatkan berbagai tahapan transaksi yang masing-masing memiliki implikasi hukum tersendiri. Apabila Pengusaha Kena Pajak mempunyai lebih dari satu tempat kegiatan usaha diluar tempat tinggal atau tempat kedudukannya. maka setiap tempat tersebut adalah tempat terutangnya Pajak Pertambahan Nilai.⁷

2. Transaksi Properti dalam Perspektif Perpajakan

Di tengah kompleksitas transaksi properti modern dan beragamnya skema pembayaran yang digunakan dalam praktik, tidak dapat dimungkiri bahwa sistem perpajakan Indonesia masih menghadapi tantangan serius dalam hal harmonisasi antara norma hukum dan realitas ekonomi.⁸ Dalam konteks PPN, tidak semua transaksi properti dikenakan pajak. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, penyerahan tanah dan/atau bangunan dikecualikan dari pengenaan PPN, kecuali Penyerahan tanah dan/atau bangunan oleh pengembang kepada pembeli, Penyerahan tanah dan/atau bangunan karena pematangan tanah, dan Penyerahan tanah dan/atau bangunan dalam rangka alih fungsi tanah.

3. Pengadilan Pajak sebagai Lembaga Peradilan

Pengadilan Pajak merupakan lembaga peradilan khusus yang menangani sengketa pajak antara wajib pajak dan fiskus. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002

⁷ Hardini Ariningrum & Patriola Yoda Sutrahti, *Perpajakan: Teori Dan Konsep*, (Lampung: UPPM Universitas Malahayati, 2022), hlm. 132.

⁸ Ubaidillah Kamal (*et. al*), *Hukum Ekonomi*, (Semarang: BPFH Unnes, 2018), hlm. 83.

tentang Pengadilan Pajak, lembaga ini memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus sengketa pajak. Pengadilan Pajak memiliki peran penting dalam menjamin keadilan bagi wajib pajak.⁹ Putusan Pengadilan Pajak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang bersengketa. Lebih dari itu, putusan pengadilan juga dapat menjadi yurisprudensi yang memberikan interpretasi hukum untuk kasus-kasus serupa di masa mendatang.

4. Landasan Hukum Saat Terutangnya PPN

Penentuan saat terutangnya PPN dalam transaksi properti harus merujuk pada ketentuan Pasal 11 UU PPN yang menyatakan bahwa PPN terutang pada saat penyerahan Barang Kena Pajak.¹⁰ Namun, dalam praktiknya, penerapan ketentuan ini dalam transaksi properti menimbulkan berbagai interpretasi.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 163/PMK.03/2012 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri, terdapat pengaturan khusus mengenai saat terutangnya PPN untuk kegiatan tertentu di sektor properti.



Timeline saat terutangnya PPN dalam berbagai jenis transaksi properti

⁹ Derajad Nur Kartikowati, “Analisis Yuridis Sengketa Wajib Pajak Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Putusan Pengadilan Pajak”, *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 2024, hlm. 5.

¹⁰ Agus Suharsono, “Analisis Sengketa Pajak Pertambahan Nilai Atas Non Funded Income Pada Pengusaha Jasa Perbankan (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 628/B/PK/PJK/2019)”, *JEMAP: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi, dan Perpajakan*, Oktober 2021, hlm. 30.

5. Kompleksitas Penentuan Saat Penyerahan dalam Transaksi Properti

Penentuan saat terutangnya PPN dalam transaksi properti berkaitan dengan karakteristik substansi transaksi, yang mempengaruhi pelaksanaan kewajiban pajak dan harmonisasi norma hukum dengan praktik bisnis. Jika penelitian Syarioto Budiman fokus pada penerimaan pajak daerah serta hambatan struktural dalam pemungutan PBB dan BPHTB, maka penelitian ini melengkapi dengan menyoroti problematika hukum terkait penentuan saat terutang PPN sebagai bagian dari kewajiban pajak dalam transaksi properti.

Keduanya menyampaikan pesan yang sama, yakni bahwa sistem perpajakan harus mampu beradaptasi dengan kompleksitas transaksi properti modern, serta membutuhkan regulasi pelaksana yang jelas dan konsisten agar dapat memberikan kepastian hukum, meningkatkan kepatuhan pajak, dan meminimalkan terjadinya sengketa perpajakan di masa mendatang.¹¹

Setiap tahapan ini memiliki implikasi hukum yang berbeda dan dapat menjadi dasar penentuan saat terutangnya PPN. Ketidakjelasan mengenai tahapan mana yang menjadi acuan saat terutangnya PPN inilah yang seringkali menimbulkan sengketa.¹²

6. Interpretasi Direktorat Jenderal Pajak

Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dalam berbagai surat edaran dan peraturan pelaksanaan cenderung menggunakan pendekatan yang lebih luas dalam menentukan saat terutangnya PPN. DJP seringkali merujuk pada saat terjadinya penyerahan secara ekonomis, yang dapat terjadi sebelum penyerahan secara yuridis.

Pendekatan ini didasarkan pada prinsip bahwa PPN adalah pajak atas konsumsi, sehingga yang menjadi fokus adalah kapan manfaat ekonomis dari barang atau jasa tersebut dinikmati oleh pembeli, bukan semata-mata kapan kepemilikan secara yuridis beralih.

¹¹ Syarioto Budiman, “*Analisis Hukum Perpajakan Terhadap Investasi Properti Terkait Dengan Penerimaan Pajak Di Kota Medan*” (Tesis Program Magister Hukum Universitas Medan Area, Jakarta 2016.), hlm. 90.

¹² Agus Suharsono, *Op. Cit.*, hlm. 37.

7. Analisis Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put-005274.99/2022/PP/M.VIIIB Tahun 2023

Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put-005274.99/2022/PP/M.VIIIB Tahun 2023 melibatkan sengketa antara wajib pajak dengan Direktorat Jenderal Pajak mengenai penentuan saat terutangnya PPN dalam transaksi penjualan properti. Kasus ini bermula dari perbedaan interpretasi antara wajib pajak dan fiskus mengenai kapan tepatnya PPN terutang dalam transaksi yang bersangkutan.

Wajib pajak dalam kasus ini adalah perusahaan pengembang properti yang melakukan penjualan unit properti kepada pembeli. Permasalahan muncul ketika terdapat perbedaan waktu antara penandatanganan kontrak, pembayaran, dan penyerahan fisik properti.

Wajib pajak berpendapat bahwa PPN baru terutang pada saat penyerahan fisik properti kepada pembeli, yang ditandai dengan serah terima kunci dan dokumen kepemilikan.¹³ Argumentasi ini didasarkan pada interpretasi literal Pasal 11 UU PPN yang menyatakan bahwa PPN terutang pada saat penyerahan BKP.

Sementara, DJP berpendapat bahwa PPN terutang pada saat yang lebih awal, yaitu ketika pembeli telah melakukan pembayaran atau ketika kontrak jual beli ditandatangani, tergantung mana yang lebih dahulu terjadi. Argumentasi ini didasarkan pada prinsip bahwa penyerahan tidak hanya berarti penyerahan fisik, tetapi juga penyerahan secara ekonomis.

8. Pertimbangan Hukum Pengadilan

Putusan yang dihasilkan oleh Pengadilan Pajak merupakan keputusan pada tingkat pertama sekaligus tingkat akhir dalam penyelesaian Sengketa Pajak. Keputusan tersebut bersifat final, berkekuatan hukum tetap, dan mengandung irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pengadilan Pajak juga menjalankan fungsi peradilan yang independen serta bebas dari intervensi kekuasaan eksekutif.¹⁴ Pengadilan Pajak dalam putusannya memberikan beberapa pertimbangan hukum yang fundamental, Pertimbangan Pertama yaitu Interpretasi Sistematis.¹⁵ Bahwa Pengadilan berpendapat

¹³ Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-005274.99/2022/PP/M.VIIIB tahun 2023

¹⁴ Muhammad Hary Djatmiko, *Problematik Sengketa Pajak Dalam Mekanisme Peradilan Pajak Di Indonesia*, (Jakarta: Biro Hukum Dan Humas Badan Urusan Administrasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2016), hlm. 74.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 101.

bahwa interpretasi terhadap saat terutangnya PPN harus dilakukan secara sistematis dengan mempertimbangkan seluruh ketentuan dalam UU PPN, bukan hanya Pasal 11 secara terpisah.

Pertimbangan Kedua yaitu Prinsip Kepastian Hukum, Pengadilan menekankan pentingnya kepastian hukum bagi wajib pajak. Penentuan saat terutangnya PPN harus jelas dan dapat diprediksi oleh wajib pajak sehingga mereka dapat memenuhi kewajiban perpajakan dengan tepat.

Pertimbangan Ketiga adalah Karakteristik Transaksi Properti, dimana Pengadilan mengakui bahwa transaksi properti memiliki karakteristik khusus yang berbeda dengan transaksi barang pada umumnya. Oleh karena itu, penerapan ketentuan PPN harus mempertimbangkan karakteristik khusus ini.

9. Putusan Pengadilan

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Pengadilan Pajak memutuskan bahwa saat terutangnya PPN dalam transaksi properti adalah pada saat terjadinya penyerahan yang substantif, yang dapat dibuktikan dengan adanya pengalihan manfaat ekonomis dari penjual kepada pembeli.

Ardiansyah dalam Tesisnya di STIH IBLAM tahun 2015 menyatakan bahwa “Hukum acara Pengadilan Pajak menganut pembuktian bebas dalam penyelesaian sengketa pajak. Dalam hal pembebanan pembuktian, pembuktian terbalik tidak diatur secara tegas dalam UU Pengadilan Pajak, tetapi tidak juga dilarang untuk diterapkan”.¹⁶ Pengadilan menetapkan beberapa kriteria untuk menentukan kapan penyerahan substantif terjadi, yaitu Pembeli telah memperoleh hak untuk menguasai dan menggunakan property, Risiko dan manfaat ekonomis telah beralih kepada pembeli, dan Penjual telah memenuhi kewajiban utamanya dalam kontrak

10. Implikasi terhadap Kepastian Hukum

Tujuan dari perubahan undang-undang PPN sendiri sebenarnya adalah untuk lebih memberikan kepastian hukum mengenai barang-barang yang tidak dikenakan pajak.¹⁷

¹⁶ Ardiansyah, “*Analisis Yuridis Terhadap Pembuktian Nilai Transaksi Barang Impor Dalam Hukum Kepabeanan Dan Hukum Pembuktian Di Pengadilan Pajak (Studi Kasus :Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-53536/PP/M.IXB/19/2014)*” (Tesis, Program Magister Ilmu Hukum Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, 2015), hlm. 117.

¹⁷ Rusydi Fauzan (*et. al*), *Manajemen Perpajakan*, (Padang: Global Eksekutif Teknologi, 2023), hlm. 136.

Sementara, putusan Pengadilan Pajak ini memberikan kontribusi signifikan terhadap peningkatan kepastian hukum dalam penerapan PPN pada transaksi properti. Dengan memberikan kriteria yang jelas mengenai saat terutangnya PPN, putusan ini membantu wajib pajak untuk lebih memahami kewajiban perpajakan mereka.

Adanya kepastian hukum dalam penetapan saat terutangnya PPN memberikan jaminan bahwa wajib pajak menjalankan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan hukum yang jelas.¹⁸ Dengan adanya kepastian tersebut, wajib pajak dapat memprediksi secara akurat kapan kewajiban PPN akan timbul, sehingga mereka dapat mempersiapkan diri dalam menyusun administrasi dan pelaporan pajak yang sesuai. Selain itu, kepastian hukum juga berperan penting dalam mengurangi potensi risiko sengketa perpajakan di masa mendatang, karena wajib pajak dan otoritas pajak memiliki pemahaman yang sama mengenai waktu terutangnya pajak.¹⁹

11. Implikasi terhadap Praktik Bisnis

Putusan ini membawa dampak signifikan terhadap praktik bisnis, khususnya di sektor properti. Bagi para pengembang properti, putusan ini mengharuskan penyesuaian dalam sistem akuntansi dan pelaporan pajak, mempertimbangkan waktu terutangnya PPN dalam perencanaan arus kas (cash flow), serta melakukan peninjauan ulang terhadap kontrak-kontrak yang sedang berjalan. Sementara itu, bagi pembeli properti, putusan ini memberikan kepastian mengenai kewajiban PPN, memungkinkan perencanaan pembayaran yang lebih terstruktur, dan meminimalkan potensi sengketa dengan pihak pengembang. Dari sisi administrasi perpajakan, Direktorat Jenderal Pajak diharapkan menyesuaikan kebijakan dan prosedur pemeriksaannya, memberikan sosialisasi kepada para petugas pajak, serta mempertimbangkan revisi terhadap regulasi pelaksanaan yang relevan. Bagi konsultan pajak, putusan ini dapat dijadikan panduan dalam memberikan nasihat kepada klien, digunakan sebagai preseden dalam kasus serupa, serta mendorong pembaruan pengetahuan terhadap dinamika hukum perpajakan yang terus berkembang.

12. Konsistensi Yurisprudensi

Putusan PUT-005274.99/2022/PP/M.VIII B Tahun 2023 dapat dipandang sebagai langkah penting dalam membangun konsistensi yurisprudensi di lingkungan Pengadilan

¹⁸ Luisa Robertson, *F2 – Financial Management*, (Oxford: CIMA Publishing, 2009), hlm. 253.

¹⁹ Thomas Sumarsan, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Campustaka, 2022), hlm. 128.

Pajak. Dengan memberikan kriteria yang jelas dan terukur, putusan ini berpotensi menjadi rujukan yang kuat bagi penyelesaian perkara serupa di masa mendatang. Konsistensi dalam putusan-putusan pengadilan sangat penting untuk menciptakan *predictability* dalam sistem hukum, sehingga para wajib pajak maupun otoritas pajak dapat memahami arah dan dasar hukum yang akan diterapkan. Selain itu, konsistensi yurisprudensi turut mengurangi praktik curang oleh pihak-pihak yang mencari keuntungan melalui pemilihan pengadilan yang dianggap lebih menguntungkan. Yang tak kalah penting, hal ini juga meningkatkan kredibilitas lembaga peradilan pajak sebagai institusi yang profesional, objektif, dan dapat dipercaya dalam menegakkan keadilan di bidang perpajakan.

13. Penafsiran Yuridis Saat Terutangnya PPN

Penafsiran yuridis terhadap saat terutangnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dalam transaksi properti harus dilakukan secara sistematis dengan mengacu pada Pasal 11 UU PPN.²⁰ Hal itu dilakukan dengan mempertimbangkan karakteristik khusus transaksi properti, serta menjunjung prinsip kepastian hukum, keadilan, sebagai syarat pemungutan pajak.²¹ Pengadilan Pajak diberikan kesempatan yang luas oleh wajib pajak yang merasa tidak puas atas keputusan pejabat dan/atau keputusan atas keberatan yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui otoritas pajak.²² Dalam hal ini, Pengadilan Pajak melalui putusannya menerapkan pendekatan interpretasi sistematis dan kontekstual, tidak hanya berpegang pada teks norma secara literal, tetapi juga memperhatikan hubungan antar ketentuan dalam sistem hukum perpajakan. Dengan mengakui kompleksitas transaksi properti, pengadilan menetapkan konsep penyerahan substantif sebagai dasar saat terutangnya PPN, yang menyeimbangkan asas legalitas dengan realitas ekonomi. Pendekatan ini memperkuat kejelasan hukum dan menjadi preseden penting dalam penyelesaian sengketa perpajakan sejenis di masa depan.

14. Implikasi Yuridis Putusan

Putusan ini memiliki dampak yuridis yang signifikan terhadap sistem perpajakan di Indonesia, khususnya dalam transaksi properti, karena meningkatkan kepastian hukum

²⁰ Nataherwin, *Op. Cit.*, hlm. 60.

²¹ Akhmad Syarifudin, *PERPAJAKAN: Menghitung Pajak Pribadi, Badan Dan Usahawan Dalam Sudut Pandang Analisa Undang-Undang Di Indonesia*, (Kebumen, STIE Putra Bangsa, 2021), hlm. 7.

²² Teguh Satya Bhakti, *Tata Laksana Penyelesaian Sengketa Bea Cukai Dalam Sistem Peradilan Pajak*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 74.

bagi wajib pajak, memberikan acuan bagi pelaku usaha dalam merancang perjanjian dan strategi kepatuhan pajak, serta menjadi pedoman bagi otoritas pajak dalam merumuskan kebijakan teknis dan pengawasan. Selain itu, putusan ini juga memperkaya yurisprudensi perpajakan dengan pertimbangan hukum yang dapat dijadikan preseden, sehingga turut memperkuat fondasi hukum pajak secara menyeluruh.

KESIMPULAN

Penelitian ini telah menganalisis secara komprehensif penafsiran yuridis terhadap saat terutangnya PPN dalam transaksi properti melalui kajian atas Putusan Pengadilan Pajak Nomor Put-005274.99/2022/PP/M.VIIIB Tahun 2023. Beberapa kesimpulan penting dapat ditarik dari analisis ini:

Pertama, penentuan saat terutangnya PPN dalam transaksi properti memiliki kompleksitas tersendiri yang tidak dapat diselesaikan dengan interpretasi literal semata. Diperlukan pendekatan yang mempertimbangkan karakteristik khusus transaksi properti dan prinsip-prinsip dasar perpajakan.

Kedua, Putusan Pengadilan Pajak telah memberikan kontribusi signifikan dalam memberikan kejelasan interpretasi hukum. Dengan menetapkan kriteria penyerahan substantif, pengadilan telah memberikan panduan yang dapat digunakan untuk kasus-kasus serupa.

Ketiga, putusan ini memiliki implikasi luas, tidak hanya bagi para pihak yang bersengketa, tetapi juga bagi seluruh stakeholder di sektor properti. Implikasi ini mencakup aspek kepastian hukum, praktik bisnis, dan administrasi perpajakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Suharsono, “*Analisis Sengketa Pajak Pertambahan Nilai Atas Non Funded Income Pada Pengusaha Jasa Perbankan (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 628/B/PK/PJK/2019)*”, JEMAP: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi, dan Perpajakan, Oktober 2021
- Ardiansyah, “*Analisis Yuridis Terhadap Pembuktian Nilai Transaksi Barang Impor Dalam Hukum Kepabeanan Dan Hukum Pembuktian Di Pengadilan Pajak (Studi Kasus :Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-53536/PP/M.IXB/19/2014)*” (Tesis, Program Magister Ilmu Hukum Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, 2015)

- Akhmad Syarifudin, *PERPAJAKAN: Menghitung Pajak Pribadi, Badan Dan Usahawan Dalam Sudut Pandang Analisa Undang-Undang Di Indonesia*, (Kebumen, STIE Putra Bangsa, 2021)
- Derajat Nur Kartikowati, “Analisis Yuridis Sengketa Wajib Pajak Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Putusan Pengadilan Pajak”, *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 2024
- Hardini Ariningrum & Patriola Yoda Sutrahti, *Perpajakan: Teori Dan Konsep*, (Lampung: UPPM Universitas Malahayati , 2022)
- Luisa Robertson, *F2 – Financial Management*, (Oxford: CIMA Publishing, 2009)
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020)
- Muhammad Hary Djatmiko, *Problematik Sengketa Pajak Dalam Mekanisme Peradilan Pajak Di Indonesia*, (Jakarta: Biro Hukum Dan Humas Badan Urusan Administrasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2016)
- Nataherwin (*et. al*), *Kajian Lengkap Tentang PPN dan PPnBM*, (Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2023)
- Purnomo & Soerjatno, *PPN & PPnBM: Teori Dan Praktek*, (Yogyakarta: Nas Media Pustaka, 2021)
- Putusan Pengadilan Pajak Nomor PUT-005274.99/2022/PP/M.VIIIB tahun 2023
- Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Bisnis: Pengertian, Asas, Teori dan Praktik*, (Selman: Laksbang Justitia, 2023)
- Rusydi Fauzan (*et. al*), *Manajemen Perpajakan*, (Padang: Global Eksekutif Teknologi, 2023)
- Syarioto Budiman, “*Analisis Hukum Perpajakan Terhadap Investasi Properti Terkait Dengan Penerimaan Pajak Di Kota Medan*” (Tesis Program Magister Hukum Universitas Medan Area, Jakarta 2016.)
- Teguh Satya Bhakti, *Tata Laksana Penyelesaian Sengketa Bea Cukai Dalam Sistem Peradilan Pajak*, (Jakarta: Kencana, 2020)
- Thomas Sumarsan, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Campustaka, 2022)
- Ubaidillah Kamal (*et. al*), *Hukum Ekonomi*, (Semarang: BPFH Unnes, 2018)
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai.
- Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009)