



Peran Konsultan Pajak Dalam Memastikan Kepastian Hukum Penetapan Harga Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Penghitungan PPH Dan BPHTB

Siti Wahyu Utami^{1✉}

Universitas Ibnu Chaldun Jakarta

Email: utamidosen@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Peran konsultan pajak dalam memastikan kepastian hukum penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dijadikan dasar penghitungan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Indonesia. Dalam konteks perpajakan, kepastian hukum adalah aspek krusial yang menjamin bahwa Wajib Pajak dapat mengetahui secara pasti jumlah pajak yang harus dibayar dan prosedur yang harus diikuti. Namun, sering kali terdapat perbedaan antara nilai yang ditetapkan oleh otoritas pajak dan nilai pasar yang berlaku, yang dapat menimbulkan ketidakpastian bagi Wajib Pajak. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Pajak Penghasilan, Undang-Undang BPHTB, serta teori kepastian hukum dari Hans Kelsen. Selain itu, dilakukan studi kasus dan analisis empiris untuk memahami efektivitas peran konsultan pajak dalam membantu Wajib Pajak memenuhi kewajiban perpajakan mereka, serta dalam menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul akibat perbedaan penetapan harga. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran konsultan pajak sangat penting dalam memberikan panduan dan nasihat kepada Wajib Pajak, serta dalam memastikan bahwa penetapan harga jual beli tanah dan bangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga dapat tercipta kepastian hukum. Namun, penelitian ini juga menemukan adanya kesenjangan dalam regulasi yang mengatur mekanisme penetapan harga dan peran konsultan pajak, yang berpotensi menciptakan celah hukum dan ketidakpastian dalam penerapannya. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan adanya pembaruan regulasi yang lebih jelas dan rinci, serta peningkatan kapasitas konsultan pajak dalam menjalankan perannya.

Kata Kunci: *Kepastian Hukum, Penetapan Harga, Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Konsultan Pajak.*

Abstract

The role of tax consultants in ensuring legal certainty in determining the sale and purchase price of land and building rights that are used as the basis for calculating income tax (PPh) and land and building Rights Acquisition duty (Bphtb) in Indonesia. In the context of taxation, legal certainty is a crucial aspect that ensures that taxpayers can know exactly the amount of tax to be paid and the procedures to be followed. However, there is often a discrepancy between the value set by the tax authority and the prevailing market value, which can lead to uncertainty for the taxpayer. This research uses normative juridical approach by analyzing various laws and regulations, including Income Tax Law, BPHTB law, and The Theory of legal certainty from Hans Kelsen. In addition, Case Studies and empirical analysis were conducted to understand the effectiveness of the role of tax consultants in helping taxpayers meet their tax obligations, as well as in resolving disputes that may arise due to differences in pricing. The results showed that the role of tax consultants is very important in providing guidance and advice to taxpayers, as well as in ensuring that the determination of the purchase price of land and buildings carried out in accordance with applicable regulations, so as to create legal certainty. However, the study also found gaps in regulations governing pricing mechanisms and the role of tax consultants, potentially creating legal loopholes and uncertainties in their application. Therefore, this study recommends a clearer and more detailed regulatory update, as well as an increase in the capacity of tax consultants in carrying out their roles..

Keywords: Legal certainty, pricing, Income Tax (PPh), Customs acquisition of land and building rights (BPHTB), tax consultant.

PENDAHULUAN

Dalam sistem perpajakan Indonesia, pajak telah lama menjadi instrumen krusial untuk mendukung pembangunan nasional dan pemerataan ekonomi. Sejak kemerdekaan, sistem perpajakan Indonesia mengalami berbagai perubahan dan reformasi untuk mencerminkan dinamika ekonomi dan kebutuhan administrasi negara. Dua komponen utama dalam sistem perpajakan saat ini adalah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) namun keduanya memiliki sejarah regulasi yang panjang dan evolusi yang signifikan (Mardiasmo, 2018).

Pajak Penghasilan (PPh) diatur oleh Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan. Namun, sebelum undang-undang ini, pajak penghasilan di Indonesia telah mengalami beberapa perubahan besar. Sebagai contoh, sebelum UU No. 36/2008, sistem pajak penghasilan diatur oleh Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 yang merupakan landasan awal pajak penghasilan di Indonesia. UU No. 7/1983 kemudian mengalami perubahan melalui UU No. 10 Tahun 1994 dan UU No. 17 Tahun 2000, yang masing-masing memperkenalkan berbagai reformasi untuk menyesuaikan dengan

perkembangan ekonomi dan kebijakan perpajakan. UU No. 36/2008 merupakan reformasi penting yang memperkenalkan kebijakan baru, termasuk pengaturan lebih rinci mengenai penghasilan dari penjualan hak atas tanah dan/atau bangunan (Waluyo, 2020).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), di sisi lain, memiliki sejarah regulasi yang berbeda. BPHTB diatur oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menggantikan ketentuan sebelumnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah. UU No. 28/2009 merupakan bagian dari reformasi perpajakan daerah yang bertujuan untuk memperjelas pembagian wewenang antara pemerintah pusat dan daerah dalam pemungutan pajak. Sebelumnya, BPHTB diatur dalam kerangka perpajakan yang lebih umum dan mengalami perubahan sesuai dengan evolusi kebijakan daerah dan kebutuhan administrasi lokal (Kemenkeu, 2021).

Kedua regulasi ini, PPh dan BPHTB, mencerminkan upaya berkelanjutan dalam reformasi sistem perpajakan Indonesia untuk meningkatkan efisiensi administrasi, menciptakan kepastian hukum bagi Wajib Pajak, serta mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan. Seiring dengan perkembangan zaman, regulasi ini terus mengalami penyesuaian untuk memenuhi tuntutan ekonomi dan administrasi yang dinamis (Kemenkeu, 2021).

Penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar penghitungan PPh dan BPHTB sering kali menjadi sumber permasalahan dan ketidakpastian hukum (Hutapea, 2021). Dalam praktiknya, harga yang ditetapkan oleh pihak otoritas pajak kadang tidak sesuai dengan harga pasar di lapangan. Perbedaan ini menimbulkan ketidakpastian bagi Wajib Pajak, terutama dalam menentukan jumlah pajak yang harus dibayarkan. Ketidakpastian ini dapat memicu sengketa pajak, yang pada akhirnya dapat merugikan Wajib Pajak (Setyaningsih, 2018).

Undang-Undang No. 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) menyatakan bahwa setiap Wajib Pajak wajib menghitung, membayar, dan melaporkan pajak terutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, ketentuan ini memerlukan adanya kepastian hukum, terutama dalam penetapan harga yang menjadi dasar pengenaan PPh dan BPHTB (Rahayu, 2017).

Kepastian hukum merupakan prinsip penting dalam hukum pajak, yang berarti bahwa Wajib Pajak harus dapat mengetahui secara pasti jumlah pajak yang harus dibayar dan prosedur yang harus diikuti (Sari, "Efektivitas Peran Konsultan Pajak dalam Peningkatan Kepatuhan Pajak di Indonesia." , 2022). Prinsip ini sejalan dengan teori kepastian hukum

yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, yang menekankan pentingnya hukum yang jelas, logis, dan dapat diterapkan secara konsisten (Kelsen, 2008).

Peran Konsultan Pajak menjadi semakin penting dalam konteks ini. Konsultan Pajak, yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.03/2014 tentang Konsultan Pajak, memiliki tugas untuk memberikan nasihat perpajakan, membantu Wajib Pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya, dan memberikan pendampingan dalam penyelesaian sengketa pajak (Kemenkeu, 2021). Konsultan Pajak harus mampu memastikan bahwa harga jual beli tanah dan bangunan yang dijadikan dasar penghitungan pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta memberikan kepastian hukum bagi Wajib Pajak (Widiyanto, 2019).

Namun demikian, peran Konsultan Pajak dalam memastikan kepastian hukum ini masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satunya adalah kesenjangan regulasi yang belum sepenuhnya mengatur mekanisme penetapan harga yang transparan dan akurat (Putra, 2020). Di samping itu, terdapat juga masalah dalam efektivitas peran Konsultan Pajak dalam proses sengketa pajak, terutama ketika berhadapan dengan ketidakjelasan regulasi atau perbedaan penafsiran antara pihak otoritas pajak dan Wajib Pajak (Sari, 2022).

Latar belakang ini menegaskan pentingnya penelitian tentang bagaimana peran Konsultan Pajak dapat ditingkatkan untuk memastikan kepastian hukum dalam penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB (Adolf, 2014). Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang relevan untuk memperkuat regulasi dan praktik perpajakan di Indonesia .

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan mengkombinasikan metode penelitian hukum doktrinal dan empiris (Mamudji, 2011). Metodologi ini dirancang untuk mengeksplorasi peran konsultan pajak dalam memastikan kepastian hukum penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan sebagai dasar penghitungan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Marzuki, 2014).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah yakni Bagaimana peran konsultan pajak dalam memastikan kepastian hukum penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan sebagai dasar penghitungan Pajak Penghasilan (PPh)? Dan Bagaimana kepastian

hukum dalam penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)?

Analisis Peran Konsultan Pajak Dalam Memastikan Kepastian Hukum Penetapan Harga Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Penghasilan (PPh).

Dalam sistem perpajakan Indonesia, Pajak Penghasilan (PPh) adalah bagian instrumen utama yang diatur melalui UU Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan. PPh dikenakan atas setiap penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, termasuk penghasilan penjualan hak atas tanah dan/atau bangunan. Penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan sebagai dasar penghitungan PPh menjadi krusial karena nilai tersebut secara langsung menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak. Keakuratan penetapan harga bukan hanya berpengaruh terhadap penerimaan negara, tetapi juga terhadap kepastian hukum bagi para pelaku transaksi.

Namun, dalam praktiknya, terdapat berbagai tantangan yang signifikan terkait dengan kepastian hukum dalam penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan. Perbedaan antara harga pasar yang berlaku dan nilai yang ditetapkan oleh otoritas pajak adalah Salah satu tantangan Utama. Perbedaan ini sering kali memicu ketidakpastian dan konflik antara Wajib Pajak dan otoritas pajak, karena nilai yang ditetapkan oleh otoritas pajak mungkin tidak selalu mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya.

Ketidakpastian hukum ini dapat menimbulkan berbagai dampak negatif. Pertama, ketidakpastian dalam penetapan harga jual beli dapat menyebabkan Wajib Pajak merasa dirugikan karena harus membayar nilai pajak yang tinggi dari seharusnya. jika nilai yang ditetapkan oleh otoritas pajak melebihi harga pasar. Kedua, hal ini juga dapat mengakibatkan peningkatan jumlah sengketa pajak, yang pada gilirannya membebani sistem administrasi perpajakan dan menghambat kelancaran proses penegakan hukum. Ketiga, ketidakpastian hukum ini dapat menurunkan tingkat kepatuhan pajak, karena Wajib Pajak mungkin menjadi enggan untuk melaporkan transaksi mereka secara akurat jika mereka merasa bahwa nilai yang akan digunakan oleh otoritas pajak tidak adil.

Peran konsultan pajak dalam konteks ini menjadi sangat penting untuk membantu mengatasi ketidakpastian hukum tersebut. Konsultan pajak, dengan pemahaman mereka yang mendalam tentang regulasi perpajakan dan kondisi pasar, bisa dijadikan sebagai penghubung Wajib Pajak dan otoritas pajak. Mereka bertugas memastikan bahwa penetapan harga jual beli tanah dan bangunan dilakukan dengan adil sesuai peraturan. sehingga kepastian hukum dapat terwujud. Selain itu, konsultan pajak juga dapat membantu Wajib Pajak dalam mengajukan keberatan atau banding jika terjadi ketidaksesuaian dalam penetapan nilai oleh otoritas pajak.

Dengan demikian, mengatasi tantangan kepastian hukum dalam penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan bukan hanya penting untuk memastikan kelancaran penerapan PPh, tetapi juga untuk menjaga kepercayaan Wajib Pajak terhadap sistem perpajakan Indonesia. Studi ini bertujuan untuk menganalisis peran konsultan pajak dalam mengatasi tantangan tersebut, dengan harapan dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif untuk perbaikan sistem perpajakan di masa mendatang.

Kepastian hukum adalah salah satu prinsip fundamental dalam hukum yang mengharuskan adanya ketegasan dan kejelasan dalam aturan hukum serta penerapannya. Prinsip ini memiliki akar yang kuat dalam pemikiran Hans Kelsen, seorang ahli hukum terkemuka yang dikenal dengan Teori Hukum Murninya. Menurut Kelsen, hukum harus dipahami sebagai suatu sistem norma yang hierarkis dan bersifat logis. Di dalam sistem ini, setiap norma hukum yang lebih rendah harus sesuai dan dapat diturunkan dari norma yang lebih tinggi, yang puncaknya adalah Grundnorm atau norma dasar. Kelsen menekankan bahwa untuk mencapai kepastian hukum, hukum harus diimplementasikan secara konsisten dan tanpa penyimpangan dari norma-norma yang telah ditetapkan.

Dalam konteks ini, kepastian hukum menurut Kelsen mengharuskan bahwa setiap peraturan hukum, termasuk peraturan perpajakan, harus diterapkan secara konsisten dan dapat diprediksi. Kepastian hukum, menurut Kelsen, juga berarti bahwa hukum harus jelas, sehingga tidak memberikan ruang untuk interpretasi yang ambigu atau berlawanan. Ini sangat penting dalam sistem perpajakan, di mana aturan yang tidak jelas atau diterapkan secara inkonsisten dapat menyebabkan ketidakpastian bagi Wajib Pajak dan merusak kepercayaan publik terhadap sistem hukum.

Prinsip kepastian hukum ini dijunjung tinggi dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Dalam konteks perpajakan, sesuai dengan pandangan Kelsen, kepastian hukum berarti bahwa Wajib Pajak harus dapat mengetahui dengan jelas bagaimana peraturan perpajakan diterapkan, termasuk bagaimana harga jual beli hak atas tanah dan bangunan ditentukan sebagai dasar penghitungan Pajak Penghasilan (PPh).

Namun, dalam praktiknya, sering kali terdapat perbedaan interpretasi antara Wajib Pajak dan otoritas pajak mengenai nilai objek pajak, terutama terkait penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan. Menurut perspektif Kelsenian, ketidakpastian ini muncul karena adanya ketidaksesuaian atau ambiguitas dalam norma-norma yang mengatur proses penetapan harga tersebut. Jika norma-norma hukum tidak jelas atau memberikan

ruang bagi interpretasi yang berbeda, maka hal itu berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, yang bertentangan dengan prinsip kepastian hukum yang dianut oleh Kelsen.

Oleh karena itu, dalam rangka mencapai kepastian hukum dalam penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan, sangat penting bahwa peraturan perpajakan diinterpretasikan dan diterapkan secara konsisten, sesuai dengan hierarki norma yang ada. Konsultan pajak, dalam konteks ini, memiliki peran penting untuk memastikan bahwa Wajib Pajak mendapatkan kepastian hukum melalui pemahaman yang benar dan penerapan yang konsisten dari norma-norma perpajakan yang berlaku (Harahap, 2016). Mereka harus memastikan bahwa penetapan harga sesuai dengan ketentuan hukum yang ada, sehingga dapat memberikan prediktabilitas dan perlindungan hukum bagi Wajib Pajak, sesuai dengan prinsip yang dikemukakan oleh Hans Kelsen.

Peran konsultan pajak menjadi sangat penting dalam memastikan kepastian hukum ini. Sebagai profesional yang memiliki keahlian di bidang perpajakan, konsultan pajak berperan signifikan dalam membantu Wajib Pajak memahami dan mematuhi ketentuan perpajakan yang berlaku. Profesionalisme konsultan pajak diatur secara tegas dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 111/PMK.03/2014 tentang Konsultan Pajak, yang menegaskan bahwa konsultan pajak harus memiliki kompetensi yang memadai, berpegang pada kode etik profesi, dan bertanggung jawab dalam memberikan jasa perpajakan kepada klien (Wijayanti, 2018).

Dalam konteks penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan, konsultan pajak tidak hanya bertindak sebagai pemberi nasihat mengenai perhitungan pajak yang tepat, tetapi juga memainkan peran krusial sebagai perantara antara Wajib Pajak dan otoritas pajak. Profesionalisme mereka terlihat dari kewajiban untuk memastikan bahwa setiap nasihat dan rekomendasi yang diberikan didasarkan pada interpretasi yang benar dari peraturan perpajakan, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) serta undang-undang terkait lainnya (Suandy, 2014).

Selain itu, Pasal 32 ayat (3) UU KUP menyatakan bahwa konsultan pajak harus bertindak secara objektif dan transparan dalam melaksanakan tugasnya, sehingga dapat menghindari konflik kepentingan yang dapat merugikan Wajib Pajak. Konsultan pajak harus mampu menjembatani perbedaan pandangan antara Wajib Pajak dan otoritas pajak, terutama ketika terjadi perbedaan interpretasi mengenai penetapan harga yang dijadikan dasar penghitungan PPh. Ini memerlukan kemampuan analisis yang mendalam serta integritas tinggi dalam menegakkan prinsip-prinsip perpajakan yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum.

Profesionalisme konsultan pajak juga tercermin dalam kewajiban mereka dalam pengembangan keahlian dan pengetahuan, sesuai dengan perkembangan peraturan perpajakan yang dinamis. Hal ini diatur dalam Pasal 8 ayat (1) PMK 111/2014 yang mewajibkan konsultan pajak untuk mengikuti pendidikan profesional berkelanjutan. Dengan demikian, mereka selalu siap memberikan layanan yang akurat dan sesuai dengan peraturan terbaru, yang sangat penting dalam memastikan kepastian hukum bagi Wajib Pajak.

Dalam menjalankan peran ini, konsultan pajak harus senantiasa menjaga independensi dan integritas, sebagaimana diatur dalam kode etik profesi yang berlaku. Hal ini penting untuk memastikan bahwa penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan tidak menimbulkan sengketa dengan otoritas pajak (Murtiningsih, 2017). Dengan demikian, konsultan pajak tidak hanya berperan sebagai penasihat, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dan keadilan dalam penerapan peraturan perpajakan (Simanjuntak, 2019).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) memberikan landasan hukum bagi peran konsultan pajak dalam mendampingi Wajib Pajak. Pasal 32 UU KUP mengatur bahwa konsultan pajak dapat memberikan bantuan kepada Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan mereka, termasuk penyusunan laporan pajak dan penyelesaian sengketa pajak. Dengan demikian, konsultan pajak berperan untuk memastikan bahwa penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta membantu Wajib Pajak menghindari potensi sengketa dengan otoritas pajak.

Namun, dalam praktiknya, kepastian hukum sering kali terganggu oleh perbedaan interpretasi antara Wajib Pajak dan otoritas pajak mengenai nilai objek pajak. Perbedaan ini dapat menimbulkan ketidakpastian dan berujung pada sengketa pajak. Oleh karena itu, peran konsultan pajak juga mencakup upaya mediasi dan advokasi untuk mencapai kesepakatan yang adil antara kedua belah pihak. Konsultan pajak harus memastikan bahwa nilai yang ditetapkan tidak hanya sesuai dengan ketentuan hukum, tetapi juga mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya, sehingga kepastian hukum dapat tercapai.

Secara keseluruhan, peran konsultan pajak dalam memastikan kepastian hukum penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan sebagai dasar penghitungan PPh adalah krusial. Melalui pemahaman yang mendalam tentang peraturan perundang-undangan dan keterampilan dalam negosiasi, konsultan pajak dapat membantu Wajib Pajak memenuhi kewajiban perpajakan mereka dengan benar, serta mengurangi potensi sengketa yang disebabkan oleh ketidakpastian hukum dalam penetapan harga.

Analisis Kepastian Hukum Dalam Penetapan Harga Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum perdata, terutama dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Prinsip ini mempunyai akar yang dalam dalam sejarah perkembangan hukum di Indonesia, di mana hukum perdata yang mengatur transaksi jual beli tanah dan bangunan mengadopsi banyak unsur dari hukum kolonial Belanda yang diterapkan di Hindia Belanda. Setelah Indonesia merdeka, kebutuhan akan kepastian hukum dalam transaksi properti semakin mendesak seiring dengan meningkatnya aktivitas ekonomi dan urbanisasi.

Pada masa awal kemerdekaan, regulasi mengenai jual beli tanah dan bangunan masih bersifat terbatas dan kurang terstruktur, yang menyebabkan banyak sengketa tanah. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah Indonesia kemudian merumuskan berbagai kebijakan dan peraturan untuk memastikan bahwa setiap transaksi properti dilakukan dengan dasar hukum yang kuat dan jelas. Salah satu tonggak penting dalam perkembangan ini adalah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960, yang menjadi dasar hukum utama dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia (Harsono, 2007).

Seiring dengan perkembangan ekonomi dan kebutuhan akan pendapatan negara, pada tahun 1997, pemerintah memperkenalkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai bagian dari sumber pendapatan daerah melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. BPHTB diatur lebih lanjut melalui berbagai perubahan regulasi hingga munculnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal 85 ayat (1) dari undang-undang ini menegaskan bahwa penetapan harga jual beli tanah dan bangunan harus dijadikan dasar perhitungan BPHTB, yang menunjukkan pentingnya kepastian hukum dalam menentukan nilai transaksi tersebut (Sutedi, 2013).

Kebijakan ini lahir dari kebutuhan untuk menghindari ketidakpastian yang sering kali terjadi dalam penetapan harga properti, yang dapat berdampak negatif pada stabilitas ekonomi dan kepercayaan publik terhadap sistem hukum. Oleh karena itu, pemerintah telah mengambil langkah-langkah untuk memastikan bahwa penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan dilakukan secara transparan, adil, dan berdasarkan data pasar yang akurat. Ini termasuk kebijakan penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang terus diperbarui sesuai perkembangan pasar properti, serta prosedur keberatan yang dapat diajukan oleh Wajib Pajak jika terdapat perbedaan yang signifikan antara harga pasar dan NJOP (Kartika, 2020).

Kebijakan ini menunjukkan komitmen pemerintah dalam mewujudkan kepastian hukum yang menjadi dasar bagi perhitungan BPHTB. Dengan adanya kepastian hukum, diharapkan setiap transaksi jual beli tanah dan bangunan dapat berjalan dengan lancar, adil, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perdata, sehingga tidak hanya melindungi hak-hak para pihak yang terlibat tetapi juga mendukung peningkatan pendapatan daerah melalui pajak yang sah dan terukur.

Secara perdata, transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam perjanjian tersebut, harga jual beli adalah unsur esensial yang harus disepakati oleh kedua belah pihak. Ketika harga jual beli ini dijadikan dasar penghitungan BPHTB, maka penetapannya harus dilakukan dengan cara yang sesuai dengan hukum yang berlaku agar tercapai kepastian hukum (Marzuki, 2017). Dalam banyak kasus, ketidaksesuaian antara harga yang disepakati oleh para pihak dengan nilai yang dinilai oleh otoritas pajak dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Hal ini sering kali disebabkan oleh perbedaan persepsi tentang harga pasar yang berlaku, atau oleh kebijakan otoritas pajak yang berbeda dari waktu ke waktu.

Kepastian hukum dalam penetapan harga jual beli tanah dan bangunan juga terkait dengan hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi tersebut. Bagi penjual, kepastian harga berarti kepastian dalam penerimaan harga yang adil atas tanah atau bangunan yang dijual. Bagi pembeli, kepastian harga terkait dengan jumlah yang harus dibayarkan dan beban BPHTB yang harus ditanggung. Ketidakpastian dalam penetapan harga dapat merugikan kedua belah pihak, mengganggu kepercayaan terhadap sistem hukum, dan memperbesar risiko sengketa hukum.

Oleh karena itu, peraturan mengenai penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan adalah dasar yang digunakan dalam penghitungan BPHTB harus dirancang untuk menjamin kepastian hukum. Pemerintah perlu memastikan bahwa regulasi dan kebijakan perpajakan yang terkait diterapkan secara konsisten dan transparan. Ini termasuk penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akurat dan sesuai dengan kondisi pasar. Selain itu, otoritas pajak harus memberikan ruang bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan jika terjadi ketidaksesuaian nilai yang signifikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UU KUP.

Dengan demikian, untuk mencapai kepastian hukum diperlukan sinergi antara aturan hukum yang jelas, proses administrasi yang transparan, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Hanya dengan demikian, sistem perpajakan dan hukum perdata di

Indonesia dapat berfungsi dengan baik dalam mendukung kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

SIMPULAN

- a. Peran konsultan pajak sangat signifikan dalam memastikan kepastian hukum penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan sebagai dasar penghitungan Pajak Penghasilan (PPh), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP). Dalam realitas hukum, meskipun regulasi telah menetapkan pedoman untuk penetapan harga, sering kali terjadi perbedaan antara nilai yang ditetapkan oleh otoritas pajak dan harga pasar. Konsultan pajak berperan penting dalam menjembatani perbedaan ini dengan memberikan panduan dan advokasi kepada Wajib Pajak, sehingga penetapan harga yang dijadikan dasar penghitungan PPh dapat lebih sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun, dalam praktiknya, ketidakpastian masih kerap muncul karena kesenjangan dalam implementasi regulasi, yang membuat peran konsultan pajak semakin penting untuk menciptakan kepastian hukum dan mengurangi potensi sengketa.
- b. Kepastian hukum dalam penetapan harga jual beli hak atas tanah dan bangunan sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Regulasi ini memberikan pedoman penetapan nilai jual objek pajak yang harus digunakan sebagai dasar penghitungan BPHTB. Namun, dalam realita hukum, sering kali terjadi ketidakpastian karena perbedaan antara nilai yang ditetapkan oleh otoritas pajak dan nilai pasar yang sebenarnya. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian bagi Wajib Pajak dalam menentukan besaran BPHTB yang harus dibayarkan. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan kebijakan yang lebih jelas dan mekanisme penetapan harga yang lebih transparan serta konsisten dengan kondisi pasar, sehingga Wajib Pajak dapat memahami dan mematuhi kewajiban mereka dengan lebih pasti, serta mengurangi potensi sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Adolf, H. (2014). Pengantar Hukum Pajak. Jakarta: : Rajawali Pers.
- Harahap, Y. (2016). Teori Hukum: Keberadaan dan Kepastian Hukum di Indonesia. . Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2007). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. . Jakarta: Djambatan.

- Hutapea, J. &. (2021). Kepastian Hukum dan Keadilan dalam Penerapan Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan." . Jurnal Hukum dan Pembangunan, 51(1), , 90-105.
- Kartika, I. Y. (2020). "Kepastian Hukum dalam Penetapan Harga Jual Beli Tanah dan Bangunan di Indonesia." . Jurnal Hukum dan Ekonomi Properti, 12(3),, 213-228.
- Kelsen, H. (2008). General Theory of Law and State. . Cambridge:: Harvard University Press.
- Kemenkeu. (2021). Reformasi Sistem Perpajakan Indonesia: Sejarah dan Kebijakan. Jakarta: : Direktorat Jenderal Pajak.
- Mamudji, S. S. (2011). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. . Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Mardiasmo. (2018). Perpajakan Edisi Revisi . Yogyakarta: : Penerbit Andi.
- Marzuki, P. M. (2014). Penelitian Hukum. . Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2017). Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta : Kencana.
- Murtiningsih, R. &. (2017). "Kepastian Hukum dalam Penerapan Peraturan Perpajakan di Indonesia." . Jurnal Hukum & Pembangunan, 47(3), , 418-432.
- Putra, I. G. (2020). Analisis Penetapan Harga Jual Beli Tanah dalam Pajak Penghasilan dan BPHTB." . Jurnal Hukum Bisnis, 10(4), , 67-83.
- Rahayu, S. K. (2017). Perpajakan Indonesia: Konsep, Aplikasi, dan Implementasi. Jakarta: : Graha Ilmu.
- Sari, D. P. (2022). "Efektivitas Peran Konsultan Pajak dalam Peningkatan Kepatuhan Pajak di Indonesia." . Jurnal Ilmu Perpajakan Indonesia, 5(2), , 123-138.
- Sari, D. P. (2022). Efektivitas Peran Konsultan Pajak dalam Peningkatan Kepatuhan Pajak di Indonesia." . Jurnal Ilmu Perpajakan Indonesia, 5(2),, 123-138.
- Setyaningsih, S. &. (2018). Kepastian Hukum dalam Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Dasar Pengenaan PBB di Indonesia." . Jurnal Hukum dan Keadilan, 15(2), , 101-115.
- Simanjuntak, M. (2019). "Peran Konsultan Pajak dalam Menjaga Kepastian Hukum Bagi Wajib Pajak." . Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 8(2), , 85-102.
- Suandy, E. (2014). Perencanaan Pajak. . Jakarta: : Salemba Empat.
- Sutedi, A. (2013). Hukum Pajak dan Retribusi Daerah. Jakarta: Sinar Grafika.
- Waluyo. (2020). Perpajakan Indonesia: Teori dan Aplikasi. Jakarta: Salemba Empat.
- Widiyanto, A. &. (2019). Peran Konsultan Pajak dalam Menyelesaikan Sengketa Pajak: Studi Kasus di Pengadilan Pajak." . Jurnal Akuntansi dan Pajak Indonesia, 22(3), , 45-60.
- Wijayanti. (2018). Kepastian Hukum dan Penegakan Hukum Pajak Penghasilan di Indonesia." . Jurnal Perpajakan (JEJAK), 10(2), , 213-229.

