

KEPASTIAN HUKUM ATAS SURAT KETERANGAN BEBAS PAJAK PENGHASILAN ATAS HARTA WARIS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

EDDY TAJIB¹, ALI YUS ISMAN², STEVEN TEGUH³

Universitas Narotama^{1,2,3}

E-mail: eddytajib777@gmail.com¹, ali.yus.isman@gmail.com², steventeguh05@yahoo.com³

ABSTRACT

Legal certainty is one of the fundamental principles in the implementation of the taxation system in Indonesia, especially with regard to the collection of Income Tax (PPh) on the transfer of land and/or building rights. In practice, inherited assets in the form of land and buildings often cause doubts for the heirs. This is because although normatively inheritance is not included as an Income Tax object, the process of transferring rights still requires an Income Tax Exemption Certificate (SKB) issued by the Directorate General of Taxes. The SKB functions as an important instrument that ensures the transfer of inherited property is free from tax obligations and provides a guarantee of legal certainty for the heirs in obtaining rights to the heir's property. This research uses a normative legal research method with a statutory approach and a conceptual approach. The statutory approach is taken through a study of the Income Tax Law, Minister of Finance Regulations, and Director General of Taxes Regulations governing the requirements and procedures for the issuance of SKB PPh. Meanwhile, the conceptual approach is used to explain the meaning of legal certainty and the position of SKB as a means of protecting taxpayer rights in the context of the transfer of inherited property.

Keywords: *Legal Certainty, Exemption Certificate, Income Tax, Inherited Assets*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah Adalah salah satu sumber kehidupan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, baik itu sebagai tempat untuk mencari nafkah maupun sebagai tempat tinggal dengan dibangunnya rumah di atasnya. Terhadap tanah itu dimungkinkan untuk dilekatkan hak tertentu. Hak atas tanah sendiri adalah hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan atau memperoleh kegunaan dari tanah tersebut. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ditegaskan kepemilikan tanah tersebut dapat bergeser atau dialihkan maupun dialihkan dari satu pihak ke pihak lain. Salah satu cara terjadinya peralihan hak kepemilikan tanah yang terjadi secara hukum adalah melalui pewarisan, di mana ketika pemegang hak meninggal dunia, maka hak atas tanah tersebut otomatis beralih kepada ahli warisnya.¹

¹ Sudikno mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Univeristas Terbuka, Jakarta, 1998, h. 445.

Pajak merupakan salah satu instrumen vital penerimaan negara yang berfungsi untuk mendukung pembiayaan pembangunan nasional. Dalam sistem hukum pajak, asas kepastian hukum memiliki kedudukan sentral, sebab setiap wajib pajak berhak memperoleh kejelasan mengenai hak dan kewajiban perpajakannya. Salah satu isu yang kerap menimbulkan persoalan dalam praktik adalah mengenai pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) berkaitan dengan peralihan hak kepemilikan tanah dan/atau bangunan yang diperoleh melalui mekanisme pewarisan. Dalam proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah maupun bangunan, terdapat kewajiban pembayaran pajak, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh). ditujukan kepada penerus hak waris yang menerima tanah atau bangunan karena warisan, mereka diwajibkan membayar BPHTB sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, sebab perolehan hak atas tanah melalui pewarisan termasuk objek BPHTB.

Namun, untuk PPh atas pengalihan hak tanah dan/atau bangunan karena warisan, ahli waris tidak dikenakan kewajiban pembayaran. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan serta Pasal 6 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, yang menyatakan bahwa penghasilan dari pengalihan tanah dan/atau bangunan karena warisan dikecualikan dari objek PPh. Meskipun demikian, agar ahli waris benar-benar terbebas dari kewajiban PPh, mereka tetap diwajibkan mengurus Surat Keterangan Bebas (SKB). Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) huruf a Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009 tentang Tata Cara Pemberian keringanan berupa pengecualian dari kewajiban pembayaran atau pemungutan PPh atas pengalihan hak kepemilikan tanah dan bangunan karena warisan harus dilengkapi dengan SKB. Permasalahan muncul ketika prosedur penerbitan SKB di lapangan seringkali menghadapi kendala. Hambatan tersebut dapat berupa syarat dokumen yang berbelit, perbedaan interpretasi pejabat pajak, variasi praktik antar daerah, hingga keterbatasan pemahaman masyarakat mengenai mekanisme pengecualian PPh atas warisan. Kondisi ini tidak jarang mengakibatkan keterlambatan, tambahan biaya, bahkan sengketa antar ahli waris. Padahal, kepastian hukum merupakan hak fundamental wajib pajak yang seharusnya dijamin oleh negara dalam setiap proses administrasi perpajakan.

Dari perspektif hukum, kepastian hukum atas penerbitan SKB PPh atas harta waris memerlukan kejelasan norma dalam peraturan perundang-undangan, mulai dari Undang-Undang Pajak Penghasilan (UU PPh), Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), hingga peraturan pelaksana berupa Peraturan Menteri Keuangan (PMK) dan Peraturan Direktur Jenderal Pajak. Selain kejelasan norma, koordinasi antarinstansi terkait seperti Direktorat Jenderal Pajak, Badan Pertanahan Nasional, Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, serta notaris/PPAT juga dibutuhkan agar prosedur dapat berjalan seragam, efektif, dan tidak menimbulkan ketidakpastian. Mengacu pada latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini memusatkan perhatian pada syarat dan ketentuan mengenai penerbitan surat keterangan bebas pajak penghasilan untuk harta waris.

Rumusan Masalah

Apa saja syarat dan prosedur mekanisme penerbitan surat keterangan pembebasan PPh terhadap harta waris?

KAJIAN PUSTAKA

Kepastian hukum merupakan prinsip fundamental dalam setiap sistem hukum, termasuk dalam bidang perpajakan. Menurut Gustav Radbruch (dalam Rahardjo, 2009), kepastian hukum adalah kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai pedoman perilaku yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi. Dalam konteks perpajakan, kepastian hukum mengandung arti bahwa wajib pajak memiliki jaminan atas perlakuan yang adil, prosedur yang transparan, serta penegakan hukum yang konsisten oleh otoritas pajak. Kepastian hukum penting untuk menciptakan kepercayaan publik terhadap sistem perpajakan dan mencegah terjadinya sengketa antara fiskus dan wajib pajak (Sutedi, 2018).

Dalam hukum pajak Indonesia, asas kepastian hukum tercermin dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa hanya dapat diberlakukan berdasarkan undang-undang. Artinya, setiap kebijakan atau tindakan fiskus, termasuk dalam penerbitan Surat Keterangan Bebas (SKB) Pajak Penghasilan, harus memiliki dasar hukum yang jelas. Tanpa adanya kepastian hukum, wajib pajak berpotensi mengalami kerugian administratif maupun hak kepemilikan, khususnya dalam konteks pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui warisan.

Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Dalam ketentuan tersebut, setiap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan objek pajak yang dikenai PPh final. Namun, pengecualian diberikan terhadap pengalihan hak karena warisan. Menurut Direktorat Jenderal Pajak (Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-30/PJ/2009), pengalihan hak karena warisan tidak dikenai PPh karena bukan merupakan transaksi yang menimbulkan penghasilan bagi penerima (Siahaan, 2020).

Meskipun demikian, dalam praktiknya, ahli waris tetap diwajibkan mengajukan permohonan Surat Keterangan Bebas (SKB) PPh untuk memastikan bahwa pengalihan hak tersebut memang terbebas dari kewajiban perpajakan. SKB ini menjadi bukti administratif bahwa transaksi tersebut telah diverifikasi oleh fiskus dan tidak ada kewajiban PPh yang timbul. Dengan demikian, SKB berfungsi tidak hanya sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai instrumen kepastian hukum dalam proses peralihan hak warisan.

Surat Keterangan Bebas (SKB) memiliki kedudukan penting dalam sistem administrasi perpajakan, khususnya sebagai sarana perlindungan hukum bagi wajib pajak. Berdasarkan teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon (1987), negara wajib memberikan jaminan hukum terhadap tindakan pemerintahan yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian bagi warga negara. Dalam konteks ini, SKB merupakan bentuk perlindungan hukum preventif, karena mencegah munculnya kewajiban pajak yang tidak seharusnya dikenakan.

Selain itu, SKB juga memperkuat asas administrative justice dalam penyelenggaraan perpajakan. Dengan adanya SKB, fiskus diharapkan bersikap objektif, transparan, dan tidak diskriminatif dalam menerapkan peraturan (Rahayu, 2021). Penerbitan SKB bukan hanya bentuk pelayanan publik, tetapi juga manifestasi dari prinsip fair treatment dalam hukum pajak. Oleh karena itu, penguatan regulasi dan mekanisme SKB perlu terus dikembangkan agar

mampu memberikan jaminan kepastian hukum yang optimal bagi wajib pajak, khususnya dalam konteks pengalihan hak karena warisan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian hukum normatif yang berlandaskan pada pendekatan peraturan perundang-undangan serta pendekatan konseptual. Melalui pendekatan perundang-undangan, penelitian menelaah berbagai regulasi yang menjadi dasar hukum penerbitan SKB PPh atas harta waris, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak ahli waris.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Syarat-Syarat Penerbitan SKB PPh atas Harta Waris Tanah dan/atau Bangunan

Perpindahan hak atas tanah memungkinkan untuk terjadi melalui orang yang meninggalkan harta warisan atau peralihan hak yang dilakukan berdasarkan ketentuan hukum. Pemindahan hak adalah tindakan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah beralih dari pemberi ke penerima, antara lain melalui mekanisme jual beli, tukar guling, maupun hibah, atau wasiat (hibah wasiat/legat). Pada jual beli, tukar-menukar, dan hibah, perpindahan hak terjadi saat pemilik masih hidup; sedangkan pada wasiat, perpindahan baru berlaku setelah pemilik meninggal. Pelaksanaan pewarisan hak atas tanah harus mengikuti aturan hukum yang berlaku dan untuk menjamin kepastian hukum setiap peralihan hak wajib didaftarkan sebagaimana diatur Pasal 19 UUPA. Selaras dengan itu, Pasal 4 ayat (1) UU PPh 2016 menyatakan bahwa setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima wajib pajak dikenai pajak; namun Pasal 4 ayat (3) huruf a angka 2 dan huruf b mengecualikan hibah dan warisan dari objek PPh, sehingga meskipun menambah kemampuan ekonomis penerima, keduanya bukan objek pajak.²

Warisan mencakup semua jenis kekayaan, baik yang bersifat bergerak maupun tidak bergerak. Meskipun pada prinsipnya bukan objek pajak, status pembagian warisan harus diperhatikan. Jika warisan belum dibagikan dan masih terdaftar atas nama orang yang meninggalkan warisan, maka harta tersebut harus dilaporkan dalam SPT Tahunan pewaris dan dikenai pajak terutang (jika ada). Jika warisan sudah dibagikan kepada ahli waris, harta itu tidak lagi dikenai pajak. Agar warisan baik bergerak maupun tidak bergerak dapat dikecualikan dari objek pajak, ada dua syarat utama: Pewaris dan ahli waris adalah keluarga sedarah yang berada dalam garis keturunan lurus satu derajat; dan harta Pewaris bersama ahli waris termasuk dalam keluarga sedarah yang berada pada garis keturunan lurus tingkat pertama. serta pajak terutang atas harta itu telah dilunasi. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, warisan yang diserahkan dapat dikenai pajak. Menurut Pasal 1 UU Nomor 10 Tahun 1994, Pajak Penghasilan

² Benny Oktario, Neneng Oktarina, *Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Waris Dan Hibah Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kota Padang*, ALHURRIYAH : Jurnal Hukum Islam, Vol. 04., No. 02. Juli-Desember 2019, h. 118-120.

dikenakan pada subjek pajak atas penghasilan yang diperoleh dalam satu tahun pajak, sehingga bersifat subjektif dan baru dikenakan saat wajib pajak menerima penghasilan, termasuk dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; dalam hal ini pajaknya bersifat final.³

Secara normatif, warisan tidak termasuk ke dalam objek Pajak Penghasilan (PPh) sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan (UU PPh). Namun demikian, pengecualian tersebut tidak berlaku secara otomatis. Untuk memperoleh manfaat pengecualian, ahli waris diwajibkan menempuh prosedur administratif dengan memenuhi sejumlah persyaratan yang diatur dalam UU PPh, Peraturan Menteri Keuangan (PMK), serta Peraturan Direktur Jenderal Pajak (Perdirjen Pajak). Persyaratan tersebut menjadi dasar hukum sekaligus legitimasi bagi Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dalam menerbitkan Surat Keterangan Bebas (SKB) PPh sebagai bukti administratif pengecualian pajak. Pertama, pengajuan permohonan resmi oleh ahli waris merupakan syarat utama. Permohonan ini wajib dilengkapi dengan dokumen identitas, seperti KTP, Kartu Keluarga (KK), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atau Nomor Induk Kependudukan (NIK) dari ahli waris yang bersangkutan.

Selain itu, identitas pewaris juga harus disertakan untuk memudahkan verifikasi hubungan hukum kewarisan. Kedua, dokumen kepemilikan objek warisan harus dilampirkan, misalnya berupa sertifikat tanah atau dokumen resmi lain yang menunjukkan status kepemilikan harta peninggalan pewaris. Dokumen ini berfungsi memastikan bahwa objek yang diajukan memang merupakan bagian dari harta warisan, sehingga DJP dapat melakukan verifikasi dengan jelas. Ketiga, akta atau surat keterangan waris dari pejabat berwenang (notaris, pengadilan, maupun kepala desa/lurah sesuai ketentuan adat dan hukum positif) wajib dilampirkan. Dokumen ini berfungsi untuk menetapkan siapa saja yang berhak sebagai ahli waris. Dalam hal terdapat lebih dari satu ahli waris, maka diperlukan tambahan surat pernyataan pembagian waris atau pernyataan persetujuan bersama antar ahli waris. Syarat ini dimaksudkan untuk mencegah timbulnya sengketa internal di kemudian hari dan menjamin keabsahan permohonan.

Keempat, dari sisi kepatuhan perpajakan, terkadang diminta Surat Keterangan Fiskal (SKF) yang menyatakan bahwa pewaris tidak memiliki tunggakan kewajiban pajak. DJP pada prinsipnya tidak akan menerbitkan SKB apabila masih terdapat kewajiban pajak pewaris yang belum dipenuhi. Sejalan dengan perkembangan sistem administrasi perpajakan, persyaratan ini telah banyak diintegrasikan ke dalam sistem informasi perpajakan elektronik, sehingga verifikasi data dapat dilakukan secara langsung. Kelima, ahli waris juga perlu melampirkan dokumen tambahan yang diperlukan, salah satunya yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) terakhir, bukti pelunasan PBB, serta Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) pewaris. Seluruh dokumen tambahan ini bertujuan untuk memperkuat verifikasi kepemilikan serta memastikan tidak ada persoalan perpajakan yang tertinggal. Dari rangkaian persyaratan tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa tujuan utama pemenuhan syarat adalah untuk:

1. Menjamin bahwa objek yang diajukan benar-benar merupakan harta warisan sah milik pewaris;

³ *Ibid*, h. 121.

2. Memastikan ahli waris yang mengajukan permohonan memiliki kedudukan hukum yang sah;
3. Menegaskan bahwa pewaris maupun ahli waris tidak memiliki kewajiban perpajakan yang tertunggak; dan
4. Memberikan landasan administratif bagi DJP dalam menerbitkan SKB sebagai jaminan kepastian hukum.

Dengan demikian, terpenuhinya seluruh persyaratan penerbitan SKB PPh atas harta waris berupa tanah dan/atau bangunan menjadi langkah krusial dalam menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan bagi ahli waris, serta memperlancar proses peralihan hak atas tanah dan bangunan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Prosedur Penerbitan SKB PPh atas Harta Waris Tanah dan/atau Bangunan

Setelah seluruh persyaratan administrasi dipenuhi oleh ahli waris, tahap berikutnya adalah pelaksanaan prosedur penerbitan Surat Keterangan Bebas (SKB) PPh. Prosedur ini tidak hanya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada ahli waris, tetapi juga untuk memastikan bahwa pengecualian pajak atas harta warisan tidak disalahgunakan. Proses dimulai dari pengajuan permohonan resmi oleh ahli waris ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) sesuai domisili atau tempat terdaftarnya wajib pajak. Dalam perkembangan terkini, permohonan juga dapat dilakukan melalui sistem administrasi elektronik DJP (Coretax), meskipun implementasinya masih terbatas di daerah tertentu.

Setelah permohonan diajukan, petugas pajak akan melakukan verifikasi administratif atas seluruh dokumen yang disertakan. Tahap ini mencakup pengecekan identitas ahli waris dan pewaris, akta atau surat keterangan waris, bukti kepemilikan objek (sertifikat tanah atau bangunan), serta dokumen perpajakan seperti SPPT PBB, bukti pembayaran pajak, atau SPT Tahunan pewaris. Apabila terdapat kekurangan atau ketidaksesuaian, permohonan dapat dikembalikan untuk dilengkapi terlebih dahulu. Jika verifikasi administratif dinyatakan lengkap, proses dilanjutkan ke tahap penelaahan substansi. Pada tahap ini, petugas pajak menilai apakah pewaris benar-benar tidak memiliki kewajiban perpajakan yang tertunggak, apakah objek yang dimohonkan sesuai dengan kategori harta waris yang dikecualikan dari PPh, serta apakah pembagian waris dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Analisis substansi ini merupakan titik krusial yang menentukan apakah permohonan dapat disetujui atau ditolak.

Apabila hasil penelaahan menyatakan bahwa semua syarat telah terpenuhi, KPP akan menerbitkan SKB PPh pada jangka waktu tertentu tertentu, biasanya selambat-lambatnya dalam tiga hari kerja sejak proses pengajuan dinyatakan lengkap. SKB yang diterbitkan kemudian memiliki kedudukan sebagai dasar hukum yang menegaskan bahwa pengalihan hak atas tanah maupun bangunan yang diperoleh melalui warisan tidak dibebankan dengan PPh. Dokumen ini selanjutnya digunakan oleh ahli waris sebagai lampiran dalam prosedur perubahan nama kepemilikan di Kantor Pertanahan atau sebagai persyaratan dalam pembuatan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam praktiknya, prosedur penerbitan SKB tidak selalu berjalan sesuai ketentuan. Beberapa kendala yang sering muncul di antaranya:

1. Dokumen permohonan tidak lengkap atau tidak konsisten, sehingga memperlambat proses verifikasi.

2. Perbedaan interpretasi pejabat pajak terkait status harta waris, terutama dalam hal pembagian waris yang melibatkan banyak ahli waris.
3. Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai kewajiban administratif meskipun warisan dikecualikan dari PPh. Banyak ahli waris berasumsi bahwa tidak diperlukan pengurusan SKB, padahal instansi pertanahan dan PPAT tetap mensyaratkan dokumen ini.
4. Lemahnya koordinasi antarinstansi, misalnya antara DJP, BPN, dan PPAT, sehingga menimbulkan ketidaksinkronan dalam praktik administrasi.

Terkait mekanisme perpajakan, dengan tujuan agar ahli waris dapat dibebaskan dari kewajiban membayar PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan, Pasal 3 ayat (1) huruf a Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009 mensyaratkan dilengkapinya Surat Keterangan Bebas (SKB). Selain itu, Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015 mengharuskan ahli waris mengajukan permohonan penerbitan SKB PPh terlebih dahulu ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) tempat pewaris terdaftar atau berdomisili agar penghasilan warisan tidak dikenai pajak. Selanjutnya, Pasal 5 ayat (1) dan (2) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009 menetapkan bahwa Kepala KPP harus memberikan keputusan atas permohonan SKB untuk pengalihan hak karena warisan paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah permohonan lengkap diterima; jika tidak ada keputusan dalam jangka waktu itu, permohonan dianggap disetujui dan Kepala KPP wajib menerbitkan SKB PPh paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah batas waktu tersebut.⁴

Secara garis besar, Surat Edaran tidak bersifat mengikat secara hukum kepada publik meskipun tetap memiliki nilai hukum dan mengikat secara internal bagi pejabat administrasi negara. Surat Edaran berfungsi sebagai penjelas atau panduan teknis atas peraturan yang berlaku dan karenanya tidak diperkenankan bertentangan dengan ketentuan yang lebih tinggi, termasuk undang-undang dan peraturan yang berlaku pemerintah. Posisi Surat Edaran bukan bagian dari hierarki peraturan perundang-undangan, melainkan merupakan alat administratif internal. Jika ditemukan Surat Edaran yang berlawanan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, instansi penerbit dapat mencabutnya atau pihak terkait dapat meminta pencabutan. Idealnya, pemungutan pajak dilakukan dengan biaya serendah mungkin hingga dana pajak masuk ke kas negara. Artinya pemungutan disebut efisien bila biaya administrasi (*cost of taxation*) yang muncul rendah. Biaya ini meliputi beban yang dapat dinilai secara finansial (*tangible*) maupun yang bersifat nonmoneter (*intangible*) yang ditanggung wajib pajak saat memenuhi kewajiban dan memanfaatkan hak perpajakan.

Menurut Cedric Sandford, komponen utama *cost of taxation* meliputi: *Fiscal Cost* (biaya nyata bernilai uang terkait kewajiban pajak), *Time Cost* (biaya waktu untuk menjalankan kewajiban dan hak perpajakan), serta *Psychological Cost* (beban psikologis seperti stres atau kecemasan akibat proses administrasi pajak). Mengacu pada definisi efisiensi dalam KBBI dalam pelaksanaan tugas melalui langkah yang optimal tanpa menyia-nyiakan waktu, tenaga, dan biaya pemungutan pajak dapat dianggap efisien bila *cost of taxation* rendah. Namun, pada

⁴ Khoulood Beby Bestiani, *Implementasi Penerbitan Surat Keterangan Bebas (SKB) Pajak Penghasilan (PPh) Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Atas Warisan Ditinjau Dari Asas Kemudahan Administrasi (Studi Kasus Kantor Pelayanan Pajak Kota Yogyakarta)*, h. 31.

praktik penerbitan SKB PPh untuk warisan, beban administratif justru relatif tinggi.⁵ Hal ini terlihat dari Time Cost yang dialami ahli waris, karena proses penerbitan SKB PPh untuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sering melebihi batas tiga hari yang diatur dalam Peraturan Dirjen Pajak Nomor 30/PJ/2009, bahkan kadang sampai sebulan. Akibatnya, ahli waris kehilangan waktu berharga hanya untuk menunggu SKB, padahal waktu adalah sumber daya terbatas yang harus dimanfaatkan secara efisien. Dari sisi *Psychological Cost*, lamanya proses juga menimbulkan kecemasan dan ketidaktenangan bagi ahli waris dan PPAT pendamping, terutama saat ahli waris ingin segera mendaftarkan aset warisan namun terhambat oleh administrasi yang lama.

Prinsip *Convenience of Payment* menuntut pemungutan pajak dilakukan pada waktu dan kondisi yang nyaman bagi wajib pajak, tetapi pada praktik penerbitan SKB PPh untuk warisan prinsip ini belum terpenuhi. Keterlambatan SKB menyebabkan kerugian, misalnya ahli waris tidak bisa segera menjual tanah meskipun sudah ada kesepakatan, sehingga transaksi berisiko batal karena pembeli tidak mau menunggu. Kerugian lain muncul ketika ahli waris kehilangan peluang pengembangan usaha karena tanah warisan belum dapat digunakan sebagai jaminan bank. Dengan demikian, prosedur yang berbelit mengakibatkan kerugian waktu, kesempatan, dan kenyamanan. Asas *Simplicity* menekankan bahwa prosedur perpajakan harus sederhana, jelas, cepat, mudah dipahami, dan tidak memberatkan wajib pajak prinsip yang juga tercermin dalam pelayanan publik menurut Mustaqiem (kesederhanaan, jaminan kepastian, perlindungan keamanan, transparansi, efisiensi, keadilan, serta ketepatan waktu. Dalam konteks asas dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi karena warisan kesederhanaan seharusnya diterapkan agar ahli waris tidak terbebani oleh proses administrasi yang rumit.

KESIMPULAN

Penerbitan Surat Keterangan Bebas (SKB) Pajak Penghasilan (PPh) atas harta waris tanah dan/atau bangunan mensyaratkan kelengkapan dokumen administratif dan legal, seperti identitas pewaris dan ahli waris, akta atau surat keterangan waris, bukti kepemilikan, serta dokumen perpajakan yang menunjukkan tidak adanya tunggakan. Persyaratan ini dimaksudkan untuk menjamin kejelasan status hukum ahli waris maupun objek warisan, serta mencegah sengketa dan penyalahgunaan fasilitas bebas pajak. Prosedur penerbitan SKB telah diatur melalui peraturan perundang-undangan dengan mekanisme pengajuan permohonan di KPP, verifikasi, penelaahan, hingga penerbitan SKB sebagai dasar balik nama di BPN atau akta PPAT. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan kendala, terutama terkait kelengkapan dokumen, kurangnya pemahaman masyarakat, serta keterbatasan layanan administrasi elektronik. Secara normatif regulasi sudah memberikan dasar kepastian hukum, tetapi dalam pelaksanaan masih diperlukan penguatan agar kepastian hukum benar-benar terjamin.

⁵ *Ibid*, h. 35-40.

DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).
Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991.
Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.
Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.
Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009.
Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015.

JURNAL

Beby Bestiani Khoulood, *Implementasi Penerbitan Surat Keterangan Bebas (SKB) Pajak Penghasilan (PPh) Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Atas Warisan Ditinjau Dari Asas Kemudahan Administrasi (Studi Kasus Kantor Pelayanan Pajak Kota Yogyakarta).*

Mertokusumo Sudikno , *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Univeristas Terbuka, Jakarta, 1998.

OktarioBenny , Neneng Oktarina, *Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Waris Dan Hibah Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kota Padang*, ALHURRIYAH : Jurnal Hukum Islam, Vol. 04., No. 02. Juli-Desember 2019.

Rahardjo, S. (2009). *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing.

Rahayu, N. (2021). *Hukum Pajak di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.

Siahaan, M. P. (2020). *Hukum Pajak Indonesia (Edisi Revisi)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Sutedi, A. (2018). *Hukum Pajak dan Ketentuan Umum Perpajakan*. Jakarta: Sinar Grafika.