



---

**PEMUNGUTAN PAJAK DARI SEKTOR RUMAH KOS  
MENURUT PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 4  
TAHUN 2011 TENTANG PAJAK DAERAH**

**Ferry Aziz Dwi Priyambodo  
Universitas Dr. Soetomo Surabaya**

---

**INFORMASI ARTIKEL**

**ABSTRAK**

---

*Dikirim : 23 November 2021  
Revisi pertama : 28 November 2021  
Diterima : 30 November 2021  
Tersedia online : 10 Desember 2021*

---

*Kata Kunci: Peraturan Daerah, Pajak  
Pendapatan Asli Daerah, Rumah Kost*

---

*Email : priyambodoaziz15@gmail.com*

---

*Usaha Rumah kos ini merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dikategorikan dalam Pajak Hotel. Namun terdapat beberapa dari pengusaha rumah kos yang tidak ingin rugi dengan melapor dan membayarkan pajak hasil usaha rumah kosnya. Peraturan terkait pajak rumah kos dimana pajak ini masuk dalam kategori pajak hotel. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normative mengenai tinjauan yuridis peraturan daerah nomor 4 tahun 2011 tentang pajak daerah dari sektor rumah kost. Data yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Penulis merumuskan penelitian ini menjadi tiga rumusan bentuk peraturan daerah nomor 4 tahun 2011, penerimaan pendapatan asli daerah, dan optimalisasi pemungutan pajak pendapatan asli rumah kost.*

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Indonesia adalah negara hukum. Negara hukum berarti segala sesuatunya ditata dan dilakukan sesuai hukum yang berlangsung. Arti penting hukum dalam kehidupan bermasyarakat dapat membantu mengorganisir tatanan hidup yang lebih baik. Hal ini dikarenakan hukum bersifat terikat dan memaksa. Oleh karena itu, masyarakat diharuskan untuk patuh kepada hukum.

Sebutan 'Negara Hukum' di Indonesia membuat tiap tindakan penyelenggara negara harus berdasarkan hukum. Peraturan perundang-undangan yang dibuat dan disahkan merupakan batas kekuasaan yang dilakukan penyelenggara negara. Undang Undang Dasar negara dan Pancasila memuat norma-norma hukum yang digunakan sebagai landasan perundang-undangan lainnya, termasuk bab pendapatan daerah.

tidakmerataan pembangunan yang terjadi di Indonesia baik dari aspek ekonomi, pendidikan, pembangunan infrastruktur teknologi dan berbagai aspek lainnya menyebabkan tingginya arus urbanisasi di Indonesia. Sisi positifnya, urbanisasi memiliki dampak terhadap daerah tujuan yaitu meningkatkan perputaran ekonomi. Namun, di sisi lain akibat dari urbanisasi juga dapat menyebabkan terbentuknya suburb tempat-tempat pemukiman baru di pinggiran kota, makin meningkatnya orang-orang yang tidak mempunyai pekerjaan tetap, lingkungan hidup tidak sehat, timbulnya kerawanan sosial dan kriminal dan masalah perumahan yang sempit dan tidak memiliki persyaratan kesehatan

Meningkatnya perkembangan dunia usaha di Indonesia, mendorong kemandirian dalam membiayai pembangunan nasional. Hal ini dilaksanakan dengan jalan lebih mengarahkan segenap potensi dan kemampuan dalam negeri, khususnya dengan cara mengoptimalkan penerimaan negara melalui sektor perpajakan. Pajak sendiri ialah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang Undang (yang dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (*kontraprestasi*) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Pelaksanaan UU No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah telah menyebabkan perubahan mendasar dalam pengaturan hubungan pusat dan daerah, khususnya dalam bidang administrasi pemerintahan maupun dalam hubungan keuangan antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Oleh karena itu, setiap daerah diberikan kesempatan untuk menggali potensi daerahnya masing-masing dengan tujuan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Menurut Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting untuk menyelenggarakan pemerintahan daerah dan melaksanakan otonomi daerah yang luas, nyata, dan bertanggungjawab.

Berdasarkan lembaga yang memiliki kewenangan dalam pemungutannya, pajak dapat dikelompokkan menjadi dua, yakni pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat (pajak pusat), dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah (pajak daerah). Pajak pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat melalui undang-undang, yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat dan hasilnya digunakan untuk membiayai pemerintah pusat dan pembangunan. Pajak daerah merupakan pajak

yang kewenangan pemungutannya berada pada pemerintah daerah, baik pada pemerintah provinsi maupun pemerintah kabupaten/kota.

Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak dan retribusi daerah ditetapkan dengan Undang Undang yang dilaksanakan dan lebih lanjut dengan peraturan daerah. Pemerintah daerah dilarang melakukan pungutan atau dengan sebutan lain diluar yang telah ditetapkan Undang Undang.

Salah satu kebutuhan utama ketika terjadi urbanisasi adalah kebutuhan akan hunian yang murah dan nyaman. Sehingga hal tersebut menjadi peluang bagi masyarakat yang bermukim di kawasan pusat kegiatan pendidikan, perkantoran, pemerintahan, kesehatan, ekonomi dll untuk membuka usaha di bidang penyewaan kamar hunian atau yang lebih dikenal dengan sebutan "kamar kos". Dewasa ini usaha rumah kos cukup menjanjikan, terlebih rumah kos yang berdiri di pusat kota, lingkungan pelajar atau mahasiswa. Hal ini karena ketidakmerataan akses pendidikan antara daerah perkotaan dan pedesaan yang menjadi salah satu indikator penyebab dari terjadinya urbanisasi yang masif terjadi dari tahun ke tahun

Kota Surabaya adalah Ibukota provinsi Jawa Timur yang memiliki banyak pendatang untuk bekerja, berkeluarga, maupun untuk menempuh pendidikan. Hal ini menyebabkan menjamurnya usaha rumah kost. Penerapan penarikan pajak kost di Kota Surabaya yang akan mempengaruhi tarif sewa setiap kamarnya. Dalam hal ini, Dinas Pendapatan Kota Surabaya langsung menyerahkan secara langsung kepada pengusaha rumah kost tersebut untuk mengelolanya dan dinas pendapatan hanya menegakkan mekanisme kenaikan tarif pajak yang masih dianggap wajar bagi para pengusaha rumah kost yang ada di Kota Surabaya. Dengan berlakunya Peraturan Daerah terkait kewajiban membayar pajak rumah kost bagi pengusaha rumah kost, dijelaskan dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011. Sehingga penarikan pajak kost dapat menambah peningkatan keuangan daerah, khususnya di Kota Surabaya.

Sistem pemungutan pajak daerah yang dilakukan oleh pemerintah adalah *Self Assessment System*, merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Masyarakat telah diberikan kebebasan oleh pemerintah untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang, sehingga memudahkan masyarakat dalam melaksanakan kewajiban untuk membayar pajak. Kesadaran masyarakat dalam kasus usaha rumah kos sangat berperan penting guna membantu Pemerintah Kota Surabaya untuk menggali pendapatan asli daerah, guna memperlancar pembiayaan pemerataan pembangunan di Kota Surabaya.

Kurangnya komunikasi antara pemerintah dengan masyarakat juga menjadi salah satu faktor yang menyebabkan masyarakat kurang memiliki kesadaran terhadap pajak. Informasi kebijakan publik perlu disampaikan kepada pelaku kebijakan agar para pelaku kebijakan dapat mengetahui, memahami apa yang menjadi isi, tujuan, arah, kelompok sasaran (*target group*) kebijakan agar para pelaku kebijakan dapat mempersiapkan dengan benar apa yang harus dipersiapkan dan lakukan untuk melaksanakan kebijakan publik agar apa yang menjadi tujuan dan sasaran kebijakan

dapat dicapai sesuai dengan yang diharapkan. Masyarakat sungguh berperan penting dalam implementasi dari suatu kebijakan yang dibuat oleh pemerintah, perlu untuk menjalin komunikasi yang baik antara pemerintah atau biasa disebut pembuat kebijakan (*policy maker*) dengan masyarakat yang berarti pelaksana kebijakan (*policy implimentors*) agar terciptanya tujuan dan sasaran sesuai dengan apa yang diharapkan dalam suatu kebijakan publik yang telah dibuat.

Namun pada kenyataannya, untuk pemilik rumah kos hanya beberapa saja yang melakukan kewajibannya yakni membayar pajak daerah seperti yang telah disebutkan dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya No.4 Tahun 2011 tentang pajak daerah. Dengan ini Pemerintah Kota Surabaya perlu mengambil upaya-upaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap pajak daerah.

Pemilihan judul penelitian skripsi ini berdasarkan kepada keingin tahaun peneliti akan bagaimana upaya pemerintah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan kewajiban membayar pajak daerah, khususnya pajak daerah untuk rumah kos. Maka dengan ini peneliti akan mengambil judul “Pemungutan Pajak dari Sektor Rumah Kos Menurut Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah”.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana Bentuk Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 tentang pemungutan pajak?
2. Bagaimanakah penerimaan PAD dari sektor pajak kost setelah diberlakukan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011?
3. Bagaimanakah Peraturan Daerah Kota Surabaya dalam mengoptimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah melalui pajak rumah kost?

### **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui bentuk Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2014 tentang pemungutan pajak.
2. Untuk mengetahui penerimaan PAD dari sector pajak kost setelah diberlakukan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2014
3. Untuk mengetahui Peraturan Daerah Kota Surabaya dalam mengoptimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah melalui pajak rumah kost.

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **Bentuk Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2014 Tentang Pemungutan Pajak Pertimbangan dan Arti Penting Peraturan Daerah**

Peraturan Daerah Kabupaten/Kota adalah peraturan Peundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota dengan persetujuan bersama Bupati/Walikota. Peraturan Daerah (Perda) adalah peraturan yang dibuat oleh

kepala daerah provinsi maupun Kabupaten/Kota bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi maupun Kabupaten/Kota, dalam ranah pelaksanaan penyelenggaraan otonomi daerah yang menjadi legalitas perjalanan eksekusi pemerintah daerah Peraturan daerah merupakan wujud nyata dari pelaksanaan otonomi daerah yang dimiliki oleh pemerintah daerah dan pada dasarnya peraturan daerah merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dengan melihat ciri khas dari masing-masing daerah.

Peraturan dapat dikatakan baik dan sah menurut hukum dan berlaku efektif karena dapat diterima masyarakat harus didasarkan pada landasan peraturan perundang-undangan. Ada 3 aspek yang dijadikan dasar dari pembentukan suatu peraturan, diantaranya sebagai berikut:

- a. Filosofis, yaitu filsafat atau pandangan hidup suatu bangsa yang berisi nilai-nilai moral atau etika dari bangsa tersebut. Moral dan etika pada dasarnya berisi nilai-nilai baik dan nilai yang tidak baik. Nilai yang baik adalah pandangan dan cita-cita yang dijunjung tinggi. Pengertian baik, benar, adil, dan susila tersebut menurut takaran yang dimiliki bangsa yang bersangkutan.
- b. Sosiologis, suatu peraturan dikatakan mempunyai landasan sosiologis apabila ketentuan-ketentuannya sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat.
- c. Yuridis, adalah landasan hukum yang menjadi dasar kewenangan pembuat peraturan perundang-undangan. Apakah kewenangan seorang pejabat atau badan mempunyai dasar hukum yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan atau tidak

Kemandirian dalam berotonomi tidak berarti daerah dapat membuat peraturan perundang-undangan atau keputusan yang terlepas dari sistem perundang-undangan secara nasional. Peraturan perundang-undangan tingkat daerah merupakan bagian tak terpisahkan dari kesatuan sistem perundang-undangan secara nasional. Karena itu tidak boleh ada peraturan perundang-undangan tingkat daerah yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatnya atau kepentingan umum.

Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pengertian tersebut termuat di dalam Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009. Pajak atau kontribusi wajib yang diberikan oleh penduduk suatu daerah kepada pemerintah daerah ini akan digunakan untuk kepentingan pemerintahan dan kepentingan umum suatu daerah, contohnya seperti pembangunan jalan, jembatan, pembukaan lapangan kerja baru, dan kepentingan pembangunan serta pemerintahan lainnya. Selain untuk pembangunan suatu daerah, penerimaan pajak daerah merupakan salah satu sumber Anggaran Pendapatan Daerah (APBD) yang digunakan pemerintah untuk menjalankan program-program kerjanya

Tujuan utama dari peraturan daerah adalah memberdayakan masyarakat dan mewujudkan kemandirian daerah, dan pembentukan peraturan daerah harus didasari oleh asas pembentukan perundang-undangan pada umumnya antara lain; Memihak

kepada kepentingan rakyat, menunjung tinggi hak asasi manusia, berwawasan lingkungan dan budaya

### **Pengertian Pajak**

Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 pasal 1 ayat1 pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

Menurut Soemitro dalam Mardiasmo (2009:1) berpendapat “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang- Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Smith dalam Prawoto (2010:56) mengatakan bahwa mekanisme pemungutan dan pemotongan pajak harus memenuhi persyaratan empat asas yaitu:

1. Asas *Equality*

Pajak bertujuan untuk menciptakan keadilan dalam hal pemungutan pajak. Adil dalam perundang-undangan maupun adil dalam pelaksanaannya.

2. Asas *Certainty*

Asas kepastian hukum, yaitu semua pungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum.

3. Asas *Convenience of Payment*

Asas pemungutan pajak yang tepat waktu atau asas kesenangan, yaitu pajak harus dipungut pada saat yang tepat bagi Wajib Pajak. Sebagai contohnya yaitu di saat Wajib Pajak baru menerima gaji/ hadiah.

4. Asas *Efficiency*

Asas efisien berarti bahwa biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemungutan pajak harus diperhitungkan.

Pembagian pajak menurut pemungut dan pengelolanya terbagi menjadi dua:

1. Pajak Pusat, ialah jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan melalui Direktorat Pajak.
2. Pajak Daerah, yaitu pajak yg dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

### **Pajak Daerah**

Beradasar Undang-undang Nomor 24 Tahun 2000, Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana hasilnya dipergunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Menurut Mustaqiem pajak daerah mempunyai tujuan untuk operasional daerah, yaitu:

1. Untuk pembangunan infrastruktur dan fasilitas lain
2. Untuk dana alokasi umum;
3. Untuk pemilihan umum;

4. Untuk penegakan hukum;
5. Untuk subsidi;
6. Untuk pelayanan kesehatan;
7. Untuk lingkungan hidup;
8. Untuk transportasi

Penghimpunan pajak daerah digunakan untuk peningkatan suatu pendapatan asli daerah. Karena kebutuhan pelaksanaan dan pembangunan pemerintah daerah yang terus meningkat harus menggunakan dana yang banyak, sehingga pemerintah daerah diharapkan bisa menggali potensi pajak daerahnya.

### **Pemungutan Pajak di Kota Surabaya**

Keberhasilan suatu daerah dapat diukur dengan melihat kemampuan daerah dalam memperoleh pajak dan bagaimana menggunakannya dengan sebaik mungkin untuk melaksanakan pembangunan daerah yang maksimal. Kota Surabaya saat ini dikenal sebagai kota pendidikan yang berdampak terhadap menjamurnya pendirian usaha pemondokan atau rumah kost. Hal tersebut mengakibatkan munculnya Peraturan Daerah Kota Surabaya No.4 Tahun 2011 tentang penyelenggaraan usaha pemondokan atau usaha pendirian rumah kost, sehingga dalam pendirian usaha pemondokan atau rumah kost diberlakukan peraturan daerah terkait pendirian rumah kost bagi pemilik rumah kost yang wajib mengajukan izin. Selain mengajukan izin, pemerintah Kota Surabaya khususnya dinas pendapatan daerah mulai menertibkan para pemilik atau pengusaha rumah kost untuk mewajibkan membayar pajak kost yang sudah mulai berlaku sejak tahun 2011. Pajak kost yang didapat tersebut setiap bulannya dapat meningkatkan pendapatan asli daerah.

Dinas Pendapatan Kota Surabaya sejak tahun tahun 2011 masih belum mensosialisasikan secara umum peraturan penarikan pajak kost terhadap para pengusaha/pemilik rumah kost tersebut, hanya sebagian saja yang sudah mengetahuinya. Karena peraturan tersebut masih belum terlaksana terkait peraturan pemberlakuan penarikan pajak kost saat ini. Dengan diberlakukannya penarikan pajak kost dari usaha rumah kost tersebut yang dinilai sangat besar hasil yang didapat setiap bulannya bagi para pemilik rumah kost yang memiliki kamar diatas 10 kamar, sehingga pendapatan terbesar asli daerah yang didapat, yaitu melalui pendapatan pajak kost yang akan diberlakukan sebesar lima persen dari hasil pendapatan kost dari setiap penarikannya dan diwajibkan untuk membayar pajak tersebut. Penerapan penarikan pajak kost di Kota Surabaya yang akan mempengaruhi tarif sewa setiap kamarnya. Dalam hal ini, Dinas Pendapatan Kota Surabaya langsung menyerahkan secara langsung kepada pengusaha rumah kost tersebut untuk mengelolanya dan dinas pendapatan hanya menegakkan mekanisme kenaikan tarif pajak yang masih dianggap wajar bagi para pengusaha rumah kost yang ada di Kota Surabaya. Dengan berlakunya Peraturan Daerah terkait kewajiban membayar pajak rumah kost bagi pengusaha rumah kost, dijelaskan dalam Peraturan Daerah bahwa wajib pajak kos adalah pemilik usaha rumah kos yang mempunyai kamar lebih dari 10, dan subjek pajak adalah penyewa kamar kos. Tarif yang telah ditetapkan adalah 5% dari harga sewa kamar kos. Cara penghitungan pajak terutang adalah 5% dikalikan harga sewa dikalikan banyaknya kamar.(cari data ttg kenaikan pendapatan kota surabaya).

## **Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Melalui Pajak Kost** **Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan kelulusan pada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah semua penerimaan daerah yang bersumber dari ekonomi asli daerah itu sendiri. Menurut Mardiasmo adalah penerimaan yang bersumber dari sektor pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh dari potensi daerah baik dari sektor pajak, retribusi atau hasil daerah yang sah yang digunakan untuk pendanaan dan pembangunan daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, sumber perolehan Pendapatan Asli Daerah (PAD) terdiri atas: pendapatan pajak daerah, pendapatan retribusi daerah, pendapatan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan PAD lain yang sah.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia NO. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah pendapatan asli daerah yaitu sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, retribusi daerah, pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah

Jenis Pendapatan Asli Daerah Menurut Halim (2014) Pendapatan Asli Daerah berasal dari:

1. Pajak daerah, dibedakan menjadi
  - a. Pajak Provinsi
  - b. Pajak Kabupaten/Kota
2. Retribusi, berasal dari:
  - a. Retribusi jasa umum
  - b. Retribusi jasa usaha
  - c. Retribusi perizinan tertentu
3. Hasil pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan

Jenis pendapatan dari pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan mencakup:

- a. Bagian laba atas penyertaan modal perusahaan milik daerah
  - b. Bagian laba atas penyertaan modal perusahaan milik negara
  - c. Bagian laba atas penyertaan modal perusahaan swasta atau kelompok usaha masyarakat.
4. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sah Objek dalam pendapatan ini meliputi:
    - a. Hasil penjualan aset daerah yang tidak dipisahkan
    - b. Jasa giro
    - c. Pendapatan bunga
    - d. Penerimaan atas tuntutan ganti kerugian daerah

- e. Penerimaan komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan, pengadaan barang, dan jasa oleh daerah

Dalam upaya memperbesar peran pemerintah daerah dalam pembangunan, pemerintah daerah dituntut untuk lebih mandiri dalam membiayai kegiatan operasional rumah tangganya. Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa pendapatan asli daerah tidak dapat dipisahkan dengan belanja daerah, karena adanya saling terkait dan merupakan satu alokasi anggaran yang disusun dan dibuat untuk melancarkan roda pemerintah daerah. Sebagaimana dengan Negara, maka daerah dimana masing-masing pemerintah daerah mempunyai fungsi dan tanggung jawab untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan jalan melaksanakan pembangunan disegala bidang. Sumber pendapatan asli daerah merupakan sumber keuangan daerah yang digali dalam daerah yang bersangkutan,

### **Permasalahan yang Mempengaruhi Taat Wajib Pajak**

Di setiap negara pada umumnya masyarakat memiliki kecenderungan untuk meloloskan diri dari pembayaran pajak. Membayar pajak adalah suatu aktivitas yang tidak dapat lepas dari kondisi behavior wajib pajak. Faktor yang bersifat emosional akan selalu menyertai pemenuhan kewajiban perpajakan. Permasalahan tersebut berakar pada kondisi membayar pajak adalah suatu pengorbanan yang dilakukan warga negara dengan menyerahkan sebagian hartanya kepada negara dengan sukarela, tentunya ini menjadi suatu hal yang memerlukan kesukarelaan yang luar biasa dari masyarakat dalam usahanya memenuhi kewajiban perpajakannya.

Usaha yang dilakukan wajib pajak untuk meloloskan diri dari pajak merupakan usaha yang disebut perlawanan terhadap pajak. Usaha tidak membayar pajak atau memanipulasi jumlah pajak maupun meminimalisasikan jumlah pajak yang harus dibayar tentunya menjadi hambatan dalam pemungutan pajak. Perlawanan terhadap pajak ini akan mempengaruhi jumlah penerimaan negara dari sektor pajak.

Berbagai bentuk perlawanan sebagai bentuk reaksi ketidakcocokan ataupun ketidakpuasan terhadap diberlakukannya pajak sering kali diwujudkan dalam bentuk perlawanan pasif dan perlawanan aktif.

Perlawanan pasif merupakan kondisi yang mempersulit pemungutan pajak yang timbul dari kondisi struktur perekonomian, kondisi sosial masyarakat, perkembangan intelektual penduduk, moral warga masyarakat, dan tentunya sistem pemungutan pajak itu sendiri. Struktur perekonomian suatu negara berdasarkan pada fundamental ekonomi makro, apabila fundamental ekonomi makronya kuat dan sehat tentunya struktur perekonomian negara akan kuat. Faktor yang mendasari ekonomi yang kuat diantaranya adalah pertumbuhan ekonomi yang tinggi, dan jumlah penduduk (kaya, menengah, dan miskin). Pembangunan ekonomi Indonesia masih belum mampu bebas dari keterbelakangan, kemiskinan, ketergantungan, dan kerusakan lingkungan hidup. Faktor-faktor kondisi sosial seperti kemiskinan, keterbelakangan, dapat menyebabkan investasi fisik maupun investasi sumber daya manusia rendah, sehingga mengakibatkan tingkat produktivitas rendah, yang berakibat pada pendapatan rendah.

Menghindari pajak merupakan gejala biasa, biasanya dilakukan dengan penahanan diri, yang mengurangi atau menekan konsumsinya dalam barang-barang yang dapat dikenakan pajak. Warga negara dapat menghindari pajak, penghindaran

pajak merupakan hal yang dapat dibenarkan. Karena bukan merupakan hal yang dapat merugikan negara. Menghindari membayar pajak dilakukan dengan tidak melakukan hal-hal yang berhubungan dengan pengenaan pajak. Contohnya adalah jika tidak mau membayar PPN atau PPnBM, maka tidak mengkonsumsi barang yang merupakan objek PPN atau PPnBM. Jika tidak mau membayar cukai rokok, maka tidak membeli rokok. Apabila tidak mau dipotong PPh Pasal 27, maka penghasilan yang diperoleh dari gaji di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP)

Potensi yang besar sebagai peningkat pendapatan asli daerah Kota Surabaya melalui pajak kost, pemerintah Kota Surabaya membuat Peraturan Daerah tentang pajak daerah yang dapat menjadi pegangan atau fondasi, dan sebagai acuan bagi para pemilik rumah kost dan untuk masyarakat Kota Surabaya yang ingin mendirikan usaha rumah kost.

Disadari bahwa dalam seiring berjalannya waktu, pertumbuhan dan perkembangan rumah kost di Kota Surabaya mengalami peningkatan. Hal tersebut tidak terlepas dari permasalahan-permasalahan yang ada, baik dari pemilik rumah kost maupun penyelenggara wajib pajak. Permasalahan yang dimaksud adalah kontribusi pemilik rumah kost dalam membayar wajib pajak.

Dalam penelitian ini, penulis menemukan bahwa ada dua factor yang menyebabkan objek pajak tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak, yaitu factor teknis dan komunikasi. Dalam factor teknis terdapat beberapa sub yaitu kesadaran membayar pajak dan pengetahuan wajib pajak. Sedangkan dalam factor komunikasi ada dua sub, yaitu sosialisasi dan pelayanan fiskus.

### **Kendala Teknis**

Permasalahan yang umum terjadi dalam pajak rumah kost adalah pemilik rumah kost belum membayar pajak atas rumah kost yang disebabkan antara lain adalah ketidaktahuan tentang adanya pajak rumah kost itu sendiri, serta penyebab lainnya adalah pemilik rumah kost berpendapat bahwa adanya pajak rumah kost memberatkan pemilik, karena banyaknya hal yang perlu diurus dan dibayar berkaitan dengan hak dan kewajiban pajaknya. Selain itu, kesadaran pengetahuan wajib pajak dan pelayanan fiskus juga mendukung kendala optimalisasi pembayaran wajib pajak bagi pemilik rumah kost.

Menurut Rustiyarningsih (2011) kepatuhan perpajakan dapat diartikan sebagai suatu keadaan yang mana wajib pajak patuh dan mempunyai kesadaran dalam memahami kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Berdasarkan pengertian kepatuhan perpajakan yang diutarakan oleh Rustiyarningsih, memiliki kesadaran membayar pajak adalah faktor utama berjalannya regulasi wajib pajak. Dengan sadarnya pemilik rumah kost terhadap pajak, maka tidak akan terbit STPD (Surat Tagihan Pajak Daerah) yang sebagaimana diutarakan pada Ketentuan Umum Perda Surabaya Pasal 1 Nomor 38 yang berbunyi:

*“Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.*

STPD diterbitkan untuk memberi sanksi kepada subjek wajib pajak yang tidak mematuhi waktu pembayaran yang berupa sanksi administratif berupa sanksi/denda.

Dengan berlakunya STPD, pelaku wajib pajak rumah kost harus membayar pajak tepat waktu, serta dapat menghitung, membayar, dan melaporkan pajak dengan benar dan berasal dari inisiatif pribadi. Hal tersebut tentu dapat membantu optimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah.

Berdasarkan fakta yang terjadi di lapangan, objek wajib pajak rumah kost belum sepenuhnya sadar akan pentingnya wajib pajak. Hal ini dikarenakan pemilik rumah kost malas berurusan dengan birokrasi perpajakan. Mereka enggan mendaftarkan usaha rumah kost mereka ke dinas yang bersangkutan dan memilih untuk membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) saja. Hal ini dapat disimpulkan bahwakesadaran membayar pajak sangat berpengaruh akan ketaatan dari objek wajib pajak untuk melaksanakan kewajibannya, serta hal ini mempengaruhi pendapatan daerah.

Selain kesadaran wajib pajak, kendala lain yang mempengaruhi ketaatan wajib pajak adalah paham akan wajib pajak itu sendiri. Pengetahuan akan wajib pajak dapat berpengaruh yang cukup signifikan terhadap ketaatan dalam membayar pajak. Menurut beberapa sumber, pemilik rumah kost tidak mengetahui adanya wajib pajak hotel kategori rumah kost. Hal ini menyebabkan para pemilik rumah kost belum memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak atas usaha yang didirikannya.

### **Komunikasi**

Kurangnya komunikasi antara pemerintah dengan masyarakat juga menjadi salah satu faktor yang menyebabkan masyarakat kurang memiliki kesadaran terhadap pajak. Informasi kebijakan publik perlu disampaikan kepada pelaku kebijakan agar para pelaku kebijakan dapat mengetahui, memahami apa yang menjadi isi, tujuan, arah, kelompok sasaran (*target group*) kebijakan agar para pelaku kebijakan dapat mempersiapkan dengan benar apa yang harus dipersiapkan dan lakukan untuk melaksanakan kebijakan publik agar apa yang menjadi tujuan dan sasaran kebijakan dapat dicapai sesuai dengan yang diharapkan. Masyarakat sungguh berperan penting dalam implementasi dari suatu kebijakan yang dibuat oleh pemerintah, perlu untuk menjalin komunikasi yang baik antara pemerintah atau biasa disebut pembuat kebijakan (*policy maker*) dengan masyarakat yang berarti pelaksana kebijakan (*policy implimentors*) agar terciptanya tujuan dan sasaran sesuai dengan apa yang diharapkan dalam suatu kebijakan publik yang telah dibuat.

Menjalin komunikasi antara objek pajak dengan petugas salah satunya dapat dilakukan dengan sosialisasi. Kurangnya sosialisasi mengenai pajak juga mempengaruhi optimalisasi penerimaan anggaran daerah dari sektor pajak rumah kost. Sosialisasi dilakukan untuk komunikasi dua arah antara pemerintah di bidang perpajakan dengan masyarakat, agar dapat mengetahui sistem perpajakan khususnya rumah kost. Dengan adanya sosialisasi, masyarakat (khususnya pemilik rumah kost) mengetahui adanya pajak hotel kategori rumah kost, dan pemilik usaha dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar pajak sesuai dengan usaha yang mereka miliki.

Kendala pemungutan pajak kabupaten atau kota dikarenakan kurangnya kesadaran wajib pajak dan upaya yang dilakukan adalah dengan menyelenggarakan penyuluhan-penyuluhan tentang perpajakan, misalnya tentang bagaimana langkah-

langkah untuk mendaftarkan diri menjadi wajib pajak dan mendapatkan Nomor Pokok Wajib pajak (NPWP), apa hak dan kewajiban setelah mendaftarkan diri menjadi wajib pajak, bagaimana mengisi Surat Pemberitahuan, bagaimana menghitung pajak yang harus dibayarkan dan lain-lain. Penyuluhan-penyuluhan perpajakan tersebut ditujukan kepada aparat perpajakan sebagai salah satu upaya untuk melayani wajib pajak.

Berikut kendala-kendala yang melemahkan dalam pemungutan pajak daerah

- a. Realisasi pengawasan peraturan daerah tentang pajak daerah relatif lemah,
- b. Sentralisasi kekuasaan pemerintah pusat dalam pengawasan pemungutan pajak daerah,
- c. Kurang siapnya daerah dalam menangani sengketa pajak,
- d. Pemberian perizinan, rekomendasi dan pelaksanaan pelayanan umum yang kurang atau tidak sesuai dengan ruang lingkup tugasnya,
- e. Kurangnya pengkoordinasian pendapatan terhadap unit kerja penghasil pendapatan daerah,
- f. Kurangnya kemampuan untuk mendengar, menanggapi dan mencari solusi dari keluhan staf, baik yang bertugas sebagai pendata, penganalisis data, perhitungan, penerbitan SKPD, ataupun penagihan, dan
- g. Belum dapat diterapkannya sistem self assessment system dalam pemungutan pajak daerah.

Hukum Pajak banyak sekali hubungannya dengan Hukum Perdata, hal ini dapat dimengerti karena hukum pajak mencari dasar kemungkinan pemungutan pajak atas dasar peristiwa seperti kematian dan kelahiran, keadaan seperti kekayaan, dan juga perbuatan seperti jual beli dan sewa menyewa. Hal ini dijadikan terbestand<sup>5</sup> yang dituangkan dalam Undang-undang Pajak, dan bila dipenuhi syarat-syarat akan menyebabkan seseorang atau badan dikenakan pajak. Secara garis besar pemungutan pajak terjadi karena adanya peristiwa-peristiwa keperdataan. Begitupun dengan pajak atas Rumah Kos. Pemungutan pajak atas rumah kos pada dasarnya terjadi karena adanya perjanjian sewa menyewa antara pemilik rumah kos dengan penyewa. Rochmat Soemitro menyebutkan bahwa Hukum Pajak mempunyai kedudukan antara hukum-hukum sebagai berikut: a. Hukum Perdata, mengatur hubungan antara individu dengan individu lainnya. b. Hukum Publik, mengatur hubungan Pemerintah dengan rakyatnya. Salahsatu yang menjadi kendala dalam pembayaran pajak oleh pemilik rumah kos karena adanya penangguhan pemabayaran uang sewa rumah kos oleh penyewa.

Hal tersebut menjadi kendala dalam pembayaran pajak rumah kos yang menjadikan tidak tepatnya waktu pembayaran pajak. Dalam pembayaran pajak rumah kos, seharusnya pemilik rumah kos membayar pajak setiap 1 (satu) bulan sekali, tetapi seringkali pemilik rumah kos membayar beberapa bulan sekali atau bahkan 1 tahun sekali. Padahal dalam ketentuannya, jika wajib pajak telat membayar per satu bulan, maka akan dikenakan denda 2% (dua persen) dari ketentuan pajak yang harus dibayar seblumnya oleh wajib pajak.

Salah satu pengaruh dalam kepatuhan wajib pajak untuk membayar pajak adalah kesadaran dari wajib pajak itu sendiri, begitupun dengan pemilik rumah kos sebagai wajib pajak. Ditambah dengan penerapan sistem self assessment dalam pemungutan pajak rumah kos. Sistem *self assessment* mewajibkan Wajib Pajak untuk

lebih mendalami peraturan perundangundangan perpajakan yang berlaku agar Wajib Pajak dapat melaksanakan kewajiban perpajakannya dengan baik.

Kesadaran masyarakat membayar pajak masih belum mencapai tingkat sebagaimana yang diharapkan. Umumnya masyarakat masih sinis dan kurang percaya terhadap keberadaan pajak karena masih merasa sama dengan upeti, memberatkan, pembayarannya sering mengalami kesulitan, ketidak mengertian masyarakat apa dan bagaimana pajak dan ribet menghitung dan melaporkannya.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Optimalisasi Pemungutan Pajak Pajak Pendapatan Asli Rumah Kos**

#### **1. Syarat pemungutan pajak Pendapatan Asli Rumah Kos**

Sistem pemungutan pajak suatu negara yang baik, adalah yang berdasarkan pada prinsip-prinsip adil, kepastian hukum, ekonomis, dan convenience. Keadilan ditujukan bagi wajib pajak, disertai dengan kepastian hukum yang menjadi dasar pelaksanaan pemungutan pajak baik bagi wajib pajak maupun bagi fiskus. Ekonomis ditujukan bagi pelaksanaan pemungutan pajak bagi fiskus dengan tidak mengenyampingkan masalah biaya yang dikeluarkan oleh fiskus dalam rangka pengumpulan pajak. Convenience ditujukan untuk pembebanan pajak pada saat yang tepat kepada wajib pajak. Dengan sistem perpajakan yang baik tentunya pengumpulan pajak akan lebih optimal. Ternyata tidak ada sistem perpajakan suatu negara yang sempurna, sistem perpajakan di Indonesia juga ternyata belum mengarah pada dasar prinsip-prinsip sistem perpajakan yang baik. Banyak aspek perpajakan yang belum memiliki kepastian hukum, rasa keadilan bagi wajib pajak juga belum terwujud dengan baik. Keadaan yang demikian itu tentunya akan menghambat pemungutan pajak.

Dalam sistem *self assesment*, wajib pajak dituntut aktif dalam menunaikan kewajibannya. Secara umum wajib pajak mempunyai kewajiban sebagai berikut: Mendaftarkan Diri Berdasarkan sistem *self assesment* maka pemilik rumah kos harus mendaftarkan diri ke Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BPPD) untuk diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD) yang selanjutnya akan menjadi Wajib Pajak. Selain melalui BPPD, pendaftaran NPWPD juga dapat dilakukan melalui e-register, yaitu suatu cara pendaftaran NPWPD melalui media elektronik on-line (internet). Fungsi dari NPWPD adalah sebagai sarana dalam administrasi perpajakan, sebagai identitas Wajib Pajak, menjaga ketertiban dalam pembayaran pajak, pengawasan administrasi perpajakan.

Dalam formulir pendaftaran untuk mendapatkan NPWD, pemilik rumah kos harus menyiapkan KTP sebagai data pendukung dalam mendapatkan NPWPD. Kepada pemilik rumah kos diberikan Surat Keterangan Terdaftar (SKT) dan kartu NPWPD diberikan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah diterimanya permohonan secara lengkap, maupun aparatur pajak. Pelaporan pajak rumah kos disampaikan ke Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah

Ada beberapa cara untuk memungut pajak yang disebut pajak yang disebut sebagai stelsel atau sistem, yang dalam hal ini dibedakan berdasarkan beberapa cara, sebagai berikut:

- a. Menurut waktu pemungutannya, pajak dapat dibedakan menjadi dua, Pertama, *voorheffing* yaitu pemungutan pajak yang dilakukan pada awal tahun pajak. Kedua, *naheffing* yaitu pemungutan pajak yang dilakukan pada akhir tahun pajak.
- b. Menurut dasar penetapan pajaknya, dikenal 3 (tiga) stelsel/ sistem sebagai berikut.
  1. *Stelsel/Sistem Fiktif (Anggapan)* Dalam sistem fiktif ini, pemungutan pajak didasarkan pada suatu fiksi hukum atau anggapan tertentu, karena itu dalam sistem ini memakai cara pemungutan pajak *voorheffing*. Sistem ini sebenarnya kurang sesuai dengan keadaan sesungguhnya, walaupun dasarnya adalah anggapan, namun anggapan ini tidak serta merta ngawur dan sembarangan. Oleh karena itu, dasar yang dipergunakan sebagai pegangan adalah keadaan yang mendekati sebenarnya, yaitu dengan memakai cara menganggap bahwa penghasilan yang diterima seseorang wajib pajak sama besarnya untuk setiap tahun pajak. Dengan demikian, begitu tahun pajak sudah berakhir dan dapat diketahui besarnya penghasilan wajib pajak yang bersangkutan, maka sudah dapat ditentukan pajak untuk tahun berikutnya. Misalnya gaji, upah honorarium tetap, pensiun, bunga, hasil sewa (tanah dan bangunan) dan sebagainya, dianggap sama besar dengan 12 kali sumber tetap. Dalam sistem fiktif ini, penghasilan tetap yang baru diperoleh setelah awal tahun pajak yang bersangkutan atau kenaikan penghasilan yang diperoleh setelah awal tahun pajak tidak menjadi pertimbangan dalam menghitung pajaknya. Sebaliknya, sumber penghasilan yang hilang setelah tahun pajak yang bersangkutan juga tidak menjadi pertimbangan dalam menentukan pajaknya. Adanya kenaikan penghasilan maupun hilangnya penghasilan baru akan diperhitungkan pada tahun pajak berikutnya.
  2. *Stelsel/Sistem Riil (Nyata)* Dalam sistem riil/nyata ini pemungutan pajak dinyatakan atas keadaan atau penghasilan yang nyata, yaitu penghasilan yang diterima/diperoleh sebenarnya dalam tahun pajak yang bersangkutan. Dengan demikian, penghasilan ini baru mungkin diketahui pada akhir tahun sehingga pajaknya baru dipungut setelah berakhirnya tahun pajak yang bersangkutan. Hal itu berarti pemungutan pajaknya dilakukan dengan cara *naheffing* (pemungutan di belakang). Kebaikan sistem ini adalah pajak yang dipungut pada wajib pajak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sehingga nilai keadilannya cukup tinggi, sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dipungut setelah tahun pajak yang bersangkutan berakhir sehingga uang yang masuk ke kas negara harus menunggu berakhirnya tahun pajak.
  3. *Stelsel/Sistem Campuran* Sistem campuran ini pada dasarnya merupakan kombinasi antara sistem anggapan dan sistem nyata, sekaligus merupakan upaya untuk menghilangkan kelemahan-kelemahan dari kedua sistem tersebut. Dalam sistem campuran ini, pada awal tahun besarnya utang pajak yang dikenakan pada wajib pajak dihitung berdasarkan sistem anggapan sehingga pada awalnya tahun itu sudah dapat dikenakan surat ketetapan pajak fiktif. Setelah tahun pajak berakhir, utang pajak dikoreksi dan disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya dengan memakai sistem nyata, pada saat itulah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak final. Jika besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka wajib pajak

harus menambah, begitu juga sebaliknya, jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali. Sistem tersebut diterapkan dalam Pajak Penghasilan. Kelebihan dari sistem ini adalah walaupun kurang akurat Surat Ketetapan Pajak sudah dapat dikeluarkan pada awal tahun sehingga wajib pajak sudah dapat mengajukan surat keberatan, uang pajak sudah dapat ditarik ke kas negara, ada koreksi pada akhir tahun dengan mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak final. Sementara itu, kelemahan sistem ini adalah Kantor Pelayanan Pajak untuk pengenaan pajak dalam satu tahun harus bekerja dua kali dalam mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (Surat Ketetapan Pajak Rampung fiktif dan Surat Ketetapan Pajak final), yang berarti menambah biaya, tenaga, dan waktu sehingga membebani administrasi.

c. Menurut yang Menetapkan Pajaknya Menurut yang menetapkan pajaknya, maka sistem pemungutan pajak dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu *official assessment system*, *self assessment system*, dan *with holding system*

1. *Official assessment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiscus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-ciri *official assessment system*.

a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiscus.

b. Wajib pajak bersifat pasif.

c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh fiscus.

Sistem ini umumnya diterapkan terhadap jenis pajak yang melibatkan masyarakat luas dari semua lapisan, di mana masyarakat selaku subjek pajak dipandang belum mampu disertai tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan pajaknya, misalnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

2. *Self assessment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-ciri *self assessment system*.

a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.

b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.

c. Fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Sistem ini umumnya diterapkan pada jenis pajak yang wajib pajaknya dipandang cukup mampu untuk menghitung dan menetapkan utang pajaknya sendiri. Misalnya, Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM).

3. *With holding system* adalah suatu pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiscus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-ciri *with holding system* ini terletak pada wewenang menentukan besarnya pajak terutang yang ada pada pihak ketiga, selain fiscus dan wajib pajak. Misalnya, Pajak

Penghasilan (PPh) Pasal 21, di mana pemberi kerja, bendaharawan pemerintah, dana pensiun, dan sebagainya yang disertai tanggung jawab untuk memotong pajak terhadap penghasilan yang mereka bayarkan

Wajib Pajak Rumah Kos dalam melaksanakan kewajibannya harus sesuai dengan sistem self assessment yaitu wajib melakukan sendiri penghitungan, pembayaran, dan pelaporan pajak terutang. Adapun mekanisme pembayaran pajak rumah kos dilakukan sebulan sekali, dengan memperhatikan ketentuan tarif yang harus dibayar oleh setiap Wajib Pajak yang memiliki rumah kos. Tarif Pajak Rumah Kos

Utang pajak muncul berdasarkan Undang-undang yang menimbulkan perikatan kepada warga untuk melakukan pembayaran pajak. Sehingga utang pajak dapat masuk dalam lingkup utang dalam kepailitan yang luas, yaitu utang yang timbul karena Undang-undang. Pasal 1137 KUHPdt menyatakan bahwa:

“Hak dari kas negara, kantor lelang dan lain-lain badan umum yang dibentuk Pemerintah, untuk didahulukan, tertibnya melaksanakan hak itu, dan jangka waktu berlangsungnya hak tersebut, diatur dalam berbagai Undang-undang khusus yang mengenai hal-hal itu”

Dengan demikian maka Pasal 1137 KUHPdt tersebut merupakan peraturan umum yang mengatur tentang utang pajak secara keseluruhan. Ketentuan Pasal 1137 KUHPdt menyebutkan bahwa kedudukan utang pajak sebagai pemegang hak istimewa dengan hak mendahului yang merujuk pada pengaturan dalam Undang-undang khusus, yaitu Undang-undang perpajakan, dalam hal pajak rumah kos

### **Tata Cara Pemungutan Pajak Pendapatan Asli Rumah Kos**

Wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakannya dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), dan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD). Ketentuan mengenai Surat Ketetapan Pajak Daerah diatur didalam peraturan daerah no 4 tahun 2011 tentang pendapatan daerah.

Pemotongan pajak dan pemungutan pajak adalah 2 hal yang berbeda untuk pemotongan pajaksendiri adalah Pemotongan dapat berarti memotong atau mengurangi pembayaran yang berkaitan dengan jumlah yang diterima atau dapat juga dikatakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak (DPP). Pemotongan pajak biasanya dilakukan oleh pihak pemberi penghasilan atau pihak yang membayarkan. Dan jenis pajak yang dipotong adalah Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2), Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 21/26, Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23, dan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 15. Sedangkan istilah pemungutan berarti memungut atau menambah yang berkaitan dengan jumlah tagihan atau jumlah yang seharusnya diterima atau Dasar Pengenaan Pajak (DPP). Pemungutan pajak dilakukan oleh penerima penghasilan atau pihak yang menerima pembayaran. Namun, dalam kondisi tertentu dilakukan oleh pihak pemberi penghasilan, sebagai contoh: pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 22 dilakukan oleh Bendaharawan Pemerintah. Untuk jenis pajak yang dipungut adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), serta Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 22.

Pemotongan dan pemungutan pajak juga memiliki persamaan, yaitu terletak pada pihak yang melakukannya. Baik pihak yang melakukan pemotongan ataupun

pemungutan pajak sama-sama merupakan kepanjangan tangan dari otoritas pajak (fiskus) untuk dapat mengambil dan menyetorkan pajak kepada kas negara.

Tanggal jatuh tempo pembayaran pajak terutang ditentukan oleh walikota atau pejabat berwenang dan penyeteroran pajak terutang ditentukan 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPKDB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPKDBT), Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, dan putusan banding yang dapat mengakibatkan jumlah pajak terutang yang harus dibayar bertambah merupakan dasar atau acuan penagihan pajak dan mengharuskan wajib pajak melunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.

1. Tidak termasuk objek pajak hotel sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Jasa tempat tinggal asrama yang diselenggarakan oleh pemerintah/pemerintah provinsi/pemerintah daerah;
2. Jasa sewa apartemen, kondominium dan sejenisnya;
3. Jasa tempat tinggal di pusat pendidikan atau kegiatan keagamaan;
4. Jasa tempat tinggal di rumah sakit, asrama perawat, panti jompo, panti asuhan dan panti sosial lainnya yang sejenis,
5. Jasa biro perjalanan atau perjalanan wisata yang diselenggarakan oleh hotel yang dapat dimanfaatkan oleh umum

Peraturan Daerah ini mengatur tentang penerapan sistem online terhadap pajak daerah. Penerapan sistem online terhadap pajak daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pajak parkir;
- b. Pajak hotel;
- c. Pajak restoran; dan
- d. Pajak hiburan

Wajib Pajak wajib membuka rekening pada Bank Umum Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dalam rangka pelaksanaan sistem online terhadap pajak daerah. Apabila Wajib Pajak memiliki lebih dari satu rekening pada bank yang sama, maka Wajib Pajak wajib memilih salah satu rekening untuk pelaksanaan sistem online terhadap pajak daerah. Apabila Wajib Pajak memiliki rekening di beberapa Bank Umum Nasional yang ditunjuk, maka Wajib Pajak wajib memilih satu rekening diantara Bank Umum Nasional yang ditunjuk untuk pelaksanaan sistem online terhadap pajak daerah.

Pemungutan ini dilakukan oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP) atau pemungut yang memang ditunjuk atas penyerahan barang/jasa kena pajak (seperti Bendaharawan Pemerintah). PKP yang ditunjuk untuk memungut adalah pengusaha yang memiliki peredaran bruto atau omzetnya melebihi 4,8 miliar dalam satu tahun dan telah dikukuhkan sebagai PKP. Wajib Pajak orang pribadi maupun badan yang telah dikukuhkan sebagai PKP, maka diwajibkan untuk memungut PPN dan PPNBM kepada pihak penerima barang, apabila barang yang diserahkan tergolong mewah.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian dalam bab-bab sebelumnya dan dikaitkan dengan permasalahan yang telah dikemukakan serta telah dilakukan penelitian dan pembahasan, maka penulis dapat menarik suatu simpulan yaitu bahwa:

- a. Pada bab 1 menjelaskan Pertimbangan dan mencari arti pentingnya apa itu peraturan daerah, pajak. dan menjelaskan pajak hunian atau rumah kos, sehingga wajib pajak bagi sektor hunian kos itu perlu
- b. Memahami mengenai penerimaan asli daerah dan kendala yang mempengaruhi wajib pajak dari segi kendala teknis, komunikasi dan person
- c. Optimalisasi Pemungutan pajak Harus mengerti mengenai syarat Pemungutan dan tata cara pemungutan pajak yang ada dalam peraturan daerah nomor 4 tahun 2011

### Saran

- a. Di dalam Kehidupan bernegara memakai aturan hukum yang berlaku di negara tersebut seharusnya menjadi pilihan utama bagi masyarakat. Akan tetapi kita Perlu Meninjau kembali peraturan daerah nomor 4 tahun 2011 agar lebih mudah dalam menjelaskan
- b. Perlunya Sosialisasi dan saling berkoordinasi kepada setiap elemen untuk memberikan pengertian dan pentingnya pembayaran pajak terutama sektor hunian kos
- c. Memudahkan sistem pemungutan pajak agar setiap obyek yang terkena wajib pajak terutama sektor hunian kos gampang Menyelesaikan kewajibanya

## DAFTAR BACAAN

- Arnold J. Brian and Michael J. McIntyre. 2002. *International Taxprimer. The Hague. London, New York: Kluwer Law International*
- Bagir Manan. 1995. *Sistem dan Teknik Pembuatan Peraturan Perundang-undangan Tingkat Daerah*. Bandung: LPPM Universitas Bandung
- Fikriningrum, W.K. 2012. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Memenuhi Kewajiban Membayar Pajak: Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang Candisari*. Skripsi Universitas Di Ponegoro Semarang
- Grisela V. Apita<sup>1</sup>, dkk, “Analisis Kepatuhan Pemilik Rumah Kos Dalam Memenuhi Kewajiban Pajak Hotel Di Kellurahan Kleak Kecamatan Malalayang”. *Jurnal Riset Akuntansi*
- Moh Nazir, 2011. *Metode Penelitian*. Cetakan 6. Bogor : Penerbit Ghaira Indonesia
- Prof. H. Rozali Abdullah, S. H. 2005. *Pelaksanaan Otonomi Luas dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung Cet. Ke-1*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada
- Rudy Badrudin. 2011. *Ekonomi Otonomi Daerah, UPP STIM YKPN Yogyakarta*
- Rustiyaningsih. S. 2011. *Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak*. *Widya Warta Jurnal Ilmiah*. 2(1). 2011
- Robby Aneuknangroe. 2018. *Norma-Norma Pembentukan Perundang-Undangan*, melalui : , diakses Jumat 20 April 2018

- Siswanto Sunarno. 2012. *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Soemitro, 1991. *Asas-asas Hukum Perpajakan*.
- Soemitro, Rochman. 2012. *Perpajakan Teori dan Teknis Pemungutan*, Bandung: Graha Ilmu.
- Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan III. Jakarta: UI Press
- Sri Pudyatmoko. 2009. *Pengantar Hukum Pajak*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta
- Subing dkk. 2011. *Analisis Self Assessment System dalam Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak (Studi Kasus Pada KPP Natar)*.
- Yuliati. 2000. *Akutansi Sektor Public Cetakan Kelima*, salemba empat, Jakarta
- Zainudin Ali 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Pasal 1 ayat 8 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
- Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Pendapatan Daerah Kota Surabaya.