

KAJIAN HUKUM BEBAS PAJAK BAGI RUMAH KOST¹

Oleh :
Priskila Arina²
Donald A. Rumokoy.³
Donna O. Setiabudhi.⁴

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai pengaturan dan dampak pembebasan pajak bagi rumah kost, dengan fokus pada analisis hukum terhadap penerapan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia. Latar belakang penelitian ini didasari oleh adanya perbedaan perlakuan pajak antara rumah kost komersial dan non-komersial, serta kebijakan pembebasan pajak bagi rumah kost tertentu yang berimplikasi pada penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Rumusan masalah penelitian mencakup: (1) bagaimana pengaturan hukum terkait pajak rumah kost berdasarkan peraturan perundang-undangan; dan (2) bagaimana dampak pembebasan pajak rumah kost terhadap penerimaan pajak daerah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), serta mengacu pada bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan pajak rumah kost terbagi dalam dua rezim, yaitu pajak pusat berupa Pajak Penghasilan (PPh) dan pajak daerah berupa Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), yang sebelumnya diatur sebagai Pajak Hotel. Kebijakan pembebasan pajak diatur antara lain dalam Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2018 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak dengan Peredaran Bruto Tertentu, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, serta Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan

antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Kebijakan ini memberikan keringanan atau pembebasan pajak bagi pemilik rumah kost dengan omzet di bawah ketentuan tertentu, sehingga berpotensi mengurangi PAD.

Kesimpulan penelitian menyatakan bahwa pembebasan pajak bagi rumah kost perlu diimbangi dengan regulasi yang jelas mengenai kriteria rumah kost komersial dan non-komersial, peningkatan koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah, serta strategi alternatif peningkatan PAD. Rekomendasi yang diajukan meliputi harmonisasi peraturan daerah dengan peraturan pusat, sosialisasi kepada pemilik rumah kost, dan optimalisasi pemungutan pajak sektor lain sebagai kompensasi.

Kata Kunci: *Rumah Kost, Pajak Daerah, Pajak Penghasilan, Pembebasan Pajak, Pendapatan Asli Daerah.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Meningkatnya perkembangan dunia usaha di Indonesia, mendorong kemandirian dalam membiayai pembangunan nasional. Hal ini dilaksanakan dengan jalan lebih mengarahkan segenap potensi dan kemampuan dari dalam negeri, khususnya dengan cara meningkatkan penerimaan negara melalui sektor perpajakan.⁵

Pajak merupakan suatu kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kewajiban dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari Negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum.” Menurut Undang-Undang No. 28 tahun 2009 Pasal 1 angka 1 “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010470

³ Fakultas Hukum Unsrat, Profesor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Pengaruh Sosialisasi Perpajakan, Pelayanan Fiskus Dan Pelaksanaan Self Assessment System

Terhadap Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Atas Pajak Rumah Kos (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang) Desi Astuti, Universitas Negeri Malang, Bety Nur Achadiyah, Universitas Negeri Malang.

berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Pemungutan yang dilakukan pemerintah pusat maupun pemerintah daerah digunakan untuk membiayai pembangunan daerah yang bertujuan untuk memajukan daerah yang ditempuh dengan kebijakan pada pengoptimalan penerimaan pajak, dimana setiap orang wajib membayar pajak sesuai dengan kewajibannya. Salah satu pendapatan hasil daerah yaitu berasal dari pajak yang ditetapkan oleh daerah untuk kepentingan pemberian rumah tangga pemerintahan daerah tersebut.⁶ Penghasilan negara adalah berasal dari rakyatnya melalui pungutan pajak, dan atau dari hasil kekayaan alam yang ada di dalam negara itu (*natural resource*). Dua sumber itu merupakan sumber terpenting yang memberikan penghasilan kepada negara.

Penghasilan tersebut untuk membiayai kepentingan umum yang akhirnya juga mencakup kepentingan pribadi individu seperti kesehatan rakyat, pendidikan, kesejahteraan, dan sebagainya. Pungutan pajak merupakan penghasilan masyarakat yang kemudian dikembalikan lagi kepada masyarakat melalui pengeluaran-pengeluaran rutin dan pengeluaran-pengeluaran pembangunan, yang akhirnya digunakan untuk kepentingan seluruh masyarakat baik yang membayar pajak maupun tidak.⁷ Berdasarkan undang-undang perpajakan terbaru, pembayaran pajak sebenarnya bukan hanya kewajiban saja, namun juga merupakan hak seluruh masyarakat untuk berperan terhadap pemberian negara maupun pembangunan nasional. Meskipun sangat penting, tapi masih banyak sekali masyarakat yang tidak membayar pajak. Bahkan sampai sekarang ini banyak juga penyelewengan di dunia perpajakan yang sudah pasti menimbulkan kerugian bagi negara. Selain itu, jika warga

negara tidak membayar pajak maka akan diberikan sanksi administrasi pajak atau sanksi pidana pajak. Pemberian sanksi ini tentu akan disesuaikan dengan kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh wajib pajak itu sendiri.⁸ 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.⁹

Usaha kost-kostan sering dianggap sebagai investasi yang menguntungkan bagi banyak orang. Sebab dalam jangka waktu tertentu, seseorang bisa mendapat keuntungan dari tempat tinggal sementara yang disewakan kepada individu maupun kelompok tersebut. Namun begitu, penting bagi para pemilik kost untuk memahami ketentuan perpajakannya terhadap usaha kost-kostan ini meski memiliki kurang dari 10 pintu atau kamar. Salah satu contoh dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Hotel, rumah kost dengan lebih dari 10 kamar merupakan salah satu objek pajak seperti halnya motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya.¹⁰

Pajak rumah kost merupakan salah satu pendapatan daerah, sebelumnya pajak rumah kost ini dikategorikan dalam hotel yang umumnya diatur dalam Undang-Undang No. 28 tahun 2009 yang dimana pajak hotel termasuk 10 persen. Namun, sebelumnya diterbitkan Undang-Undang No. 1 tahun 2022 ini menggantikan Undang-Undang No. 28 tahun 2009 dimana Undang-Undang No. 1 tahun 2022 ini merupakan perubahan dari Undang-Undang No. 33 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 25 tahun 1999 tentang perimbangan keuangan pemerintah daerah dan pemerintah pusat. Salah satu kebutuhan utama ketika terjadi urbanisasi adalah kebutuhan akan hunian yang murah dan nyaman.

⁶ Nuryanti, Anik (2020) Analisis Tingkat Pengetahuan, Pemahaman, Dan Kesadaran Pemilik Usaha Rumah Kos Terhadap Pajak Kos Di Wilayah Pradah Indah Surabaya. Universitas Bhayangkara, Hlm.17.

⁷ <https://e-journal.uajy.ac.id/974/3/2EA16812>.

⁸ <https://klikpajak.id/blog/mengenal-materi-perpajakan-ciri-ciri-jenis-dan-fungsi-pajak/>

⁹ <https://www.e-jurnalmitramanajemen.com/index.php/jmm/article/view/588/516> Hal 2

¹⁰ <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20240904140659-83-1140905/cara-menghitung-memahami-pajak-usaha-kos-kosan-kurang-dari-10-pintu>

Sehingga hal tersebut menjadi peluang bagi masyarakat yang bermukim di kawasan pusat kegiatan pendidikan, perkantoran, pemerintahan, kesehatan, ekonomi untuk membuka usaha di bidang penyewaan kamar hunian atau yang lebih dikenal dengan sebutan “kamar kost”.

Usaha rumah kost cukup menjanjikan, terlebih rumah kost 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 masih terjadi dari tahun ke tahun.¹¹ Meskipun skala dan layanan yang disediakan oleh rumah kost mungkin berbeda dari hotel, secara garis besar keduanya memiliki tujuan yang sama dalam menyediakan tempat menginap bagi individu atau kelompok yang membutuhkan. Baik hotel maupun rumah kost menyediakan fasilitas dasar seperti tempat tidur, kamar mandi, dengan kemungkinan adanya fasilitas tambahan seperti gym, kolam renang, atau layanan pramutamu. Oleh karena itu, rumah kost dapat dimasukkan ke dalam kategori tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel, meskipun dengan skala dan layanan yang berbeda. Seperti diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang HKPD dan Pasal 47 ayat (1) Perda No 1 Tahun 2024, penyediaan tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel termasuk salah satu jenis jasa perhotelan yang menjadi objek PBJT Jasa Perhotelan. Jadi berdasarkan Perda baru ini maka Rumah Kost tetap dikenakan pajak daerah berapapun jumlah kamarnya. Pada Peraturan Pemerintah RI Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan dijelaskan bahwa penghasilan dari Rumah Kost atau Kost-Kostan tidak termasuk sebagai penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan, melainkan digolongkan ke dalam penghasilan usaha. Sehingga pengenaan pajak pada usaha Rumah Kost atau Kost-Kostan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2018, dalam Undang-Undang tersebut dijelaskan bahwa pajak

penghasilan dari usaha yang diterima atau diperoleh wajib pajak yang memiliki peredaran bruto tertentu yaitu tidak melebihi 4,8 miliar dalam satu tahun pajak, maka atas penghasilan yang diterima tersebut dikenai Pajak Penghasilan yang bersifat final dengan tarif pajak sebesar 0,5%.

Peraturan yang berkaitan dengan pajak penghasilan juga terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, pada Pasal 4 ayat (2) huruf e menjelaskan bahwa penghasilan tertentu lainnya, termasuk penghasilan dari usaha yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak yang memiliki peredaran bruto tertentu, dan pada Pasal 7 ayat (2a) menjelaskan bahwa Wajib Pajak orang pribadi yang memiliki peredaran bruto tertentu tidak dikenai Pajak Penghasilan atas bagian peredaran bruto sampai dengan Rp500 juta dalam 1 (satu) tahun pajak. sehingga penghasilan dari usaha yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak yang penghasilan yang diperoleh Rp500 juta dari usahanya tidak dipungut pajak atau bebas dari pembayaran pajak.¹² Namun, semenjak berlakunya undang-undang HKPD yaitu Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 maka pemilik kost akan tetap dikenakan pajak penghasilan atas hasil sewa kost. Namun, dalam konteks pemilik kost akan dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final. Hal ini diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2017 Pasal 2 yang menyebutkan bahwa, atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan baik sebagian maupun seluruh Bangunan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dikenai Pajak Penghasilan yang bersifat final. Pajak Penghasilan (PPh) yang bersifat final dikenakan pada pemilik kost yang terdaftar sebagai Wajib Pajak Orang Pribadi yang memiliki peredaran bruto tidak lebih dari Rp4,8 miliar dalam satu tahun pajak dengan besaran tarif sebesar 0,5%. Namun jika pendapatan kotor pemiliki kost dibawah Rp 500 juta per tahun, maka menurut Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2022 Pasal 60 ayat 2 tidak akan dikenakan pajak penghasilan.

¹¹ Ibid Hal 3

¹² <https://dpp.jakarta.go.id/berita/rumah-kos-kurang-dari-10-pintu-apakah-kena-pajak>

Rumah kost merupakan salah satu bentuk usaha properti yang banyak dijalankan masyarakat, terutama di daerah perkotaan atau dekat perguruan tinggi. Meskipun bersifat perorangan dan informal, rumah kost tetap menghasilkan penghasilan yang secara hukum masuk objek pajak. Namun, beberapa ketentuan hukum memberikan pengecualian atau keringanan pajak, tergantung pada jenis pajak yang dikenakan dan bentuk usaha rumah kost tersebut. Tempat tinggal berperan penting bagi kehidupan seseorang terutama bagi masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal. Oleh sebab itu, tempat tinggal yang disebut bagian yang terpenting dalam kehidupan manusia karena tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia bila tempat tinggal tidak ada maka manusia akan sulit juga melakukan kegiatan aktivitas.¹³ Rumah kost merupakan sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggal dengan sebuah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya jangka waktunya untuk pembayaran tiap per bulan atau per tahun).

Kost-kostan merupakan tempat yang disediakan untuk memfasilitasi wanita maupun pria, pelajar, mahasiswa, dan pekerja umumnya untuk tinggal, dan dengan proses pembayaran per bulan atau per tahun. Fungsi kost-kostan ini sebagai tempat tinggal, saat ini berkembang dengan penambahan dan sarana pendukung yang baik di dalam lokasi bangunan (kost-kostan) karena pada dasarnya salah satu perantauan hidup dengan menempuh kesuksesan yaitu harus mandiri. Maka dari itu, banyak sekali orang baik dia sebagai pekerja maupun sebagai mahasiswa meminati rumah kost untuk dijadikan tempat mereka tinggal karena mereka bisa mencari rumah kost sesuai dengan budgetnya mereka. Pemberlakuan Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD) membawa perubahan signifikan dalam pengaturan pajak untuk rumah kost di Indonesia, terutama yang ada di daerah Manado. Sebelumnya, berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak

Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), rumah kost dengan lebih dari 10 kamar dikategorikan sebagai hotel dan dikenakan pajak hotel hingga 10 persen. Namun, dengan berlakunya undang-undang HKPD pada 5 Januari 2024, rumah kost tidak lagi dianggap sebagai objek pajak daerah. Hal ini disebabkan oleh penghapusan definisi "kost" dalam undang-undang HKPD, yang berarti bahwa rumah kost tidak akan dikenakan pajak barang dan jasa tertentu.¹⁴

Undang-undang HKPD, jasa perhotelan didefinisikan sebagai penyediaan akomodasi yang dapat mencakup layanan tambahan seperti makanan dan hiburan. Namun, rumah kost yang tidak memenuhi kriteria sebagai penyedia jasa perhotelan seperti tidak menyediakan layanan makan atau fasilitas hiburan tidak akan dikenakan pajak hotel. Ini menciptakan ruang bagi pemilik rumah kost untuk beroperasi tanpa beban pajak yang sebelumnya ada. Menurut aturan lama tersebut, kost-kostan dengan jumlah kamar lebih dari 10 masuk ke dalam kategori hotel. Sehingga, rumah kost-kostan akan terkena pajak hotel. Adapun besaran wajib pajak pemilik kos-kostan tersebut ialah paling tinggi sebesar 10% yang secara spesifik ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Penerapan aturan baru itu seiring diberlakukannya Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD) dimana aturan ini akan resmi selambat-lambatnya pada 5 januari 2024, tepatnya 2 tahun sejak undang-undang HKPD ditetapkan pada 2022 lalu. Berdasarkan Undang-Undang HKPD pada Pasal 1 Angka 47, jasa perhotelan adalah jasa penyediaan akomodasi yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan, dan/atau fasilitas lainnya. Sedangkan, pada Pasal 53 ayat (1) dijelaskan kalau jasa hotel menyediakan akomodasi dan fasilitas penunjangnya, serta penyewaan ruang rapat atau pertemuan. Maka dari itu, rumah kost-

¹³ <https://dpp.jakarta.go.id/artikel/rumah-kos-kurang-dari-10-pintu-apakah-kena-pajak>.

¹⁴ Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD)

kostan tidak lagi masuk ke dalam kategori hotel.¹⁵

Pada dasarnya pengenaan pungutan pajak rumah kost termasuk dalam dasar hukum yang terkait pelaksanaan pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan adalah :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002.
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/ KMK.04/1996 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.
3. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP – 227/PJ./2002 tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.
4. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP – 50/PJ./1996 tentang Penunjukan Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri Tertentu sebagai Pemotong Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.¹⁶

Penerapan pajak rumah kost ini memiliki peran yang sangat penting dalam pengelolaan keuangan daerah, namun seringkali menghadapi berbagai tantangan dan hambatan dalam pelaksanaannya. Keberhasilan dalam mengoptimalkan pelaksanaan penagihan pajak rumah kost menjadi kunci dalam meningkatkan pendapatan daerah dan mendukung pembangunan berkelanjutan. Rumah usaha kost, juga dikenal sebagai indekost, adalah

sebuah bisnis di bidang properti yang menyediakan kamar atau tempat tinggal dengan periode dan pembayaran tertentu. Rumah kost adalah salah satu bisnis yang cukup menghasilkan keuntungan besar.¹⁷

Perpajakan rumah kos ini, masih perlu banyak untuk di sadari bahwa pajak merupakan hal yang signifikan dan wajib untuk di bayar dalam sistem pemerintahan untuk juga dapat mensejahteraan dan memakmurkan negara Indonesia bagi masyarakat. Karena pada dasarnya perpajakan di Indonesia masih banyak sekali hambatan maka dari itu, penulis bermaksud untuk menulis dan menyusun skripsi dengan judul : “Kajian Hukum Bebas Pajak Bagi Rumah Kost”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan penghasilan pajak rumah kost berdasarkan undang-undang ?
2. Bagaimana dampak pembebasan pajak rumah kost terhadap pendapatan daerah?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat Yuridis Normatif .

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Penghasilan Pajak Rumah Kost Berdasarkan Undang-Undang

Pertimbangan pajak penghasilan untuk usaha kost berdasarkan undang-undang terutama di Indonesia melibatkan beberapa aspek yang perlu diperhatikan oleh pemilik usaha. Pertimbangan jelas antara lain yaitu :

1. Subjek Pajak

Pemilik rumah kost yang memperoleh penghasilan dari penyewaan kamar atau unit kost dianggap sebagai subjek pajak. Mereka dapat berupa individu (orang pribadi) atau badan hukum (perusahaan) yang wajib memenuhi kewajiban perpajakan.

¹⁵ <https://mamikos.com/info/rumah-kos-kosan-bebas-pajak-daerah/>

¹⁶ <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/jurnal-akuntansi/article/view/17772/16186>

¹⁷ Strategi Optimalisasi Pelaksanaan Pengenaan Pajak Rumah Kos Berdasarkan Perda Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah Authors : Nur Laily Abidahfakultas Ilmu Administrasi, Universitas

2. Objek Pajak

Penghasilan yang diperoleh dari sewa kost merupakan objek pajak penghasilan (PPh). Hal ini mencakup semua pendapatan yang diterima dari penyewaan, termasuk biaya tambahan seperti listrik, air, dan layanan lainnya yang dikenakan kepada penyewa.¹⁸

3. Tarif Pajak

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, tarif pajak untuk orang pribadi bersifat progresif. Pemilik kost perlu memahami tarif yang berlaku sesuai dengan jumlah penghasilan yang diperoleh. Untuk penghasilan di bawah batas tertentu, tarif PPh Final dapat diterapkan.¹⁹

4. PPh Final

Untuk usaha kecil, termasuk rumah kost dengan penghasilan tertentu, dapat dikenakan PPh Final dengan tarif yang lebih rendah (misalnya, 0,5% dari penghasilan b i memberikan kemudahan bagi pemilik usaha kecil dalam memenuhi kewajiban perpajakan).²⁰

5. Kewajiban Pencatatan dan Pelaporan

Pemilik rumah kost wajib melakukan pencatatan yang baik atas semua transaksi yang berkaitan dengan usaha kost. Mereka juga harus melaporkan penghasilan dan membayar pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pencatatan yang baik akan memudahkan dalam perhitungan pajak yang terutang.²¹

6. Insentif Pajak

Pemilik usaha kost dapat memanfaatkan berbagai insentif pajak yang mungkin tersedia, seperti pengurangan pajak untuk investasi dalam perbaikan fasilitas atau pengembangan usaha. Ini dapat membantu mengurangi beban pajak yang harus dibayar.

¹⁸ Sari, D. A. (2021). Analisis Penerapan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Sewa Rumah Kost. *Jurnal Akuntansi & Perpajakan*, 13(2), 45–52.

¹⁹ Siregar, Y. M. (2022). Implementasi Tarif PPh Final atas Penghasilan dari Usaha Persewaan Kost Berdasarkan PP No. 23 Tahun 2018. *Jurnal Perpajakan Indonesia*, 8(1), 12–20.

²⁰ Harahap, R. F., & Siregar, D. S. (2020). Analisis Pemanfaatan PP Nomor 23 Tahun 2018 tentang Pajak Penghasilan Final atas Penghasilan dari Usaha dengan Peredaran Bruto Tertentu terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 9(2), 101–110.

7. Pengawasan dan Penegakan Hukum

Pemilik rumah kost harus menyadari bahwa ada pengawasan dan penegakan hukum terkait kewajiban perpajakan. Pelanggaran terhadap ketentuan perpajakan dapat mengakibatkan sanksi administratif atau pidana. Oleh karena itu, penting untuk mematuhi semua ketentuan yang berlaku.

8. Kepatuhan Pajak

Menjaga kepatuhan pajak sangat penting bagi pemilik usaha kost. Dengan memenuhi kewajiban perpajakan, mereka tidak hanya berkontribusi pada pendapatan negara tetapi juga membangun reputasi yang baik di mata masyarakat dan pemerintah.²²

Penghasilan dari usaha rumah kost termasuk ke dalam jasa pelayanan penginapan beserta akomodasinya sesuai dengan Pasal 2 Ayat (3) PP-34/2017. Secara khusus, ini menjelaskan bahwa jasa pelayanan penginapan mencakup kamar, asrama untuk mahasiswa/pelajar, asrama atau pondok pekerja, dan rumah kost. Penghasilan dari usaha rumah kost dikecualikan dari pengenaan PPh Final Pasal 4 Ayat (2) atas sewa tanah dan/atau bangunan. Selain itu, sesuai dengan Undang-Undang No. 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD), usaha kost-kostan tidak lagi termasuk dalam pengertian usaha hotel. Pajak hotel akan digantikan dengan pajak barang dan jasa tertentu (PBJT) atas jasa perhotelan.

Terhitung sejak tanggal tersebut, pemkab/pemkot tidak berwenang untuk memungut PBJT atas rumah kost. Namun, setiap daerah masih punya kewenangan untuk menerbitkan peraturan daerah terkait dengan pajak daerah. Misalnya DKI Jakarta, melalui Perda 1/2024 masih mengatur tentang tempat

²¹ Novita, A., & Lestari, R. (2021). Peran Pencatatan Keuangan dalam Kepatuhan Pajak Wajib Pajak Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM). *Jurnal Pajak Indonesia*, 5(1), 55–63.

²² Arumsari, D. P., & Prasetyo, A. B. (2019). Pengaruh Kesadaran, Pengetahuan Perpajakan, dan Kualitas Pelayanan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Pengusaha Kost di Surabaya. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 20(1), 27–34. Resmi, S. (2020). *Perpajakan: Teori dan Kasus (Edisi 12)*. Jakarta: Salemba Empat.

tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel tanpa mengatur lagi batas maksimal atau minimal jumlah kamar rumah kost untuk dapat ditetapkan sebagai objek pajak daerah. Melalui perda tersebut, rumah kost atau kost-kostan juga dapat dianggap sebagai tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel karena menyediakan akomodasi sementara dengan fasilitas yang serupa dengan hotel. Rumah kost kemudian dapat dimasukkan ke dalam kategori tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel, meskipun dengan skala dan layanan yang berbeda. Seperti diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang HKPD dan pasal 47 ayat (1) Perda 1/2024, penyediaan tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel termasuk salah satu jenis jasa perhotelan yang menjadi objek PBJT Jasa Perhotelan. Jadi berdasarkan perda tersebut maka rumah kost tetap dikenakan pajak daerah berapapun jumlah kamarnya.

Subjek pajaknya adalah konsumen barang dan jasa tertentu dalam hal ini si penyewa kost. Kemudian, pemajakan terhadap penghasilan yang diterima si pemilik kost akan berlaku ketentuan PP 55/2022. Ini tersebut mengatur pengenaan PPh bersifat final dengan tarif 0,5% terhadap peredaran bruto tertentu, yakni tidak melebihi Rp. 4,8 miliar dalam 1 tahun pajak. Apabila Wajib Pajak penerima penghasilan sewa kost menggunakan tarif umum PPh maka penghasilan dari sewa kost yang diterimanya dikenai tarif umum PPh.²³

Jenis Pajak yang berlaku yaitu pajak kost-kostan diatur oleh berbagai regulasi yang membedakan antara usaha kecil dengan fasilitas sederhana dan kost-kostan komersial yang menyediakan layanan tambahan. Jenis pajak yang berlaku, seperti Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), bergantung pada skala usaha serta jumlah pendapatan. Ini akan membahas jenis-jenis pajak yang berlaku untuk kost-kostan, kriteria kewajiban pajak, serta cara menghitung dan membayar pajak bagi pemilik usaha kost. Pajak Penghasilan (PPh) wajib dibayarkan

oleh pemilik kost atas pendapatan yang diperoleh dari bisnis kost. Berdasarkan PP No. 23 Tahun 2018, pemilik kost yang masuk kategori usaha kecil dan menengah (UMKM) dengan pendapatan bruto tahunan kurang dari Rp4,8 miliar dikenakan tarif 0,5% dari omzet bruto.²⁴

Hal ini mempermudah pelaku usaha skala kecil dalam membayar pajak. Namun, jika penghasilan tahunan melebihi Rp4,8 miliar, maka tarif pajak progresif berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku. Itu juga sesuai dengan pembahasan yang sebelumnya. Tarif progresif ini dimulai dari 5% hingga 30% tergantung pada jumlah penghasilan yang diperoleh. Pajak Penghasilan (PPh) ini tidak hanya berlaku untuk pemilik kost perorangan, tetapi juga untuk badan usaha yang mengelola properti kost-kostan. Pemilik kost wajib menghitung penghasilan bersih setelah dikurangi biaya operasional dan membayar sesuai tarif yang berlaku²⁵. Dengan membayar PPh, pemilik kost menunjukkan kepatuhan terhadap hukum sekaligus mendukung penerimaan negara. Sebagai catatan, penghitungan PPh akan lebih sederhana jika pemilik kost memilih menggunakan tarif 0,5% dari omzet bruto berdasarkan PP 23/2018. Hal ini berlaku untuk usaha kost dengan pengelolaan sederhana. Namun, bagi kost yang dikelola sebagai bisnis besar, perhitungan pajaknya harus lebih terperinci, termasuk pengurangan biaya operasional. Selanjutnya Selain PPh, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dapat dikenakan pada bisnis kost yang berskala besar. Berdasarkan peraturan, kost-kostan dengan lebih dari 10 kamar dianggap sebagai usaha komersial yang wajib memungut PPN sebesar 11% dari omzet. PPN ini mencerminkan pengelolaan kost sebagai usaha dengan layanan tambahan, misalnya fasilitas laundry, catering, atau layanan pendukung lainnya. Namun, bagi pemilik kost dengan jumlah kamar kurang dari 10 atau yang hanya menawarkan kamar tanpa fasilitas tambahan,

²³ <https://enforcea.com>

²⁴ Maulana, M. F. (2023). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak UMKM dalam Melaksanakan Kewajiban Perpajakan (Studi Kasus di Kota Batu, Jatim). Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB, Kota Batu, 2023.

²⁵ Juliarmini, D. P. E. & Devi, S. (2024).

Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Lingkungan Sosial dan Tarif Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak UMKM (KPP Pratama Singaraja)

biasanya dikecualikan dari PPN.

Hal ini dianggap sebagai bisnis kecil dengan sifat sederhana yang tidak masuk kategori usaha komersial. Pemilik kost tetap perlu mencermati jumlah kamar dan layanan yang ditawarkan agar mengetahui apakah mereka masuk kategori wajib PPN.

Pengelolaan kost yang berbadan usaha juga harus memperhatikan kewajiban ini. Jika usaha kost memenuhi kriteria kena PPN, pemilik wajib melaporkan dan membayarkan pajak setiap bulannya. Hal ini bertujuan untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan perpajakan yang berlaku. Selain itu kriteria bisnis kost yang wajib pajak :²⁶

1. Jumlah Kamar

Kriteria utama yang menentukan kewajiban pajak adalah jumlah kamar kost. Usaha kost-kostan dengan jumlah kamar di bawah 10 biasanya hanya dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) tanpa kewajiban Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Sebaliknya, jika jumlah kamar melebihi 10, bisnis kost dianggap usaha komersial yang berorientasi pada laba besar. Dalam kasus ini, pemilik kos juga dikenakan PPN sebesar 11%. Perbedaan ini bertujuan untuk membedakan usaha kost kecil yang dikelola individu dengan usaha kost besar yang dikelola secara profesional. Oleh karena itu, pemilik kost harus memahami jumlah kamar sebagai acuan awal untuk menentukan kewajiban pajaknya.

2. Fasilitas yang Disediakan

Fasilitas yang ditawarkan juga memengaruhi kewajiban pajak. Jika kost hanya menyediakan kamar sederhana tanpa fasilitas tambahan, biasanya dianggap sebagai usaha kecil. Namun, jika terdapat layanan seperti laundry, catering, atau pembersihan kamar, kost tersebut bisa dikategorikan sebagai bisnis komersial. Hal ini meningkatkan peluang dikenakannya PPN karena layanan tambahan dianggap sebagai bagian dari nilai komersial.

3. Bentuk Badan Usaha²⁷

Pemilik kost yang mengelola bisnis secara individu cenderung hanya dikenakan PPh. Namun, jika bisnis kost berbentuk badan usaha

seperti CV atau PT, kewajiban perpajakannya menjadi lebih kompleks. Selain PPh dan PPN, badan usaha juga harus mematuhi regulasi perpajakan lainnya, seperti kewajiban pelaporan pajak yang lebih rinci dan pembayaran pajak bulanan. Oleh karena itu, bentuk pengelolaan kost sangat menentukan jenis pajak yang harus dipatuhi.²⁸ Selanjutnya ada 2 ketentuan yang ada yaitu :

1. Ketentuan pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 21 Undang-Undang PDRD dijelaskan bahwa rumah kost yang memiliki jumlah kamar lebih dari 10 kamar termasuk ke dalam kategori hotel sehingga pemberlakuan pajaknya disamakan dengan pengusaha hotel. Maka dari itu, pemilik rumah kost harus memenuhi kewajiban perpajakan hotel dengan besaran tarif yang telah ditentukan. Ketentuan mengenai besaran tarif pajak hotel diatur di dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang PDRD, yaitu: "Tarif Pajak hotel ditetapkan paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen)." Adapun besaran tarif pajak hotel di masing-masing daerah secara spesifik ditetapkan oleh Peraturan Daerah.²⁹

2. Ketentuan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD).

Di dalam UU HKPD terdapat perubahan terkait ketentuan mengenai hotel yang di dalamnya termasuk rumah kost atau kost-kostan. Hal ini di mana rumah kost atau kost-kostan yang terdiri lebih dari 10 pintu sudah tidak menjadi objek pajak daerah lagi. Berdasarkan Pasal 1 angka 47 UU HKPD dijelaskan bahwa: "Jasa perhotelan adalah jasa penyediaan akomodasi yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan, dan/atau fasilitas lainnya." Selanjutnya, pada Pasal 53 ayat (1) dijelaskan mengenai kategori yang termasuk ke dalam Jasa Perhotelan, yaitu meliputi jasa penyediaan akomodasi dan fasilitas penunjangnya, serta

²⁶ Widiya Putri, E. & Trisnangingsih, S. (2023).

Pengaruh Tarif Pajak, Tingkat Penghasilan, Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak UMKM hlm 7

²⁷ Ibid hlm 8

²⁸ <https://superkos.id/blog/pajak-kos-kosan/>

²⁹ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

penyewaan ruang rapat/pertemuan pada penyedia jasa perhotelan seperti hotel, hostel, vila, pondok wisata, motel, losmen, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan/*guesthouse*/ bungalo/ *resort*/ *cottage*, tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel, dan glamping. Kemudian, Pasal 53 ayat (2) juga menjelaskan mengenai kategori yang dikecualikan dari Jasa Perhotelan, yaitu :

- (1) Jasa tempat tinggal asrama yang diselenggarakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah
- (2) jasa tempat tinggal di rumah sakit, asrama perawat, panti jompo, panti asuhan, dan panti sosial lainnya yang sejenis
- (3) jasa tempat tinggal di pusat pendidikan atau kegiatan keagamaan
- (4) jasa biro perjalanan atau perjalanan wisata; dan
- (5) jasa persewaan ruangan untuk diusahakan di hotel.³⁰

Pajak Pusat Pajak Penghasilan (PPh) Jika pemilik rumah kost memperoleh penghasilan dari usaha kost-kostan, maka penghasilan tersebut dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi. Jika pemilik rumah kost adalah individu (bukan badan usaha), maka penghasilan dari rumah kost masuk ke dalam objek PPh. Biasanya dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh Orang Pribadi. Skema Final (PPh Final UMKM). Jika penghasilan bruto kurang dari Rp 4,8 miliar per tahun, maka dapat menggunakan tarif final UMKM yaitu 0,5% dari omzet bulanan (sesuai PP 23/2018). Jika Berbadan Usaha, jika usaha rumah kost dijalankan melalui badan usaha (CV, PT, dsb), maka akan dikenakan PPh Badan sesuai ketentuan berlaku. Pajak Daerah: Pajak Kost-Kostan Sejak berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD), rumah kost dengan jumlah kamar lebih dari 10 termasuk dalam objek Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT) yang merupakan kewenangan pemerintah daerah

(pemda/kota). PBJT atas dasar akomodasi rumah kost yang menyerupai penginapan (mirip hotel, *homestay*, *guest house*) dapat dikenai pajak daerah oleh pemerintah kota/kabupaten setempat. Pengecualian, jika rumah kost bersifat non-komersial atau jumlah kamarnya sedikit (misalnya <10), dan pemilik tidak menjalankan sebagai usaha, maka biasanya tidak dikenai pajak daerah. Pajak Lain yang Mungkin Berlaku yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB): Tetap dikenakan atas tanah dan bangunan, tergantung NJOP dan luas bangunan. PPN: Tidak dikenakan, karena sewa rumah kost termasuk jasa tidak kena PPN, kecuali sudah berbentuk penginapan komersial skala besar.

Berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam Pasal 1 angka 21 Undang-Undang 28/2009, bahwa rumah kost dengan jumlah kamar yang lebih dari 10 masuk ke dalam kategori Hotel, hal tersebut secara otomatis menyebabkan pemilik rumah kost harus taat melakukan kewajiban perpajakan hotel dengan membayar tarif pajak hotel yang berlaku. Adapun pengenaan pajak hotel tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-2ndang No. 8/2009 yang berbunyi:³¹

“Tarif pajak hotel ditetapkan paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen)”

Dengan ditetapkannya penarikan pajak hotel yang mengacu pada Peraturan Daerah, pajak hotel yang terutang ini dipungut dalam wilayah daerah dimana lokasi hotel/rumah kost berlokasi. Pemberlakuan pajak atas hotel (termasuk dengan rumah kost) ini telah membuat Pemda sejak 2009 mendapatkan insentif dengan administrasi dan pemungutan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor pedesaan dan perkotaan (sektor P2) dan objek BPHTB. Ketentuan pajak rumah kost terbaru Dalam rangka perkembangannya, ketentuan mengenai rumah kost diperbaharui dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU 1/2022).³²

³⁰ Rumah ‘Kos-kosan’ Bebas Pajak Daerah Mulai 5 Januari 2024! (finance.detik.com)

³¹ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

³² Varefa Israel Ruhulesin, Johanis Siahaya, dan Thomas Pentury. “Evaluasi Implementasi Peraturan Daerah No. 17 Tahun 2012 tentang Pajak Hotel Kategori Rumah Kost di Kecamatan Kota Masohi.” Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum, Vol. 6, No. 1 (2022): 43–53.

Ketentuan Undang-Undang No. 1/2022 ini akan berlaku efektif 2 tahun sejak aturan tersebut diundangkan, atau tepatnya pada 5 Januari 2024 lalu. Pada peraturan baru tersebut, diberlakukan bebas pajak daerah terhadap bisnis rumah kost., Karena definisi rumah kost pada Undang-Undang No. 1/2022 sudah tidak relevan dan tidak termasuk dalam pengertian hotel sebagaimana yang diatur sebelumnya pada Undang-Undang No. 28/2009. Definisi jasa perhotelan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 47 Undang-Undang No. 1/2022 adalah jasa penyediaan akomodasi yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan, dan/atau fasilitas lainnya.³³ Kemudian lebih lanjut diatur pada Pasal 53 ayat (1), yang mencakup Jasa Perhotelan yakni meliputi jasa penyediaan akomodasi dan fasilitas penunjangnya, serta penyewaan ruang rapat/pertemuan pada penyedia jasa perhotelan seperti:

1. Hotel
2. Hostel
3. Vila
4. Pondok wisata
5. Motel
6. Losmen
7. Wisma pariwisata
8. Pesanggrahan
9. Rumah penginapan/guest house/bungalow/resort/cottage
10. Tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel dan
11. *Glamping (glamour camping)*

Dengan adanya ketentuan terbaru mengenai rumah kost ini tentu menuai pro dan kontra. Hal yang menggembirakan tentu bagi pemilik usaha rumah kost, dikarenakan tidak perlu melakukan kewajiban membayar pajak daerah kembali.

Namun, menjadi hal yang kontra bagi pemerintah daerah karena dikhawatirkan akan mempengaruhi jumlah penerimaan pendapatan daerah. Keuntungan memiliki usaha rumah kost dengan diterbitkannya ketentuan Undang-Undang No. 1/2022 tentu menuai keuntungan bagi pemilik usaha rumah kost juga. Selain karena dibebaskan dari pembayaran tarif pajak hotel, hal lain yang dapat menjadi nilai plus

untuk menjalankan bisnis rumah kost ini, yakni:

1. Ramai Peminat

Bisnis rumah kost ini cukup menjanjikan bagi pelaku usaha dengan target market yang ramai peminat seperti karyawan pekerja ataupun mahasiswa. Sehingga pertimbangan lokasi dan daya sewa masyarakat yang tinggi pun sangat menentukan kesuksesan dalam menjalankan bisnis rumah kost-kostan ini.

2. Investasi Jangka Panjang

Panjang Pemilik rumah kost dapat melakukan investasi jangka panjang dengan memiliki aset bangunan yang digunakan sebagai rumah kos.

3. *Passive Income*

Dengan memiliki bisnis rumah kost, pemilik usaha dapat menerima *passive income* dari penyewa dengan beragam tenor sewa yang dapat dibayarkan per hari, per bulan, ataupun per tahun.

4. *Maintenance Aset*

Bangunan rumah bila tidak ditempati tentu dapat mudah rusak ataupun lapuk. Dengan mengambil peluang bangunan rumah yang dijadikan untuk keperluan tempat tinggal sementara, tentu meminimalisir bangunan rumah tersebut rusak dengan percuma. Dikarenakan ada penghuni yang menempati dan bertanggung jawab dalam kurun waktu tertentu.

Sedangkan sudut lain dari Pemerintah Daerah saat diberlakukannya ketentuan lama yang mengatur soal pengenaan pajak terhadap rumah kos, tentu terdapat manfaat yang dapat dirasakan.³⁴

Kebijakan ini diharapkan dapat mendorong pertumbuhan usaha kecil dan menengah di sektor perumahan, serta meningkatkan aksesibilitas tempat tinggal bagi masyarakat. Meskipun ada penghapusan kewenangan pemda, beberapa daerah masih dapat menerbitkan peraturan daerah yang mengatur pajak daerah, yang dapat mempengaruhi rumah kost. Dalam sistem perpajakan daerah di Indonesia, kewenangan memungut atau membebaskan pajak merupakan hak yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang

³³ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.

³⁴ <https://smartlegal.id/pajak/2024/01/11/rumah-kos-bebas-pajak-daerah-bagaimana-ketentuannya/>

Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah serta Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemerintah daerah diberikan hak untuk menetapkan objek dan tarif pajak daerah, termasuk memberikan pembebasan pajak tertentu sesuai peraturan daerah (Perda).

Rumah kost sebagai salah satu jenis hunian yang menyewakan kamar kepada masyarakat dikategorikan dalam objek pajak daerah, khususnya Pajak Hotel atau Pajak Penginapan. Namun, sejumlah peraturan daerah memberikan pembebasan pajak bagi rumah kost dalam kondisi tertentu, misalnya rumah kost yang memiliki kamar kurang dari ambang batas tertentu atau yang tidak berbadan hukum komersial. Pembebasan pajak ini diberikan sebagai bentuk kebijakan fiskal daerah untuk mendukung keberlangsungan usaha rumah kost berskala kecil dan meringankan beban pemilik agar usaha kost dapat beroperasi dengan lebih fleksibel tanpa tekanan pajak yang memberatkan. Namun, kewenangan pembebasan pajak ini berbeda-beda antar daerah, tergantung pada Perda masing-masing. Dalam praktiknya, beberapa daerah belum memiliki regulasi yang jelas terkait pembebasan pajak rumah kost sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi penyalahgunaan kewenangan. Secara hukum, kewenangan bebas pajak bagi rumah kost harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus transparan serta akuntabel agar tidak merugikan penerimaan pajak daerah dan tetap menjaga keadilan fiskal antar pelaku usaha penginapan.³⁵ Pertimbangan pajak penghasilan untuk usaha kost sangat penting untuk memastikan bahwa pemilik usaha memenuhi kewajiban perpajakan mereka sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Dengan memahami aspek-aspek yang ada, maka pemilik rumah kost dapat mengelola kewajiban perpajakan mereka dengan lebih baik dan memanfaatkan peluang yang ada

untuk meningkatkan pendapatan mereka.

B. Dampak Pembebasan pajak Rumah Kost Terhadap Pendapatan Daerah

Pendapatan Asli Daerah yang selanjutnya disebut PAD, yaitu Hasil pajak daerah, Hasil retribusi daerah. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan d) PAD lainnya yang sah. Pendapatan daerah lainnya yang sah.

Pajak dalam pembangunan terasa sangat penting, sebab dana yang dipergunakan untuk membangun bangsa Indonesia sebagian besar dibiayai dari pendapatan pajak. Oleh sebab itu dari tahun ke tahun, pemerintah terus berupaya untuk mengoptimalkan pemasukan pajak. Guna mendukung tujuan tersebut perlu adanya Pendapatan Asli Daerah (PAD) sangat penting sebagai sumber pembiayaan pemerintah daerah karena merupakan tolak ukur dalam pelaksanaan otonomi daerah, dimana proporsi PAD terhadap total penerimaan merupakan indikasi “Derajat Kemandirian” keuangan suatu pemerintah daerah. Sumber-sumber PAD sebenarnya sangatlah diharapkan dapat menjadi salah satu solusi bagi pendanaan daerah dan banyak kebutuhan daerah yang dapat dibiayai dengan PAD. Pendapatan asli daerah diperoleh daripajak daerah dan retribusi daerah.³⁶

Kita tahu bahwa Pajak daerah digolongkan dua kategori menurut tingkat pemerintahan daerah yaitu : pajak provinsi dan pajak kabupaten/kotamadya sesuai dengan undang-undang Nomor 34 tahun 2000 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah.³⁷

Rumah ‘kos-kosan’ sudah tidak lagi menjadi objek pajak daerah per 5 Januari 2024 ini. Kondisi ini disinyalir berpotensi membuat pendapatan daerah turun cukup besar. Pandangan ini disampaikan oleh Ketua Komite Analis Kebijakan Ekonomi Asosiasi Pengusaha Indonesia (APINDO) Ajib Hamdani. Ia menilai perubahan kos-kosan

³⁵ Susanti, Rika. (2021). “Analisis Perpajakan Rumah Kost di Kota Yogyakarta.” Jurnal Hukum dan Perpajakan, Vol. 13 No. 2, hlm. 45–59.

³⁶ Syafrizal, Otonomi Daerah dan Pembangunan Daerah: Kajian Awal, (Jakarta: Bumi Aksara, 2014), hlm. 42.

³⁷

<http://journal.unhas.ac.id/index.php/government/article/viewFile/1270/pdf> diakses pada 26 juli 2025

bukan lagi menjadi objek pajak daerah akan memberikan sentimen negatif terhadap penerimaan pajak daerah.

“Akan memberikan sentimen negatif terhadap penerimaan pajak daerah dan membuat penurunan penerimaan. Terutama untuk beberapa daerah yang mempunyai objek andalan di sektor kos-kosan ini. Misalnya daerah yang mempunyai universitas atau kawasan industri,”

Perubahan kebijakan ini seiring dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD). Aturan ini berlaku 2 tahun sejak diundangkan atau tepatnya 5 Januari 2024.

Adapun pada ketentuan sebelumnya, yaitu pada UU No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), kos-kosan dengan jumlah kamar lebih dari 10 masih ke dalam kategori hotel sehingga dikenakan pajak paling tinggi sebesar 10%.

“Karena sebelumnya, daerah mendapat pemasukan sebesar 10% dari nilai sewa. Kategori tarif ini sangat besar, karena jumlahnya dikenakan atas omset atau nilai sewa, bukan atas keuntungan,” ujarnya.

Oleh karena itu, menurutnya pemerintah daerah mengoptimalkan penerimaannya dari sektor-sektor lain demi menutup kehilangan penerimaan dari sewa kos-kosan ini. Misalnya, dengan intensifikasi dan ekstensifikasi pajak restoran dan kafe.³⁸

Dampak yang diakibatkan dari pembebasan pajak rumah kos terhadap pendapatan daerah sangat berpengaruh besar seperti yang terjadi di beberapa daerah diantaranya:

1. Kota malang

Menurut Kepala Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Malang, Handi Priyanto, Sejak pemberlakuan UU No. Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU

HKPD), rumah kos sudah tidak termasuk dalam pengertian hotel dan menjadikan rumah sewa atau kos-kosan tidak lagi berstatus objek pajak daerah. kita tidak lagi memungut pajak untuk rumah sewa. Jadi, pemilik rumah sewa hanya dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB),” Sebelum aturan ini berlaku, Bapenda Kota Malang menerapkan pajak untuk rumah sewa yang memiliki minimal sepuluh kamar. Dengan adanya peraturan tersebut, tentu akan berdampak terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari pajak rumah sewa yang mencapai Rp8 miliar. Padahal saat ini banyak kos-kosan di Kota Malang yang telah dilengkapi dengan fasilitas serupa hotel. Penyewa dapat menikmati kamar mandi dalam, Wi-Fi, AC, dan TV. Bahkan, ada satu bangunan rumah kos yang menyediakan lebih dari 30 unit kamar.³⁹

2. Surabaya

Ketua Komite Analis Kebijakan Ekonomi Apindo Ajib Hamdani mengatakan, perubahan kos-kosan bukan menjadi objek pajak daerah sesuai dengan UU HKPD akan memberikan sentimen negatif terhadap penerimaan pajak daerah serta membuat penurunan penerimaan pajak daerah.⁴⁰ Karena sebelumnya, daerah mendapat pemasukan sebesar 10 persen dari nilai sewa. Kategori tarif ini sangat besar, karena jumlahnya dikenakan atas omzet atau nilai sewa, bukan atas keuntungan,” Ajib menyarankan supaya pemerintah daerah perlu mengoptimalkan penerimaan dari sektor lainnya untuk menutup kehilangan penerimaan dari sewa kos-kosan tersebut. “Misalnya dengan intensifikasi dan ekstensifikasi pajak restoran dan kafe,”

3. Mataram

Pemkot Mataram harus rela kehilangan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari pajak kos-kosan. Hal ini menyusul berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKDP).UU ini telah mulai berlaku sejak tanggal 5 Januari 2024. Syakirin mengatakan tetap berusaha

³⁸ SSAS, Tahun Ini Kos-Kosan Bebas Pajak, Penerimaan Pajak Daerah Bakal Drop, (2024), diakses pada 26 Juli 2025 dari <https://www.ssas.co.id/tahun-ini-kos-kosan-bebas-pajak-penerimaan-pajak-daerah-bakal-drop>

³⁹ Makin Cuan, Rumah Kost di Malang Bebas Pajak Daerah, Cuma Perlu Bayar PBB!

”, <https://malangrava.pikiran-rakyat.com/kota-malang/pr-3629417470/makin-cuan-rumah-kost-di-malang-bebas-pajak-daerah-cuma-perlu-bayar-pbb> diakses pada tanggal 26 2025

⁴⁰ Medcom.id. (2024, 16 September). Bakal Bebas Pajak, Bisnis Kos-Kosan di Bandung Mulai Dilirik Masyarakat. (Diakses Juli 2025).

untuk menemukan ganti yang tepat dari hilangnya sumber PAD kos-kosan.

4. Kabupaten Sleman (Yogyakarta)

Pemkab Sleman resmi menghapus penarikan pajak bagi usaha kos-kosan mulai awal tahun ini. Hal itu berdasarkan aturan pemerintah pusat yang tertuang dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pusat Dengan Daerah. Analis Keuangan Pusat dan Daerah Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Sleman Danang Mintoko mengatakan, penghapusan pajak rumah kos memang cukup berdampak pada pendapatan asli daerah (PAD). Sebab, pada tahun 2023 lalu realisasi pendapatan pajak rumah kost mencapai kisaran Rp 1,53 miliar.⁴¹

Adapun Pemkab Sleman memang menarik pajak bagi usaha rumah kos yang jumlah kamarnya melebihi sepuluh unit. Potensi pendapatan dari usaha rumah kost di Bumi Sembada pun tergolong cukup besar. Lantaran jenis usaha tersebut jumlahnya cukup banyak. "Realisasi pendapatan pajak rumah kost tahun 2023 sekitar Rp 1,53 miliar. Sehingga kemungkinan kami juga akan kehilangan pendapatan sebesar itu," ujar Danang saat dikonfirmasi, Kepala BKAD Sleman Haris Sutarta menjelaskan, sebelumnya pajak rumah kos memang masuk menjadi salah satu sektor pendapatan. Sebab, hal tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Dia menyebut, kalau usaha rumah kost yang memiliki jumlah kamar lebih dari sepuluh masuk dalam kategori hotel. Pemerintah pun membebangkan pajak sebesar 10 persen dari pendapatan rumah kos⁴²

Pendapatan yang diperoleh dari usaha rumah kost tetap termasuk dalam objek Pajak Penghasilan (PPh) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan. Hal ini berarti, meskipun rumah kost dibebaskan dari pajak

daerah seperti pajak hotel, pemilik tetap memiliki kewajiban untuk melaporkan dan membayar PPh atas penghasilan yang diterima. Namun, dalam konteks pajak daerah, rumah kost bisa mendapatkan pembebasan dari pajak hotel apabila tidak memenuhi kriteria penginapan komersial yang menyediakan fasilitas tambahan seperti layanan kebersihan harian, laundry, atau resepsionis. Dalam hal ini, pemerintah daerah memiliki diskresi melalui peraturan daerah (Perda) untuk menetapkan apakah suatu rumah kost termasuk objek pajak hotel. Dengan demikian, istilah 'pendapatan bebas pajak' bagi rumah kost lebih merujuk pada pengecualian dari pajak hotel, bukan dari keseluruhan sistem perpajakan. Kebijakan pembebasan ini harus tetap mengacu pada prinsip keadilan pajak dan tidak boleh menimbulkan diskriminasi antar pelaku usaha. Oleh karena itu, perlunya sinkronisasi antara kebijakan pusat (PPh) dan daerah (pajak hotel) agar pembebasan pajak dapat diterapkan secara adil dan tidak mengurangi kewajiban dasar perpajakan atas penghasilan.⁴³

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima wajib pajak, termasuk dari kegiatan usaha penyewaan properti. Rumah kost yang memberikan pendapatan bagi pemiliknya termasuk dalam kategori ini. Apabila usaha rumah kost dilakukan secara perorangan dan memenuhi kriteria UMKM (omzet di bawah Rp4,8 miliar per tahun), maka bisa dikenai PPh Final sebesar 0,5% sesuai Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 2018. Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, rumah kost dapat dikategorikan sebagai hotel apabila memberikan jasa penginapan, baik dengan atau tanpa fasilitas tambahan. Pasal 1 angka 12 menjelaskan:

"Hotel adalah fasilitas penyedia jasa

⁴¹

https://radarjogja.jawapos.com/sleman/653797150/pajak-rumah-kos-dihapus-pemkab-sleman-berpotensi-kehilangan-pad-rp-15-miliar?utm_source=chatgpt.com diakses pada 4 Agustus 2025

⁴²

<https://lombokpost.jawapos.com/mataram/1503714168>

/pajak-kos-kosan-dihapus-pemkot-mataram-sebut-pajak-opsen-jadi-gantinya?utm_source=chatgpt.com

⁴³ Pratama, Bagus. (2022). "Keadilan Fiskal dalam Pengenaan Pajak Hotel terhadap Rumah Kost." Jurnal Pajak dan Ekonomi Daerah, Vol. 5 No. 1.

penginapan termasuk rumah kost yang dikelola dengan dipungut bayaran, dengan atau tanpa fasilitas pendukung.”

Namun, implementasi pasal ini bergantung pada masing-masing Peraturan Daerah (Perda). Dalam praktiknya, banyak pemerintah daerah menetapkan batasan yang membedakan antara rumah kost tradisional dan usaha penginapan (hotel).⁴⁴

Contoh kebijakan daerah:

1. Kota Yogyakarta mewajibkan rumah kost dengan jumlah kamar lebih dari 10 dan fasilitas tambahan untuk membayar pajak hotel sebesar 10% dari pendapatan.
2. Kota Bandung tidak mengenakan pajak hotel untuk rumah kost tanpa layanan tambahan seperti laundry, kebersihan harian, dan resepsionis.

Kebijakan ini dimaksudkan untuk melindungi sektor penyediaan tempat tinggal murah, terutama bagi mahasiswa dan pekerja urban, dari beban pajak yang terlalu berat. Interpretasi "Pendapatan Bebas Pajak" Dari penjelasan di atas, istilah *pendapatan bebas pajak bagi rumah kost* dapat diartikan secara terbatas, yaitu:

1. Bukan berarti bebas dari seluruh kewajiban pajak.
2. Melainkan, bebas dari jenis pajak tertentu, yaitu pajak hotel, apabila Memenuhi kriteria sebagai rumah kost murni tanpa layanan seperti hotel.

Sedangkan dari sisi Pajak Penghasilan, tidak ada pembebasan secara otomatis. Pemilik rumah kost tetap wajib melaporkan pendapatan dan membayar PPh sesuai ketentuan. Pembebasan pajak hotel bagi rumah kost menimbulkan dilema antara prinsip keadilan pajak dan kebutuhan akan kebijakan sosial-ekonomi. Di satu sisi, negara harus memungut pajak secara adil dan merata. Di sisi lain, pembebasan pajak bagi rumah kost

menjadi alat kebijakan untuk mendukung akses terhadap tempat tinggal murah. Namun, ketidakkonsistenan antar daerah (ada yang mengenakan pajak hotel, ada yang tidak) juga berisiko menciptakan ketimpangan hukum. Oleh karena itu, perlu upaya harmonisasi regulasi dan penegasan klasifikasi rumah kost secara nasional agar tidak terjadi tumpang tindih dalam pengenaan pajak.⁴⁵ Pengawasan bebas pajak dapat memberikan keuntungan bagi pemilik rumah kost dalam bentuk peningkatan pendapatan bersih dan daya tarik investasi. Namun, perlu diingat bahwa kebijakan ini juga dapat memiliki dampak negatif, terutama terkait dengan pendapatan pajak daerah dan keadilan dalam persaingan. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk mempertimbangkan keseimbangan antara insentif pajak dan kebutuhan untuk memastikan pendapatan daerah yang cukup untuk pembangunan dan layanan publik.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kewenangan perpajakan terhadap rumah kost berada di bawah yurisdiksi pemerintah pusat dan daerah. Pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak memiliki kewenangan untuk mengenakan Pajak Penghasilan (PPh), sedangkan pemerintah daerah sebelumnya memiliki kewenangan memungut pajak terhadap rumah kost melalui pajak hotel atau Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT). Pembebasan pajak penghasilan terhadap rumah kost diatur dalam Pasal 7 ayat (2a) Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP), yang menyatakan bahwa Wajib Pajak orang pribadi dengan penghasilan bruto usaha tidak melebihi Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) per tahun diberikan

⁴⁴ Nawang Dwiparvita Sari & Nurbaedah, "Implementasi Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2016 tentang Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat pada Penyelenggaraan Rumah Kos di Kelurahan Pakunden, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri," Mizan: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14 No. 1 (2025), hlm. 36–44.

⁴⁵ Rachmawati, T., & Hadi, S. (2019).

"Perlakuan Pajak atas Usaha Kost-Kostan Ditinjau dari Perspektif Perpajakan dan Hukum Bisnis." Jurnal Ilmu Hukum & Sosial, Vol. 10 No. (2), Hal 78–88.

fasilitas pembebasan PPh. Dengan demikian, rumah kost yang menghasilkan penghasilan di bawah batas tersebut termasuk dalam kategori bebas pajak penghasilan.

2. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD), rumah kost yang bersifat non-komersial yaitu yang tidak memiliki jumlah kamar melebihi 10 dan tidak menyediakan layanan seperti penginapan tidak termasuk dalam objek pajak daerah. Oleh karena itu, rumah kost sederhana yang hanya berfungsi sebagai tempat tinggal layak diberikan perlakuan pajak yang lebih ringan atau bahkan dibebaskan. Terdapat urgensi untuk membedakan secara jelas antara rumah kost sebagai usaha komersial dengan rumah kost sebagai aktivitas sewa tempat tinggal biasa, agar kebijakan perpajakan dapat diterapkan secara adil, proporsional, dan tidak membebani pelaku usaha kecil.

B. SARAN

1. Pemerintah daerah disarankan menyesuaikan Peraturan Daerah (Perda) yang masih memberlakukan pajak hotel terhadap rumah kost, agar selaras dengan ketentuan terbaru dalam Undang-Undang HPP dan Undang-Undang HKPD. Penyesuaian ini penting untuk menghindari beban pajak berganda dan ketidaksesuaian antara hukum pusat dan daerah. Sosialisasi kepada pemilik rumah kost perlu ditingkatkan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan Pemerintah Daerah, terutama mengenai ambang batas omzet bebas pajak, tata cara pelaporan pajak, serta perbedaan antara rumah kost komersial dan non-komersial. Pemilik rumah kost sederhana disarankan untuk tetap mendaftarkan diri sebagai Wajib Pajak orang pribadi, dan juga perlu izin untuk usaha meskipun penghasilannya berada di bawah Rp500.000.000,00 per tahun. Hal ini bertujuan untuk memastikan kepatuhan hukum dan memperoleh kepastian status perpajakan secara resmi.
2. Pemerintah pusat melalui peraturan pelaksana atau petunjuk teknis perlu memberikan definisi yang tegas mengenai rumah kost komersial dan non-komersial,

agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda antara otoritas pajak dengan wajib pajak, serta untuk menjamin adanya keadilan fiskal

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adriani, *Penagihan Pajak : Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Ghilia Indonesia, Bogor, 2011
- Baharrudin Thahir, *Term Of Reference (TOR) Pemerintah dan Pemerintahan Indonesia sebuah Bunga Rampai*, 2019
- Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Pajak*, CV Elvareta Buana Perum Puri Sumelap B6. 2021
- Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Siti Kurni Rahayu, *Perpajakan Teori dan Teknis perhitungan*, Graha Ilmu, Bandung, 2010
- Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus, salemba empat*, jakarta, 2017
- Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, 2018
- G Yuhelson *Pengantar Ilmu Hukum*, Ideas community, Gorontalo, 2017
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2010
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017
- Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta Salemba Empat, 2017
- Mardiasmo, *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi, 2019

JURNAL

- Desi Astuti, Bety Nur Achadiyah, 2016. *Pengaruh Sosialisasi Perpajakan, Pelayanan Fiskus dan Pelaksanaan Self Assessment System Terhadap Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Atas Pajak Rumah Kos (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)*, Jurnal Nominal Vol. 5 No. 1
- Fenita, 2012. *Persepsi Wajib Pajak Orang Pribadi Terhadap Pelaksanaan Self Assessment System dan Analisis Perbedaan Persepsi Wajib Pajak Orang Pribadi Terhadap Kewajiban Perpajakan Ditinjau Dari Tingkat*

- Pendidikan di Yogyakarta, Vol. 1 No. 9
- Ferry Aziz, Dwi Priyambodo, 2021. *Pemungutan Pajak Dari Sektor Rumah Kos Menurut Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah*. Vol. 5 No. 11
- Rachellaura Lintang Permata, 2016. *Persepsi Wajib Pajak Tentang Pajak Rumah Kos Di Kabupaten Tulungagung Jawa Timur*, Jurnal Akuntansi Vol. 5 No. 1
- Abidah, N. L., Sunarya, A., Roekminiati, S., Pramudiana, I. D., & Pramono, S. (2023). *Strategi Optimalisasi Pelaksanaan Pengenaan Pajak Rumah Kos Berdasarkan Perda Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah*. Jurnal Ilmu Sosial Dan Administrasi Negara, Vol. 7 No. 2, 338–352
- Ayu Amrina Rosyada, 2016. *Analisis Penerapan Prinsip Good Governance Dalam Rangka Pelayanan Publik di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu di Kota Samarinda*, eJournal Ilmu Pemerintahan, Vol 4, No. 102-114.
- Khoirul Hidayah, 2017. *Tinjauan Kritis Pengaturan Pajak Hotel atas Rumah Kos Melalui Prinsip Keadilan*, Jurnal Iain Madura Vol. 7 No. 1
- Susanti, Rika. (2021). "Analisis Perpajakan Rumah Kost di Kota Yogyakarta." *Jurnal Hukum dan Perpajakan*, Vol. 13 No. 2, hlm. 45–59.
- Pratama, Bagus. (2022). "Keadilan Fiskal dalam Pengenaan Pajak Hotel terhadap Rumah Kost." *Jurnal Pajak dan Ekonomi Daerah*, Vol. 5 No. 1.
- Rachmawati, T., & Hadi, S. (2019). "Perlakuan Pajak atas Usaha Kost-Kostan Ditinjau dari Perspektif Perpajakan dan Hukum Bisnis." *Jurnal Ilmu Hukum & Sosial*, Vol. 10 No. (2), Hal 78–88.
- Undang-undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah

PERATURAN/UU

Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).