

SKRIPSI

**ASPEK HUKUM PENERAPAN RUMAH KOS
SEBAGAI OBJEK PAJAK DI DAERAH
KABUPATEN/KOTA**



**AULIA SALSABILA FARARITA
NIM. 1910211320061**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI
Banjarmasin, September 2023**

**ASPEK HUKUM PENERAPAN RUMAH KOS
SEBAGAI OBJEK PAJAK DI DAERAH
KABUPATEN/KOTA**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Diajukan Oleh

AULIA SALSABILA FARARITA

NIM. 1910211320061

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI
Banjarmasin, September 2023**

LEMBAR PENGESAHAN

**ASPEK HUKUM PENERAPAN RUMAH KOS SEBAGAI
OBJEK PAJAK DI DAERAH KABUPATEN/KOTA**

Diajukan oleh

**AULIA SALSABILA FARARITA
NIM. 1910211320061**

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 553 /UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 23 OCT 2023

Disahkan
Dekan,



**Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 197506152003121001**

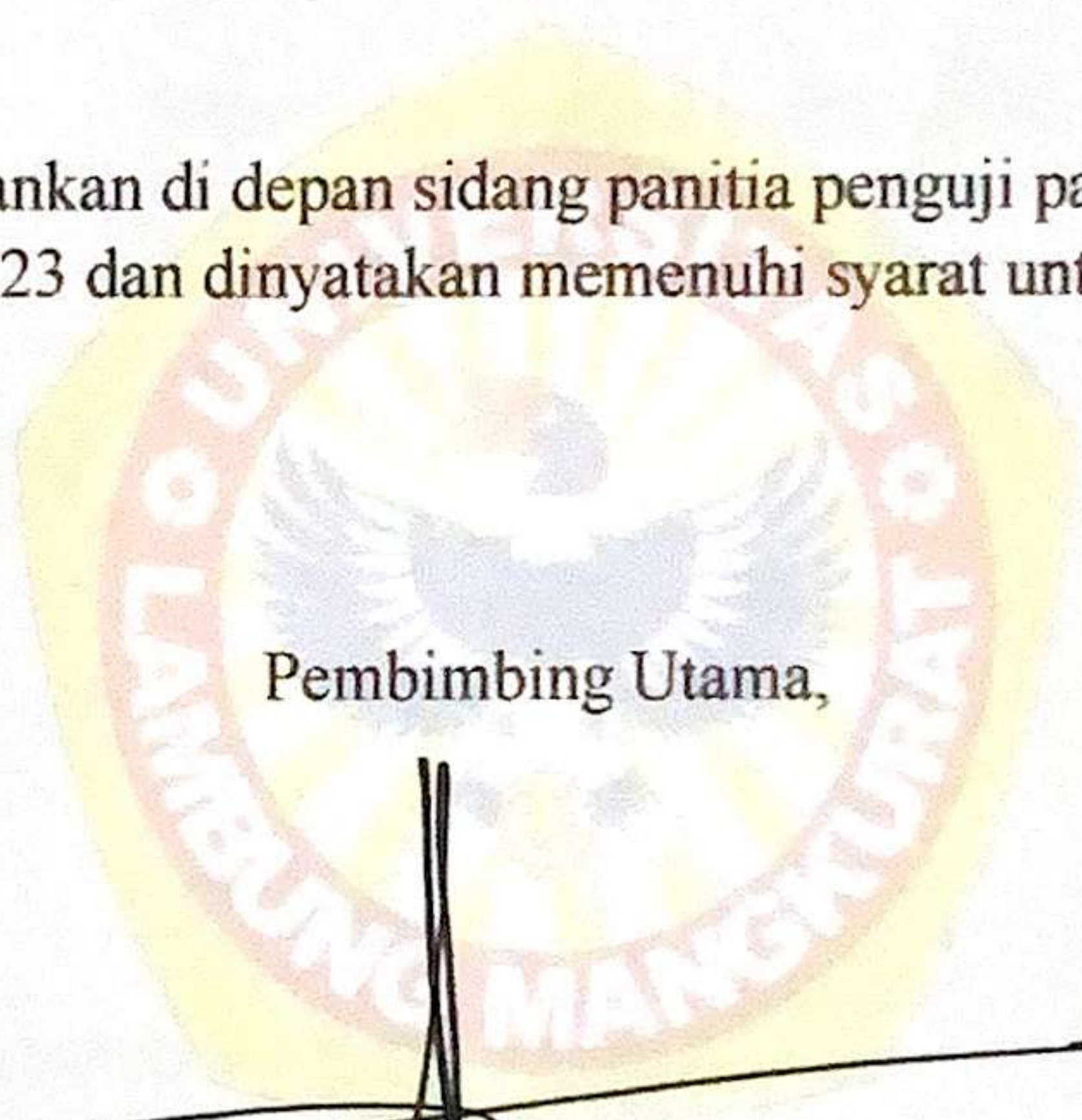
LEMBAR PERSETUJUAN

**ASPEK HUKUM PENERAPAN RUMAH KOS SEBAGAI
OBJEK PAJAK DI DAERAH KABUPATEN/KOTA**

Diajukan oleh

**AULIA SALSABILA FARARITA
NIM. 1910211320061**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji pada hari Jum'at tanggal 13 Oktober 2023 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Pembimbing Utama,



**Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 197506152003121001**

Diketahui
Banjarmasin, 20 Oktober 2023
Ketua Program,



**Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

Pada hari Jum'at tanggal 13 Oktober 2023
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/Anggota : Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

Sekretaris/Anggota : Risni Ristiawati, S.H., M.H.

Anggota : Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.



Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor 1722/UN8.1.11/SP/2023

Tanggal 20 Oktober 2023

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aulia Salsabila Fararita
Nomor Induk Mahasiswa : 1910211320061
Tempat/Tanggal Lahir : Kotabaru, 17 Desember 2001
Program Kekhususan : Hukum Tata Negara
Bagian Hukum : Hukum Tata Negara
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul :

ASPEK HUKUM PENERAPAN RUMAH KOS SEBAGAI OBJEK PAJAK DI DAERAH KABUPATEN/KOTA

merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 25 September 2023

Yang membuat pernyataan,



Aulia Salsabila Fararita

NIM. 1910211320061

Aulia Salsabila Fararita. September 2023. **ASPEK HUKUM PENERAPAN RUMAH KOS SEBAGAI OBJEK PAJAK DI DAERAH KABUPATEN/KOTA**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 43 halaman. Pembimbing Utama: Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

ABSTRAK

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, khususnya melalui Pasal 94 menyatakan “Jenis Pajak dan Retribusi, Subjek Pajak dan Wajib Pajak, Subjek Retribusi dan Wajib Retribusi, objek Pajak dan Retribusi, dasar pengenaan Pajak, tingkat penggunaan jasa Retribusi, saat terutang Pajak, wilayah pemungutan Pajak, serta tarif Pajak dan Retribusi, untuk seluruh jenis Pajak dan Retribusi ditetapkan dalam 1 (satu) Perda dan menjadi dasar pemungutan Pajak dan Retribusi di Daerah”. Penelitian ini merupakan penelitian normatif menggunakan pendekatan perundang-undangan dan melalui analisis teks secara sistematis.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui isi dari pengaturan hukum yang tengah berlaku perihal pajak daerah yang berkaitan dengan penerapan rumah kos sebagai objek pajak.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : **Pertama**, berdasarkan ketentuan UUHKPD tidak ada pengaturan bahwa rumah kos sebagai objek pajak dari pajak barang dan jasa tertentu (PBJT), daripada itu tidak dapat dipungut pajak atas objek berupa rumah kos. Selain itu penerapan pungutan pajak dengan mendasarkan pada jumlah kamar juga masuk dalam kategori menyimpang dari pengaturan hukum yang melarang melakukan tindakan diluar dari apa yang diatur oleh Undang-Undang. **Kedua**, dalam UUHKPD memuat larangan bagi pemerintah daerah untuk memungut pajak selain jenis yang diatur dalam UUHKPD.

Kata Kunci (keyword) : Pajak dan Retribusi, Objek Pajak, Penerapan Pungutan Pajak.

RINGKASAN

Aulia Salsabila Fararita. September 2023. **ASPEK HUKUM PENERAPAN RUMAH KOS SEBAGAI OBJEK PAJAK DI DAERAH KABUPATEN/KOTA**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 43 halaman. Pembimbing Utama: Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

Pemerintah Pusat yang menggaungkan nuansa penghapusan jenis pajak dan jenis retribusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang sebelumnya berlaku, dimana nuansa dimaksud tidak lain adalah untuk “kemudahan investasi” atau “tidak menghambat investasi ke Daerah”. Di lingkup Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota kebijakan penghapusan beberapa jenis pajak dan retribusi dianggap menghapuskan sejumlah sumber pendapatan daerah. Sedang bagi daerah, pendapatan di sektor pajak dan retribusi menempati kedudukan teratas untuk menopang anggaran pemerintahan daerah. Daripada itu, pemerintah daerah melakukan perluasan objek dari jenis pajak yang menimbulkan persoalan hukum, diantaranya “pemerintah daerah mulai menyasar rumah kos sebagai objek pajak”, hal itu menimbulkan polemik bagi masyarakat karena rumah kos pada dasarnya banyak diperuntukan bagi anak-anak yang tengah mengikuti pendidikan di suatu wilayah daerah. Mendudukkan rumah kos sebagai objek pajak otomatis menaikan biaya pendidikan bagi warga masyarakat dimana mereka mensekolahkan anaknya di wilayah daerah yang memiliki perguruan tinggi sekaligus mencarikan rumah kos bagi anaknya.

Pemerintah Daerah semestinya mengkalkulasi ulang penerapan perluasan objek pajak, dengan mengkecualikan rumah kos yang diperuntukkan bagi kalangan anak-anak sekolah untuk tidak dikenakan pajak yang nantinya berdampak pada penurunan jumlah peminatan dalam melanjutkan studi khususnya perguruan tinggi yang keberadaannya tidak diseluruh kabupaten/kota.

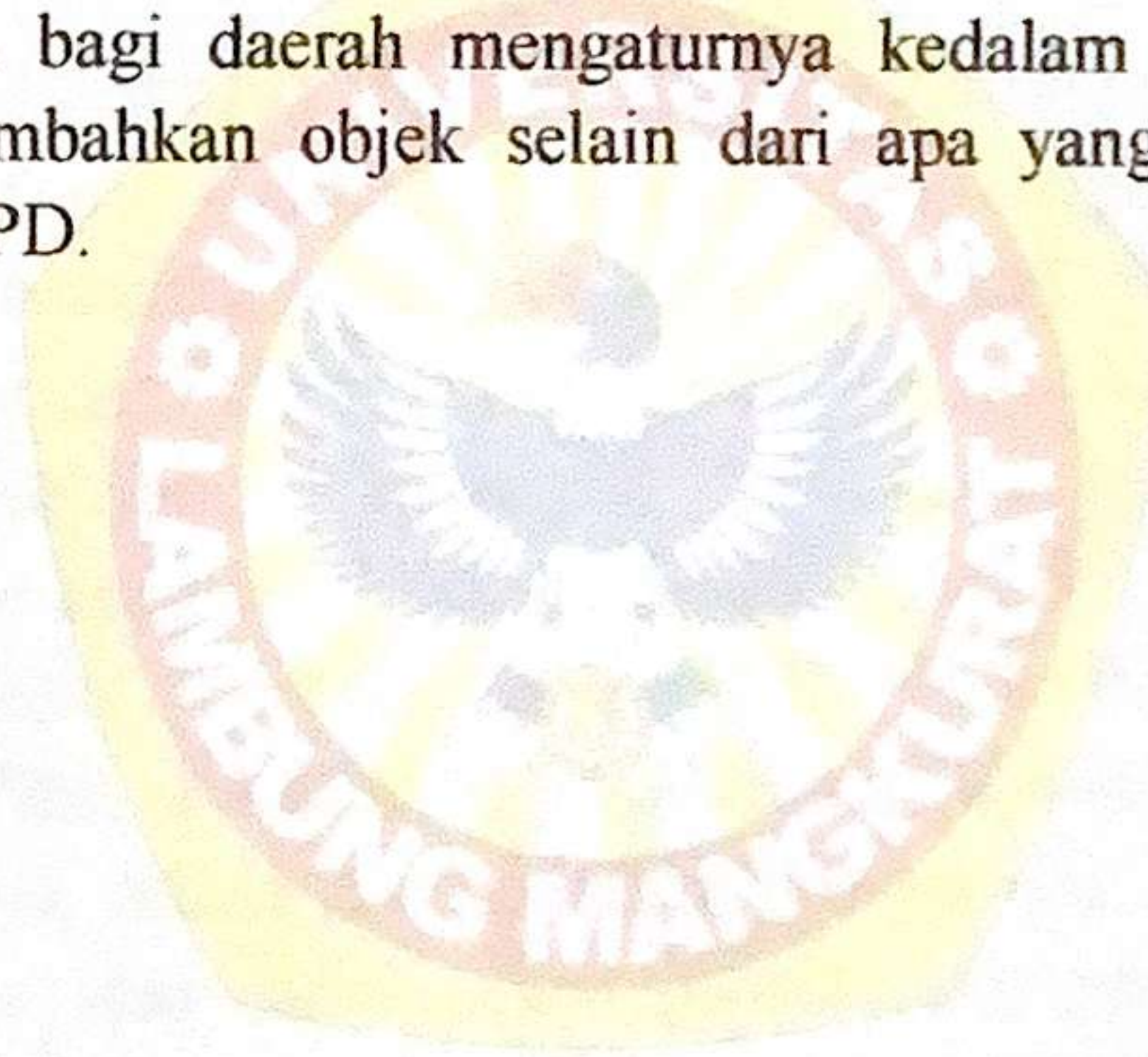
Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui isi dari pengaturan hukum yang tengah berlaku perihal pajak daerah yang berkaitan dengan penerapan rumah kos sebagai objek pajak.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang merupakan hasil dari studi kepustakaan terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Sesuai dengan sifat penelitian hukumnya, yakni preskriptif

analisis, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Perundang-Undangan (statute approach). Untuk menganalisis isu hukumnya, menggunakan sumber bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dengan teknik pengumpulan bahan hukum yaitu penelitian kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa :

1. Berdasarkan ketentuan UUHKPD tidak ada pengaturan bahwa rumah kos sebagai objek pajak dari pajak barang dan jasa tertentu (PBJT), daripada itu tidak dapat dipungut pajak atas objek berupa rumah kos. Selain itu penerapan pungutan pajak dengan mendasarkan pada jumlah kamar juga masuk dalam kategori menyimpang dari pengaturan hukum yang melarang melakukan tindakan diluar dari apa yang diatur oleh Undang-Undang.
2. Dalam UUHKPD memuat larangan bagi pemerintah daerah untuk memungut pajak selain jenis yang diatur dalam UUHKPD, artinya tidak diperbolehkan bagi daerah mengaturnya kedalam Peraturan Daerah dengan menambahkan objek selain dari apa yang telah disebutkan dalam UUHKPD.



UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim,

Tiada kegembiraan dan sebagai hamba-Nya, seraya mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa yang telah melimpahkan taufik dan rahmat-Nya dengan memberikan kesehatan, kekuatan, dan ketabahan, akhirnya dapat menghantarkan peneliti kepada selesainya penyusunan skripsi ini, sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Juga tidak lupa disampaikan shalawat dan salam, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabatnya, para tabi' in dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini, izinkan peneliti dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi yang berjudul **“ASPEK HUKUM PENERAPAN RUMAH KOS SEBAGAI OBJEK PAJAK DI DAERAH KABUPATEN/KOTA.”**. Atas budi baiknya, seraya memanjatkan doa semoga Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa akan memberikan pahala yang berlipat ganda sesuai dengan amal kebajikannya masing-masing.

Pada kesempatan ini peneliti tidak mungkin menyebutkan satu persatu para pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, dan punyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini, hanya beberapa nama saja yang disebutkan, diantaranya yaitu:

1. Kepada orang tua penulis, **H. Zainal Abidin** dan **Hj. Nur Halena** yang selama ini memberikan materi, doa dan semangat serta dukungan kepada penulis untuk kelancaran menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan semoga dengan selesainya skripsi ini dapat membuat kedua orang tua penulis bangga;

2. Kepada Kakak penulis **Muhammad Alamsyah, S.H.I** dan **Lestari Indra Asri, S.Pd**, yang telah memberikan doa dan semangat serta dukungan untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini;
3. yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum.**, mantan Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan yang terhormat lagi amat terpelajar **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Sarjana Program Studi Hukum;
4. yang terhormat lagi amat terpelajar **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini;
5. yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Pembimbing Utama dan yang terhormat lagi amat terpelajar yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini, baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini;
6. yang terhormat lagi amat terpelajar **Daddy Fahmanadie, S.H., LL.M.** selaku dosen pembimbing akademik, atas segala arahan, bimbingan, dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai tepat pada waktunya;
7. yang terhormat lagi terpelajar semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai dunia hukum Betapa banyak ilmu yang didapat dari mereka, yang kesemuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang lebih bermanfaat bagi orang lain;
8. kepada kekasih penulis, **Muhammad Miftahul Ihsan, S.M.**, yang selalu mendampingi dan menemani serta memberikan semangat dan motivasi sejak perkuliahan hingga penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. kepada sahabat selama menempuh pendidikan di bangku perkuliahan penulis ini yang selalu ada dan menemani disaat terpuruk serta memberikan semangat dan nasihat **Zahwa Rieska Asy Syaima, S.H.**, dan **Dea Aradhita Renggani Putri Setiawan, S.H.**;

10. kepada sahabat penulis yang memberikan arahan, masukan dan semangat dalam mengerjakan skripsi ini **Nadia Septiani Chandra**;
11. kepada semua pihak yang tidak mungkin lagi disebutkan satu per satu dalam kesempatan ini, yang telah membantu peneliti baik langsung maupun tidak langsung, memberikandorongannya, sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat waktu.

Peneliti menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacipta dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta mendatangkan kemaslahatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga terkabul harapan tersebut.

Banjarmasin, 22 September 2023

Aulia Salsabila Fararita

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
RINGKASAN	ii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
D. Metode Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pajak Daerah	11
B. Rumah Kos Sebagai Prasarana Penunjang Pendidikan	18

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ruang Lingkup Pajak Daerah Yang Berkaitan Dengan Jasa Usaha	23
B. Rumah Kos Bukan Bagian Dari Objek Pajak Daerah.....	26

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	40
B. Saran.....	40

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang- Undangan

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

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Peraturan Daerah

Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pajak Hotel

