

PENJELASAN

RANCANGAN PERUBAHAN PERATURAN WALI KOTA SEMARANG NOMOR 28 TAHUN 2024 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH

KOTA SEMARANG
TAHUN 2025

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat – Nya sehingga Kajian Rancangan Perubahan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah dapat diselesaikan tepat pada waktunya dan tidak terdapat kendala yang signifikan.

Pada penyusunan dokumen Kajian Rancangan Perubahan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah ini merupakan salah satu tindak lanjut dalam penerapan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang.

Besar harapan dari tersusunnya Kajian Rancangan Perubahan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah dapat menjadi acuan dan pedoman Pemerintah Daerah Kota Semarang dalam menentukan kebijakan baik secara kewenangan, kelembagaan, serta keterpenuhan akan sarana prasarana pendukung.

Demikian pengantar Kajian Rancangan Perubahan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah ini kami susun dan apabila terdapat kekurangan kami minta maaf sebesar – besarnya.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN	
Latar Belakang.....	1
Identifikasi Masalah.....	2
Tujuan Penyusunan.....	3
Dasar Hukum.....	3
BAB II POKOK PIKIRAN.....	4
BAB III MATERI MUATAN	
Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan.....	5
Ruang Lingkup Materi.....	5
BAB IV PENUTUP.....	7
DAFTAR PUSTAKA.....	8

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendapatan daerah merupakan salah satu elemen kunci dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah yang bertujuan untuk membiayai berbagai kebutuhan pembangunan dan pelayanan publik. Salah satu sumber pendapatan daerah yang utama adalah pajak daerah, yang memiliki kontribusi signifikan dalam meningkatkan kemandirian fiskal suatu wilayah. Pajak daerah memberikan wewenang bagi pemerintah daerah untuk mengoptimalkan penerimaan yang digunakan dalam pembiayaan berbagai program pembangunan.

Dalam konteks otonomi daerah, pajak daerah menjadi instrumen yang sangat penting karena memberikan keleluasaan bagi pemerintah daerah dalam menentukan kebijakan fiskal yang sesuai dengan kebutuhan dan potensi daerahnya. Otonomi daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah mengamanatkan bahwa setiap daerah harus mampu mengelola sumber pendapatannya secara mandiri. Hal ini didukung oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang memperbarui sistem perpajakan daerah guna meningkatkan efektivitas dan efisiensi pemungutan pajak.

Sejalan dengan perubahan regulasi tersebut, pemerintah daerah dihadapkan pada tantangan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) melalui pajak daerah dengan sistem pemungutan yang lebih transparan dan akuntabel. Kota Semarang, sebagai ibu kota Provinsi Jawa Tengah, memiliki potensi besar dalam pemungutan pajak daerah mengingat jumlah penduduk yang tinggi dan aktivitas ekonomi yang berkembang pesat. Namun, dalam pelaksanaannya, masih terdapat berbagai permasalahan yang menghambat optimalisasi penerimaan pajak daerah.

Beberapa kendala yang sering dihadapi dalam pemungutan pajak daerah di Kota Semarang antara lain adalah kurangnya kesadaran wajib pajak, keterbatasan data objek pajak yang akurat, serta tantangan dalam implementasi teknologi informasi untuk mempermudah proses pemungutan pajak. Selain itu, perubahan regulasi yang terjadi mengharuskan pemerintah daerah untuk terus beradaptasi dengan kebijakan baru guna menghindari penurunan efektivitas pemungutan pajak.

Pajak daerah yang menjadi sumber utama pendapatan asli daerah meliputi berbagai jenis pajak seperti Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), serta berbagai jenis pajak lainnya yang diatur dalam regulasi terbaru. Keberhasilan dalam pemungutan pajak daerah sangat bergantung pada sistem administrasi yang efektif, pengawasan yang ketat, serta partisipasi aktif dari masyarakat sebagai wajib pajak.

Dalam upaya meningkatkan efektivitas pemungutan pajak daerah, pemerintah Kota Semarang telah menerapkan berbagai kebijakan strategis

seperti digitalisasi pelayanan pajak, peningkatan kapasitas sumber daya manusia dalam pengelolaan pajak daerah, serta pemberian insentif bagi petugas pajak yang menunjukkan kinerja baik. Meskipun demikian, masih diperlukan kajian mendalam untuk mengidentifikasi hambatan yang ada serta menyusun rekomendasi kebijakan yang dapat meningkatkan penerimaan pajak daerah secara optimal.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara komprehensif pelaksanaan pemungutan pajak daerah di Kota Semarang, mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pemungutan pajak, serta memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat diterapkan oleh pemerintah daerah. Dengan adanya kajian ini, diharapkan dapat diperoleh solusi yang tepat dalam meningkatkan pendapatan daerah melalui sistem pemungutan pajak yang lebih efisien dan berdaya guna.

Selain itu, kajian ini juga diharapkan dapat memberikan wawasan bagi pemangku kepentingan terkait mengenai pentingnya sinergi antara pemerintah daerah, masyarakat, dan dunia usaha dalam menciptakan sistem perpajakan yang lebih baik. Dengan pendekatan yang berbasis data dan analisis empiris, kajian ini berupaya untuk memberikan kontribusi nyata dalam mendukung pembangunan daerah yang lebih berkelanjutan dan inklusif.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya relevan dalam konteks kebijakan fiskal daerah tetapi juga memiliki implikasi yang lebih luas dalam upaya menciptakan tata kelola pemerintahan yang lebih efektif, transparan, dan akuntabel dalam bidang perpajakan daerah. Oleh karena itu, kajian ini menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa setiap kebijakan yang diterapkan dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi pembangunan dan kesejahteraan masyarakat Kota Semarang.

B. Identifikasi Masalah

Perkembangan dinamika regulasi dalam pemungutan Pajak Daerah meliputi:

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
- Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 10);
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 7 Tahun 2025 tentang Pedoman Pemeriksaan Dan Penagihan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 73).

Kompleksitas pemungutan Pajak Daerah perlu adanya penyesuaian regulasi terkait pemungutan pajak sesuai peraturan terbaru dan petunjuk pelaksanaan yang rinci mengenai pemungutan Pajak Daerah di Kota Semarang.

C. Tujuan Penyusunan

Tujuan penyusunan Rancangan Perubahan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah adalah:

1. Mengidentifikasi dan memetakan regulasi yang terkait dengan proses pemungutan pajak daerah Kota Semarang
2. Mengkaji kondisi pelaksanaan pemungutan pajak daerah di Kota Semarang serta berbagai permasalahan yang dihadapi di Kota Semarang
3. Merancang rekomendasi yang selaras dengan permasalahan, kebijakan, dan strategi mengenai pelaksanaan pemungutan pajak daerah di Kota Semarang.

D. Dasar Hukum

1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
4. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 10);
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 7 Tahun 2025 tentang Pedoman Pemeriksaan Dan Penagihan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 73).

BAB II POKOK PIKIRAN

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah pada Pasal 4 ayat (2) menyebutkan Pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota terdiri atas:

- a. PBB-P2;
- b. BPHTB;
- c. PBJT atas:
 1. makanan dan/atau minuman;
 2. tenaga listrik;
 3. jasa perhotelan;
 4. jasa parkir; dan
 5. jasa kesenian dan hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. PAT;
- f. Pajak MBLB;
- g. Pajak Sarang Burung Walet;
- h. Opsen PKB; dan
- i. Opsen.

Mendasarkan pada evaluasi kelembagaan dan praktek empiris sesuai dengan peraturan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
3. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 159).

maka perlu untuk meninjau ulang Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah.

BAB III

MATERI MUATAN

Jangkauan arah peraturan ini untuk memperjelas pelaksanaan pemungutan pajak Daerah yang disesuaikan dengan kepentingan umum dan kebijakan fiskal nasional, perlu meninjau ulang Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah;

Ruang Lingkup Materi muatan mengatur tentang:

1. Penjelasan pelaksanaan pemungutan pajak Daerah yang disesuaikan dengan kepentingan umum dan kebijakan fiskal nasional
2. Tersusunnya Perubahan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah.

Rancangan Perubahan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 meliputi:

1. Di antara ayat (3) dan ayat (4) Pasal 7 disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (3a).
2. Ketentuan Pasal 15 pada ayat (3) dan ayat (4) Pasal 15 dihapus dan ditambahkan 1 (satu) ayat yakni ayat (5).
3. Ketentuan Pasal 21 diubah.
4. Ketentuan Pasal 22 diubah.
5. Ketentuan Pasal 30 diubah.
6. Di antara ayat (4) dan ayat (5) Pasal 32 disisipkan 1 (satu) ayat yakni ayat (4a), dan ayat (5) diubah.
7. Di antara ayat (6) dan ayat (7) Pasal 35 disisipkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (6a) dan ayat (6b) dan ayat (7) diubah.
8. Diantara ayat (9) dan ayat (10) Pasal 36 disisipkan 1 (satu) ayat yakni ayat (9a), ayat (10) dihapus, dan ketentuan pada ayat (9) dan ayat (11) dihapus.
9. Di antara ayat (4) dan ayat (5) Pasal 41 disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (4a).
10. Ketentuan Pasal 51 diubah.
11. Ketentuan Pasal 53 ayat (3) diubah dan ditambahkan 2 (dua) ayat yakni ayat (4) dan ayat (5).
12. Ketentuan Pasal 81 pada ayat (2) diubah.
13. Ketentuan Pasal 83 ayat (2) dan ayat (3) diubah, serta ditambahkan 2 (dua) ayat yakni ayat (4) dan ayat (5).
14. Di antara ayat (1) dan ayat (2) Pasal 92 disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (1a).
15. Ketentuan Pasal 94 ayat (1) diubah, dan ayat (3) dihapus.
16. Ditambahkan 2 (dua) ayat pada Pasal 97 yaitu ayat (4) dan ayat (5).

17. Ketentuan Pasal 98 ayat (3) diubah.
18. Di antara ayat (3) dan ayat (4) Pasal 101 disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (3a) dan ayat (6) diubah.
19. Ketentuan Pasal 110 ayat (1) diubah.
20. Ketentuan Pasal 124 ayat (1) diubah.
21. Ketentuan Pasal 147 ayat (3) diubah.
22. Di antara ayat (1) dan ayat (2) Pasal 151 disisipkan 3 (tiga) ayat, yakni ayat (1a), ayat (1b), dan ayat (1c).
23. Ketentuan Pasal 155 ayat (2) diubah.
24. Setelah Bagian Kedua BAB XXIII ditambahkan 1 (satu) bagian yakni Bagian Ketiga dan di antara Pasal 180 dan Pasal 181 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 180A.
25. Di antara BAB XXIV dan BAB XXV disisipkan 1 (satu) bab, yakni BAB XXIVA.
26. Di antara Pasal 182 dan Pasal 183 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 182A.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat atas peraturan perundang-undangan yang baik, perlu dibuat peraturan mengenai pembentukan peraturan perundang-undangan yang dilaksanakan dengan cara dan metode yang pasti, baku, dan standar yang mengikat semua Lembaga yang berwenang membentuk peraturan perundang-undangan.
2. Mekanisme pemungutan secara garis besar meliputi retribusi dibayarkan sekaligus sebelum pelayanan dilakukan, penagihan retribusi didahului surat teguran dan Pemungutan Retribusi yang dilaksanakan pihak ketiga berdasarkan pertimbangan efisiensi dan efektivitas Pemungutan Retribusi yang tidak menambah beban Wajib Retribusi.
3. Substansi Perubahan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah yang terdapat pada Rancangan Peraturan Wali Kota Semarang merupakan penyesuaian terhadap dinamika perpajakan saat ini dan pembaruan peraturan perundang-undangan yang lebih .

B. Saran

Diharapkan dengan adanya Perubahan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah merupakan salah satu tindak lanjut penerapan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang.

DAFTAR PUSTAKA

- Agusta, Revoldai. 2020. "Peranan Penerimaan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bulukumba." *Journal of Applied Managerial Accounting* 4(1): 33–41.
- Apituley, Lilian G. F. 2019. "Pengawasan Penggunaan Keuangan Daerah Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah." *Journal of Chemical Information and Modeling* 53(9): 1689–99.
- Binawati, Enita, and Nurul Badriyah. 2022. "Pengaruh Pengawasan Keuangan Daerah, Akuntabilitas Dan Transparansi Pengelolaan Keuangan Daerah Terhadap Kinerja Pemerintah Daerah Pada Kabupaten Magelang." *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis Indonesia* 2(1): 32–49.
- Due, Maria Theresia Adolorata. 2022. "Analisis Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Daerah Terhadap Penerimaan Pajak Daerah Di Kota Surabaya." *Jurnal Mitra Manajemen* 6(1): 53–68.
- Juliarini, Aniek. 2020. "Komparasi Penerimaan Pajak Daerah Kota Dan Kabupaten Di Indonesia Setelah Berlakunya Undang-Undang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah." *Jurnal BPPK : Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan* 13(2): 1–10.
- Murniati, Sitti. 2020. "Pengaruh Pengawasan, Sistem Akuntansi Dan Pengelolaan Keuangan Daerah Terhadap Kinerja Pemerintah Daerah." *AkMen JURNAL ILMIAH* 17(4): 548–57.
- Prayitno, Budi. 2018. "Mengukur Kemampuan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Semarang Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah Tahun 2013-2017." *Jurnal Borneo Administrator* 13(3): 261–80.
- Primahadi, Randy, and Rahmat Kurniawan. 2021. "Analisis Efektivitas, Kontribusi Pajak Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Serta Tingkat Kemandirian Daerah Kota Pariaman." *Ekonomis: Journal of Economics and Business* 5(1): 84.
- Rahman Utama, Aqliana, and M. Zainal Abidin. 2022. "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Restoran Terhadap Pajak Daerah Dan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Banjarmasin." *Administraus* 6(3): 133–53.
- Septariani, Jumania. 2018. "Penerapan Konsep Value for Money Pada Pengelolaan Keuangan Daerah Dalam Mewujudkan Good Government Governance (Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik) Pada Kabupaten Musi Banyuasin." *BALANCE Jurnal Akuntansi dan Bisnis* 2(1): 158.
- Simbolon, Tiur Roida. 2023. "Manajemen Penerimaan Daerah Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah." <http://dx.doi.org/10.31219/osf.io/xabuh>.
- Suparto, S. 2014. "Otonomi Daerah Di Indonesia: Pengertian, Konsep, Tujuan, Prinsip Dan Urgensinya." *Jurnal Ilmu Hukum* 1–24: 10.



Kajian Urgensi & Landasan Yuridis - Ekonomis

Revisi Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 28 Tahun 2024

Terkait Penetapan Nilai Sewa Minimal Objek Pajak Rumah Kos

BAB I: Pendahuluan

Latar Belakang & Pergeseran Paradigma Pajak

Daerah

Latar Belakang: Transformasi Regulasi

Rezim Lama (UU PDRD)

Mendefinisikan objek pajak hotel dengan pendekatan

Kuantitatif Kaku:

- Rumah kos > 10 kamar = Pajak Hotel.
- Rumah kos < 10 kamar = Bebas Pajak.

Dampak: Distorsi keadilan (kos mewah 9 kamar bebas pajak).

Rezim Baru (UU HKPD)

Mendefinisikan objek pajak dengan pendekatan **Kualitatif**

(Fungsi):

- Menghapus frasa "jumlah kamar".
- Istilah baru: "Tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel".

Tantangan: Frasa "difungsikan sebagai hotel" bersifat abstrak dan butuh interpretasi operasional.

Kekosongan Norma di Semarang

Pemerintah Kota Semarang telah menerbitkan **Perwal No. 28 Tahun 2024**.

Masalah: Terdapat *vacuum of norm* (kekosongan hukum) terkait batasan spesifik kapan sebuah kos dianggap "layaknya hotel".

Tanpa batasan jelas, seluruh kos (termasuk kos buruh murah) berpotensi kena pajak 10%, yang mengancam daya beli masyarakat berpenghasilan rendah.

Maksud & Tujuan Kajian



Justifikasi Yuridis

Memastikan revisi sesuai dengan UU HKPD dan PP 35/2023.



Analisis Ekonomis

Menghitung kelayakan ambang batas Rp600.000 berdasarkan UMK.



Proteksi Sosial

Melindungi daya beli masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Identifikasi Permasalahan Strategis

Ketidakpastian Hukum

Tanpa parameter nilai sewa, petugas pajak dan wajib pajak akan berdebat mengenai definisi "fasilitas hotel".
Potensi sengketa tinggi.

Risiko Regresivitas

Memajaki kos murah membebani mahasiswa dan buruh secara tidak proporsional. Biaya hidup naik, daya beli turun.

Inefisiensi

Biaya memungut pajak dari ribuan kos kecil (Cost of Collection) mungkin lebih besar dari pendapatan yang didapat.

Rumusan Masalah

Bagaimana justifikasi menetapkan **Rp600.000/bulan** sebagai ambang batas objek pajak?

BAB II: Kerangka Teoritis

Teori Keadilan Pajak & Efisiensi
Administrasi

Teori Keadilan Pajak (Tax Equity)

Keadilan Vertikal

Masyarakat dengan kemampuan ekonomi lebih tinggi harus menanggung beban pajak lebih besar.

"Memajaki kos murah melanggar prinsip ability to pay, karena hunian subsisten adalah kebutuhan dasar, bukan barang mewah."



Dalam merumuskan kebijakan perpajakan daerah, prinsip keadilan (equity) harus menjadi landasan utama. Musgrave (1959) dan Stiglitz (2000) membedakan keadilan pajak menjadi dua dimensi: keadilan horizontal (horizontal equity) dan keadilan vertikal (vertical equity).

Konsep: Jasa Akomodasi vs. Hunian

Aspek	Jasa Perhotelan (Objek PBJT)	Sewa Hunian/Kos (Objek PPh)
Sifat	Short-term, Leisure, Kenyamanan	Long-term, Basic Need, Subsisten
Layanan	Room service, cleaning, amenities	Minim layanan, bersihkan sendiri
Contoh	Kos Eksklusif (>Rp 1 Juta)	Kos Mahasiswa/Buruh (< Rp 600rb)

Jasa Akomodasi (Hotel)

Karakteristik utamanya adalah short-term stay (harian/mingguan), penyediaan layanan tambahan (room service, pembersihan harian, amenities), dan sifatnya lebih kepada kenyamanan atau pariwisata. Ini adalah objek PBJT Jasa Perhotelan.

Sewa Hunian (Kos)

Karakteristik utamanya adalah long-term stay (bulanan/tahunan), minim layanan tambahan (penyewa membersihkan sendiri), dan sifatnya adalah pemenuhan kebutuhan papan (tempat tinggal). Ini adalah objek Pajak Penghasilan (PPh) Final Pasal 4 ayat (2) Pusat, dan seharusnya bukan objek PBJT Daerah

Efisiensi Administrasi (Adam Smith)

Biaya Pemungutan

Memungut pajak dari ribuan kos mikro (Rp300rb-Rp500rb) memakan biaya SDM dan administrasi tinggi.

Solusi Threshold

Fokuskan sumber daya Bapenda pada Wajib Pajak Potensial (Kos Menengah-Atas) dengan risiko kepatuhan tinggi.

Prinsip

Adam Smith dalam *The Wealth of Nations* mengemukakan asas *Economy of Collection*, di mana biaya pemungutan pajak tidak boleh melebihi hasil pajaknya.

BAB III: Analisis Regulasi

Hierarki Peraturan Perundang-
undangan

Landasan Hukum Diskresi



UU HKPD No. 1/2022

Mendefinisikan "Tempat tinggal pribadi difungsikan sebagai hotel".



PP No. 35/2023

Memberi ruang bagi daerah menyesuaikan kebijakan lokal.



Perda Kota No. 10/2023

Pasal 88(3): Tata cara pemungutan diatur Perwal.



Perwal No. 28/2024

Saat ini kosong norma teknis. Perlu Revisi.

Interpretasi "Selayaknya Hotel"

Penjelasan Pasal 53 ayat (1) huruf j UU HKPD:

selayaknya akomodasi hotel

"Yang dimaksud... adalah rumah... yang disediakan sebagai jasa akomodasi ..."

Penjelasan Pasal 53 ayat (1) huruf j UU HKPD memberikan kunci interpretasi: "Yang dimaksud dengan 'tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel' adalah rumah, apartemen, dan kondominium yang disediakan sebagai jasa akomodasi selayaknya akomodasi hotel, tetapi tidak termasuk bentuk persewaan (kontrak) jangka panjang (lebih dari satu bulan)".

Analisis Hukum

Frasa "selayaknya hotel" menyiratkan standar pelayanan.

Rumah kos < Rp600.000 dengan kasur busa dan kamar mandi luar secara logika hukum **TIDAK** memenuhi unsur ini.

Penetapan threshold adalah instrumen untuk mempertegas definisi ini secara objektif.

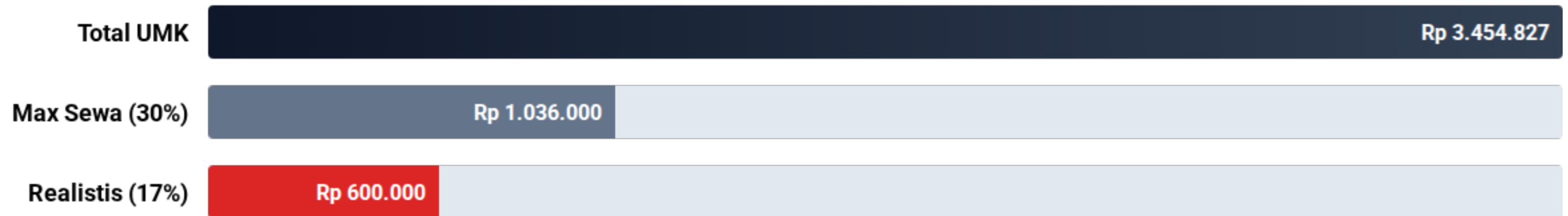
BAB IV: Analisis Ekonomi

Keterjangkauan, Kemiskinan, & Struktur

Pasar

Analisis Keterjangkauan (Affordability)

UMK Semarang 2025: Rp 3.454.827



Pekerja kerah biru realistis hanya mampu mengalokasikan < 20% gaji untuk hunian (Rp 500rb - 600rb). Pajak di level ini akan sangat memberatkan.

Dampak terhadap Garis Kemiskinan



- **Garis Kemiskinan 2024:** Rp 671.936 /kapita/bulan.
- **Biaya Hidup Non-Makanan:** Rata-rata Rp 1.144.206.

Memajaki sewa kamar di level Rp 400.000 - Rp 500.000 berisiko mendorong masyarakat rentan jatuh ke bawah garis kemiskinan karena erosi pendapatan riil.

Segmentasi Pasar Kos Semarang

Kategori	Harga Sewa	Fasilitas	Status Pajak (Usulan)
Kos Murah (Subsisten)	Rp 300k - 600k	KM Luar, Kipas Angin, Kasur Busa	NON OBJEK (Bebas)
Kos Menengah	Rp 600k - 1200k	KM Dalam, Springbed, Dapur Bersama	OBJEK PAJAK (10%)
Kos Eksklusif	> Rp 1200k	AC, WiFi, Water Heater, Parkir	OBJEK PAJAK (10%)

Komparasi Visual: Layak Pajak vs Tidak



Kos Sederhana (< Rp 600rb)

Hanya sewa ruang. Tidak ada unsur "layanan". Kebutuhan dasar.



Kos Eksklusif (> Rp 600rb)

Menawarkan kenyamanan, fasilitas, dan layanan layaknya hotel.

Benchmarking Daerah Lain

DKI Jakarta

Basis Omzet (Bebas jika < Rp500 juta/thn).

Kelemahan: Sulit verifikasi omzet tunai.

Kota Malang

Sempat hapus pajak kos, kini kaji ulang.

Risiko: Hilang potensi PAD besar.

Kota Semarang (Usulan)

Basis Nilai Sewa (Threshold Rp 600rb/kamar).

Solusi: Mudah diawasi, Adil, Pasti.

BAB V: Implikasi & Risiko

Dampak terhadap PAD &
Sosial

Analisis Cost-Benefit PAD

Potensi Hilang (Loss)

Penerimaan dari kos murah relatif kecil per unit.

Contoh: Pajak Rp 40.000/bulan dari 5.000 kamar = Rp 200

Juta.

Efisiensi (Benefit)

Bapenda hemat biaya operasional (tidak perlu menagih ribuan WP mikro).

SDM dialihkan untuk audit kos eksklusif (1 unit kos mewah setara pajak 5 unit kos murah).

Net Impact: Positif (Optimalisasi SDM)

BAB VI: Rekomendasi

Draft Regulasi & Strategi

Implementasi

Usulan Materi Pengaturan

Pasal Tambahan (Ayat 3 & 4) :

"(3) Dikecualikan dari objek PBJT atas Jasa Perhotelan... adalah jasa rumah kos dengan nilai sewa kurang dari Rp600.000,00 per kamar per bulan."

"(4) Rumah kos sebagaimana dimaksud... dikategorikan sebagai persewaan hunian sederhana yang tunduk pada ketentuan PPh dan bukan objek pajak daerah."

Strategi Implementasi



Sosialisasi

"Kos Murah Bebas Pajak, Kos Mewah Wajib Bayar". Hindari misinformasi.



Data Cleansing

Tandai kos < Rp600rb sebagai Non-Efektif dalam database Bapenda.



Fokus Pengawasan

Targetkan kawasan premium (Tembalang, Gajahmungkur) dengan sewa > Rp 1 Juta.

Kesimpulan Utama

- **Yuridis:** Threshold Rp 600rb adalah diskresi daerah yang sah untuk mempertegas definisi "selayaknya hotel".
- **Ekonomis:** Melindungi daya beli pekerja UMK dan mencegah kenaikan garis kemiskinan.
- **Administratif:** Meningkatkan efisiensi pemungutan pajak daerah.

Rekomendasi: Revisi Perwal No. 28 Tahun 2024 bisa dilakukan dengan pertimbangan di atas.

