

**ANALISIS PERPAJAKAN PADA USAHA RUMAH KOS (STUDI KASUS PADA
WAJIB PAJAK ORANG PRIBADI BAPAK A)**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat
untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Oleh:

Febrika Rahmadhani

2013130146

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS EKONOMI

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

(Terakreditasi berdasarkan Keputusan BAN-PT

No. 227/SK/BAN-PT/AK-XVI/S/XI/2013)

BANDUNG

2018

***TAX ANALYSIS OF BOARDING HOUSE BUSINESS (CASE STUDY ON
INDIVIDUAL TAXPRAYER MR.A)***



UNDERGRADUATE THESIS

*Submitted to complete a part of requirement
to get a Bachelor Degree in Economics*

By:

Febrika Rahmadhani

2013130146

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY

FACULTY OF ECONOMICS

ACCOUNTING STUDY PROGRAM

(Accredited Based on the Degree of BAN-PT

No. 227/SK/BAN-PT/AK-XVI/S/XI/2013)

BANDUNG

2018

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI AKUNTANSI**



**ANALISIS PERPAJAKAN PADA USAHA RUMAH KOS (STUDI KASUS PADA
WAJIB PAJAK ORANG PRIBADI BAPAK A)**

Oleh:

Febrika Rahmadhani

2013130146

PERSETUJUAN SKRIPSI

Bandung, Januari 2018

Ketua Program Studi Akuntansi,

Gery Raphael Lusanjaya, S.E., M.T., CISA.

Pembimbing,

Verawati Surya Putra, S.E., M.M., CA., Ak.

PERNYATAAN:

Saya, yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama : Febrika Rahmadhani
Tempat, Tanggal Lahir : Pariaman, 17 Februari 1995
Nomor Pokok Mahasiswa : 2013130146
Program Studi : Akuntansi
Jenis Naskah : Skripsi



JUDUL

ANALISIS PERPAJAKAN PADA USAHA RUMAH KOS (STUDI KASUS PADA WAJIB PAJAK ORANG PRIBADI BAPAK A)

dengan,

Pembimbing : Verawati Suryaputra, S.E., M.M., CA., Ak.

SAYA NYATAKAN

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri;

1. Apa pun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai.
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut plagiat (*plagiarism*) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak kesarjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksa oleh pihak mana pun.

Pasal 25 Ayat (2) UU.No.20 Tahun 2003:
Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya.
Pasal 70 : Lulusan yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,

Dinyatakan tanggal : Januari 2018

Pembuat pernyataan :



(Febrika Rahmadhani)

ABSTRAK

Setiap tahun arus masuk penduduk ke kota besar meningkat sehingga meningkatkan angka permintaan tempat tinggal. Rumah kos merupakan salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Bisnis rumah kos merupakan suatu kegiatan usaha yang menyewakan bangunan atau kamar. Setiap kegiatan usaha dapat dikenakan pajak begitu juga usaha rumah kos sejak masa praoperasi hingga masa operasi. Namun tidak semua pemilik rumah kos mengetahui hal tersebut seperti Wajib Pajak Bapak A.

Penulis melakukan penelitian mengenai kewajiban perpajakan yang dapat dikenakan pada pengusaha rumah kos dari masa praoperasi hingga beroperasi serta dokumen yang harus dimiliki. Pada tahap pembangunan rumah kos, kewajiban perpajakan yang dapat dikenakan yaitu Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri, Pajak Pertambahan Nilai atas penyerahan jasa konsultasi bangunan dan Pajak Penghasilan pasal 21 atas pekerja yang menerima upah harian. Pada masa beroperasinya rumah kos, kewajiban perpajakan yang dapat dikenakan yaitu Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2 dan Pajak Hotel. Semua kewajiban tersebut penulis hitung sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Metode tersebut dipilih untuk menjelaskan hal-hal yang terkait terhadap permasalahan yang dihadapi melalui data yang telah dikumpulkan. Data yang digunakan penulis dalam penelitian yaitu data primer dan data sekunder. Pengumpulan data yang dilakukan penulis dengan cara wawancara, observasi, dokumentasi dan studi pustaka. Objek penelitian yang diteliti adalah kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi oleh Wajib Pajak Bapak A dari mulai praoperasi dan beroperasinya rumah kos.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan penulis, kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi oleh Wajib Pajak Bapak A pada masa praoperasi sebesar Rp 11.873.640,00 yang terdiri dari Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri dan Pajak Penghasilan Pasal 21 atas tenaga kerja lepas. Pada masa beroperasinya rumah kos, Wajib Pajak Bapak A dikenakan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2 sebesar Rp 825.000,00 dan Pajak Hotel yang dipungut Wajib Pajak Bapak A kepada pihak penyewa sebesar Rp 75.000,00. Penulis menyarankan agar Wajib Pajak Bapak A melaksanakan kewajiban perpajakannya sebagai pengusaha rumah kos dan mengurus surat atau dokumen berkaitan dengan usaha rumah kosnya.

Kata Kunci: Rumah Kos, Pajak Pertambahan Nilai, Kegiatan Membangun Sendiri, Pajak Penghasilan, Pajak Hotel

ABSTRACT

Every year growing numbers of people move into the big cities, increase the demand for housing. Boarding house is an alternative option to deal with housing problem. Boarding house business is a kind of business activity which of provide a building or a room for rent. Since every business is taxable, so applies on the boarding house business since pre-operation period until operation period. However, not every boarding house businessman know the law, for example a Taxpayer Mr.A.

The writer did a research on tax obligation that may apply to boarding house businessmann since pre-operation periode until operation period including some documents that he should have regarding his business. In constructing period, tax obligations that may be imposed consists of Value Added Tax on self-construct bulding, Value Added Tax of Construction Consultation Service delivery and Income Tax of article 21 of workers who receive daily wages. In boarding house operation period, tax obligations that may be imposed consists Income Tax for article 4 verse 2 and Hotel Tax. The writer calculate all of those tax obligations based on tax regulations.

This study use descriptive research method. The method was chosen to explain things related to the problem which faced through data that has been collected by author. This study use primary data and secondary data. Data collected by interviewing, observing, documenting and literature reviewing. The object of this reseatch is tax obligations that may be apply to Taxprayer Mr.A since pra-operation to operation period of his business.

The result of this study states that in the pre-operation period, Taxprayer Mr.A has tax obligations worth Rp 11.873.640,00 that consists Value Added Tax on Self-Construct Build and Income Tax article 21 of freelance. Furthermore, in the operation period Taxprayer should fulfill his tax obligations on Income Tax article 4 verse 2 worth Rp 8.250.00 and he should collect Hotel Tax Rp 75.000,00. from tenants. From the tax calculation, writer suggests Taxpayer Mr.A to pay his tax obligations as boarding house bussinessman and administer any letter or document related to his business.

Keywords: Boarding House, Value Added Tax, Self-Construct Build, Income Tax, Hotel Tax

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala berkat, hikmat, dan kasih karunia-nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul “ Analisis Perpajakan Pada Usaha Rumah Kos (Studi Kasus Pada Wajib Pajak Bapak A ”. Dalam proses penyusunan skripsi ini penulis telah mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak baik berupa materi, fisik dan dukungan moril. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Keluarga penulis, Papa dan Mama yang selalu mendoakan anak-anaknya agar menjadi anak-anak yang sukses. Terimakasih banyak untuk mama atas pengorbanannya dalam membantu penulis mengerjakan skripsi ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada kakak dan adik penulis yang selalu memberikan dukungan dan bantuan dalam pengerjaan skripsi ini.
2. Ibu Verawati Suryaputra, S.E., M.M., CA., Ak. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, memberikan ilmu dan memberikan masukan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Gery Lusanjaya, S.E., M.T., Ak., CISA. selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Katolik Parahyangan.
4. Ibu Atty Yuniawati, S.E., MBA., CMA. Selaku dosen wali penulis yang telah membimbing penulis selama perkuliahan ini.
5. Bapak Prof. Dr. Hamfri Djajadikerta, Drs., Ak., M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan.
6. Bapak A yang senantiasa bersedia memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
7. Bapak/Ibu dosen penguji skripsi. Terima kasih telah meluangkan banyak waktu untuk membaca dan menguji skripsi penulis.
8. Seluruh dosen pengajar Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan yang telah mengajar dan memberikan ilmu untuk penulis.

9. Seluruh Staf Tata Usaha, Perpustakaan, dan Pekarya Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan yang telah berkontribusi membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
10. Bapak Lana yang menjadi teman diskusi dan memberikan masukan kepada penulis pada penyusunan skripsi ini.
11. Melisa Febriani selaku sahabat terdekat penulis yang membantu penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.
12. Agatha Restinanda, Chatherine Meilinda, Dea Mutiara, Florencia Caroline, dan Maria Mudi selaku sahabat penulis selama perkuliahan yang selalu memberikan semangat.
13. Anas, Lina, Arya, Devi, Memel, Chelle, Iyas, Ocha, dan Vivi selaku sahabat penulis dari sukabumi yang selalu memberikan semangat positif.
14. Felicia Safira, Yunita dan Vania yang selalu mendukung, memberikan semangat dan masukan ke penulis dalam menjalani proses penyusunan skripsi.
15. Teman seperjuangan dalam skripsi serta teman-teman penyemangat yaitu Rahel, Astari, Wanda, Inesia, Keisa, Tiwi, Windi.
16. Teman-teman penulis dari Sukabumi yaitu Kathryn, Aldri, Darwin, James, Niko, Esa yang selalu memberikan dukungan.
17. Teman-teman dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan studi S1 Akuntansi di Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis bersedia menerima kritik, saran, dan masukan yang membangun dari pihak pembaca. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pihak yang membutuhkan.

Bandung, Januari 2018

Penulis,

Febrika Rahmadhani

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Kerangka Pemikiran	3
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Pajak	6
2.1.1 Wajib Pajak.....	6
2.1.2 Sistem Pemungutan Pajak.....	7
2.1.3 Pengelompokan Pajak.....	8
2.1.4 Timbul dan Hapusnya Utang Pajak	8
2.2 Pajak Penghasilan.....	9
2.2.1 Subjek Pajak Penghasilan	9
2.2.2 Objek Pajak Penghasilan	10
2.2.3 Penghasilan Tidak Kena Pajak	11
2.3 Pajak Penghasilan Pasal 21	12
2.3.1 Subjek Pajak Penghasilan Pasal 21.....	12
2.3.2 Objek Pajak Penghasilan Pasal 21	13
2.3.3 Ketentuan Dalam Menghitung Pajak Penghasilan Pasal 21 Bagi Pegawai Yang Menerima Upah Harian, Upah Mingguan, Upah Satuan, Upah Borongan dan Uang Saku Harian	14
2.4 Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Berupa Sewa Tanah dan/atau Bangunan....	15
2.4.1 Subjek Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Berupa Sewa Tanah dan/atau Bangunan.....	16

2.4.2	Objek Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Berupa Sewa Tanah dan/atau Bangunan.....	16
2.4.3	Tarif Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Berupa Sewa Tanah dan/atau Bangunan.....	17
2.4.4	Pihak Penyewa Terkait Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Berupa Sewa Tanah dan/atau Bangunan	18
2.4.5	Kewajiban Perpajakan Terkait Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Berupa Sewa Tanah dan/atau Bangunan.....	19
2.5	Pajak Pertambahan Nilai	20
2.5.1	Dasar Hukum dan Karakteristik Pajak Pertambahan Nilai.....	21
2.5.2	Subjek Pajak Pertambahan Nilai.....	22
2.5.3	Objek Pajak Pertambahan Nilai.....	22
2.5.4	Saat dan Tempat Terutangnya Pajak Pertambahan Nilai.....	23
2.5.5	Dasar Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai	25
2.5.6	Tarif dan Cara Menghitung Pajak Pertambahan Nilai.....	26
2.6	Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri.....	27
2.6.1	Dasar Hukum Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri	27
2.6.2	Syarat Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri.....	27
2.6.3	Saat dan Tempat Terutangnya Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri	28
2.6.4	Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Menghitung Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri	28
2.6.5	Penetapan Secara Jabatan Atas Jumlah Biaya Yang Dikeluarkan Dalam Kegiatan Membangun Sendiri	29
2.7	Pajak Daerah.....	29
2.7.1	Jenis dan Tarif Pajak Daerah	30
2.7.2	Pembayaran dan Penyetoran Pajak Daerah	33
2.8	Pajak Hotel	33
2.8.1	Subjek Pajak dan Wajib Pajak Hotel	34
2.8.2	Objek dan Bukan Pajak Objek Pajak Hotel.....	34
2.8.3	Dasar Pengenaan Pajak dan Tarif Pajak Hotel	34
2.8.4	Kewajiban Perpajakan Terkait Pajak Hotel.....	35
2.9	Sanksi Perpajakan.....	36
2.9.1	Sanksi Administrasi	36

2.9.2 Sanksi Pidana.....	36
2.10 Rumah Kos	37
BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN	38
3.1 Metode Penelitian.....	38
3.2 Langkah-Langkah Penelitian.....	38
3.3 Variabel Penelitian	44
3.4 Unit Penelitian.....	44
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN.....	46
4.1 Kelengkapan Surat-Surat Untuk Rumah Kos.....	46
4.2 Tahap Praoperasi Rumah Kos	49
4.2.1 Pajak Pertambahan Nilai Atas Kegiatan Membangun Sendiri	50
4.2.2 Pajak Penghasilan Pasal 21 Atas Penghasilan Bruto Yang Diterima Pegawai Harian Berupa Upah Harian.....	57
4.3 Tahap Beroperasinya Rumah Kos	61
4.3.1 Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 Terkait Rumah Kos	61
4.3.2 Pajak Hotel Terkait Rumah Kos	64
BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN.....	67
5.1 Kesimpulan.....	67
5.2 Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Biaya pembangunan rumah kos yang dikeluarkan Wajib Pajak Bapak A	51
Tabel 4. 2 Perhitungan PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri.....	53
Tabel 4. 3 Harga Satuan Per Meter Persegi Tertinggi Bangunan Gedung Pemerintah dan Rumah Dinas	55
Tabel 4. 4 Koefisien Perhitungan Harga Per M2 Terhadap Jumlah Lantai Bangunan	55
Tabel 4. 5 Perhitungan Biaya Yang Dikeluarkan Untuk Membangun Bangunan Sesuai PER-25/PJ/2012	56
Tabel 4. 6 Perhitungan PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri Berdasarkan PER-25/PJ/2012	56
Tabel 4. 7 Daftar Upah Pekerja Bangunan Wajib Pajak Bapak A (2017).....	59
Tabel 4. 8 Total PPh Pasal 21 Yang Harus Dipotong.....	60
Tabel 4.9 Perhitungan PPh Pasal 4 Ayat 2 berupa persewaan tanah dan/atau bangunan.....	63
Tabel 4.10 Perhitungan Pajak Hotel terkait Usaha Rumah Kos	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Langkah-Langkah Penelitian.....	43
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Perhitungan Pajak Penghasilan Pasal 21 Yang Harus Dipotong

Lampiran 2 Rincian Biaya-Biaya Dalam Membangun Rumah Kos

Lampiran 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 163/PMK.03/2012

Lampiran 4 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ/2002

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap tahun arus masuk penduduk ke kota meningkat, khususnya kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, Jogjakarta dan kota besar lainnya. Hal tersebut meningkatkan angka permintaan tempat tinggal di kota-kota tersebut. Ada beberapa alternatif dalam mencari tempat tinggal. Bagi yang memiliki penghasilan yang besar, mencari tempat tinggal yang baru bisa dengan cara membeli atau membangun rumah, sedangkan bagi orang dengan penghasilan yang kecil atau bahkan belum memperoleh penghasilan sama sekali bisa dilakukan dengan cara menyewa rumah atau rumah kos.

Bisnis rumah kos merupakan salah satu bisnis yang berkembang di kota-kota besar yang padat penduduk. Seperti bisnis pada umumnya, bisnis rumah kos dapat dikelola oleh perorangan atau badan. Perorangan atau badan merupakan wajib pajak sehingga dapat dikenakan pajak atas objek yang diperoleh atau dimiliki sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan Republik Indonesia. Pengusaha rumah kos baik perorangan maupun badan dapat dikenakan pajak sejak saat membangun rumah kos hingga saat beroperasi.

Badan Pendapatan Daerah Provinsi Jawa Barat (Bapenda Jabar) memaparkan bahwa Pemerintah berperan di balik semua pendapatan rakyat Indonesia. Bisnis kos-kosan merupakan aktivitas ekonomi yang menghasilkan penambahan pendapatan bagi Wajib Pajak. Jangan sampai melakukan bisnis namun berharap tidak membayar apa-apa kepada Pemerintah. (www.bapenda.jabarprov.go.id) .

Kota Sukabumi, salah satu kotamadya di Provinsi Jawa Barat juga menjadi pilihan pelajar dan karyawan yang berasal dari daerah-daerah di sekitarnya sehingga bisnis rumah kos bermunculan. Potensi perpajakan pada sektor bisnis tersebut pertama kali diatur oleh Pemerintah Kota Sukabumi melalui Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2002 tentang Pajak Hotel. Kendati peraturan mengenai pajak rumah kos ini sudah lama, namun sampai saat penelitian ini dibuat, belum semua pengusaha

rumah kos mengetahuinya. Salah satu pengusaha rumah kos di kota Sukabumi yaitu Wajib Pajak Bapak A, tidak mengetahui bahwa usaha rumah kos dapat dikenakan pajak sejak mulai dibangun hingga beroperasi. Padahal usaha yang dijalankannya menghasilkan tambahan pendapatan baginya.

Dalam penelitian ini penulis tertarik untuk menganalisis aspek perpajakan pada usaha rumah kos yang dimiliki Wajib Pajak Bapak A dan melakukan perhitungan pajak terhutang yang harus dipenuhi oleh Wajib Pajak Bapak A. Untuk itu, penulis mengangkat judul penelitian: “Analisis Perpajakan Pada Usaha Rumah Kos (Studi Kasus Pada Wajib Pajak Orang Pribadi Bapak A)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berkaitan dengan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penulis merumuskan beberapa masalah yang akan menjadi pokok penelitian. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Apa saja surat atau dokumen yang harus diurus dan dimiliki oleh Bapak A sebagai pengusaha rumah kos terkait dengan usaha rumah kosnya ?
2. Apa saja kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi oleh Wajib Pajak Bapak A sebagai pengusaha rumah kos ?
3. Bagaimana perhitungan pajak yang dapat dikenakan terhadap Wajib Pajak Bapak A pada tahap pembangunan hingga pengoperasian rumah kos ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah-masalah yang telah dipaparkan, berikut adalah tujuan yang ingin dicapai oleh penulis:

1. Mengetahui cara dan syarat mengurus surat atau dokumen yang harus dilakukan oleh Bapak A sebagai pengusaha rumah kos terkait usaha rumah kosnya.
2. Mengetahui kewajiban perpajakan Wajib Pajak Bapak A sebagai pengusaha rumah kos.

3. Mengetahui jumlah pajak yang dapat dikenakan terhadap Wajib Pajak Bapak A pada tahap pembangunan hingga pengoperasian rumah kos.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil yang didapatkan dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pada:

1. Bagi Wajib Pajak Bapak A

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada Wajib Pajak Bapak A mengenai kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi dalam usaha rumah kos sejak tahap pembangunan hingga pengoperasian usaha rumah kos.

2. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan bagi pembaca mengenai aspek perpajakan usaha rumah kos.

1.5 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan Undang-undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yang menjadi wajib pajak adalah orang pribadi atau badan. Pengusaha rumah kos dapat berupa orang pribadi atau badan sehingga merupakan wajib pajak. Oleh karena itu, pengusaha rumah kos wajib menghitung, membayar dan melaporkan pajak atas usaha rumah kosnya.

Usaha rumah kos dapat dikenakan pajak pada tahap praoperasi dan pada saat beroperasi. Pada tahap pembangunan, apabila pembangunan rumah kos dilakukan dengan kegiatan membangun sendiri maka pajak-pajak yang berhubungan dengan kegiatan membangun sendiri yaitu Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri, Pajak Pertambahan Nilai atas penyerahan jasa konsultasi bangunan, dan Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 21 atas penghasilan yang diterima oleh pekerja yang melakukan kegiatan membangun. Apabila pengusaha rumah kos menggunakan jasa kontraktor maka pajak yang harus dibayar hanya Pajak Pertambahan Nilai atas penyerahan jasa kontraktor. Pengenaan Pajak Pertambahan

Nilai pada kegiatan membangun sendiri harus memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 163 Tahun 2012 Tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri. Dalam kegiatan mendirikan bangunan, pada umumnya pekerja menerima upah berupa upah harian / upah mingguan / upah borongan sehingga PPh Pasal 21 bagi pekerja tersebut dihitung dengan mekanisme perhitungan PPh Pasal 21 bagi pekerja yang menerima upah harian / upah mingguan / upah satuan / upah borongan.

Setelah bangunan didirikan dan usaha rumah kos beroperasi maka pengusaha rumah kos wajib menjalankan kewajiban perpajakannya atas penghasilan dari usaha rumah kosnya. Pengusaha rumah kos dapat dikenakan pajak penghasilan atas persewaan tanah dan/atau bangunan (Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan). Untuk membayar dan melaporkan penghasilan atas usaha rumah kos dan Pajak Pertambahan Nilai terkait Kegiatan Membangun Sendiri, pengusaha rumah kos wajib memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). NPWP didapatkan dengan cara mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak setempat. NPWP berguna sebagai tanda pengenalan diri atau identitas wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakan.

Selain pajak penghasilan, terdapat juga pajak daerah berupa pajak hotel yang harus disetor oleh pengusaha rumah kos. Tidak semua rumah kos dikategorikan hotel, melainkan hanya yang memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Pengusaha rumah kos yang memiliki kewajiban pada pajak hotel maka wajib memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD) untuk menyetor dan melaporkan pajak hotel.

Usaha rumah kos dapat beroperasi apabila pengusaha rumah kos telah memenuhi administrasi berkaitan dengan usaha rumah kosnya. Apabila pengusaha rumah kos yang memulai usaha rumah kosnya dengan membeli lahan tanah maka untuk membangun rumah kosnya memerlukan perizinan mengenai pembangunannya. Namun apabila pengusaha rumah kos telah memiliki bangunan atau rumah tidak perlu memerlukan izin tersebut, cukup memerlukan izin untuk pengoperasian rumah kosnya.

Setelah mengetahui aspek perpajakan pada usaha rumah kos, penulis melakukan perhitungan pajak yang dapat dikenakan terhadap usaha rumah kos yang dimiliki oleh Bapak A. Perhitungan tersebut meliputi tahap pembangunan rumah kos hingga beroperasinya rumah kos.