



UPAYA PENDAMPINGAN HUKUM BAGI PEMILIK KOS DI WILAYAH UNNES TERKAIT IZIN DAN PAJAK

Wahyu Rangga Kusuma

Universitas Negeri Semarang

Dihyan Arga Perdana

Universitas Negeri Semarang

Bintara Tamtama Putra

Universitas Negeri Semarang

M. Gossan Daffa Majid

Universitas Negeri Semarang

Alamat: Sekaran, Kec. Gn. Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah

Korespondensi penulis: argaperdana@students.unnes.ac.id

Abstrak. *The increasing number of students at Universitas Negeri Semarang (Unnes) has driven the growth of boarding house businesses as a solution for temporary housing. However, the majority of boarding house owners around Unnes lack understanding of the legal obligations related to licensing and taxation, putting them at risk of administrative or even criminal sanctions. This study aims to identify the legal challenges faced by boarding house owners and to describe the forms of legal assistance that can be provided by law students. Using a descriptive qualitative approach through field observations and literature review, it was found that low legal literacy, unclear business classification of boarding houses, disproportionate tax burdens, and insufficient support from the government are the main obstacles. The study recommends an active role for law students in legal education, administrative assistance, and facilitating communication with government agencies. These efforts are expected to improve legal compliance among boarding house owners and create a lawful, orderly, and sustainable business environment.*

Keywords: *business license, tax, legal assistance*

Abstrak. Pertumbuhan jumlah mahasiswa di Universitas Negeri Semarang (Unnes) telah mendorong berkembangnya usaha kos-kosan sebagai solusi hunian sementara. Namun, mayoritas pemilik kos di sekitar Unnes belum memahami kewajiban hukum terkait perizinan dan perpajakan, sehingga berisiko terkena sanksi administratif maupun pidana. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kendala hukum yang dihadapi oleh pemilik kos dan menggambarkan bentuk pendampingan hukum yang dapat diberikan oleh mahasiswa fakultas hukum. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif melalui observasi lapangan dan kajian pustaka, ditemukan bahwa minimnya literasi hukum, ketidakjelasan klasifikasi usaha kos, beban pajak yang dianggap tidak proporsional, serta kurangnya pendampingan dari pemerintah menjadi hambatan utama. Penelitian ini merekomendasikan peran aktif mahasiswa hukum dalam edukasi, pendampingan administratif, dan fasilitasi komunikasi dengan instansi pemerintah. Upaya ini diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan hukum pemilik kos dan menciptakan iklim usaha yang legal, tertib, dan berkelanjutan.

Kata Kunci: *izin usaha, pajak, pendampingan hukum*

PENDAHULUAN

Wilayah sekitar Universitas Negeri Semarang (Unnes) dikenal sebagai salah satu kawasan pendidikan yang berkembang pesat di Provinsi Jawa Tengah. Sebagai perguruan tinggi negeri yang memiliki jumlah mahasiswa yang terus meningkat setiap tahunnya, Unnes telah menjadi magnet bagi pelajar dari berbagai daerah di Indonesia, bahkan dari luar pulau Jawa. Pertumbuhan jumlah mahasiswa ini berdampak langsung pada meningkatnya kebutuhan terhadap fasilitas penunjang, salah satunya adalah hunian sementara berupa rumah kos. Kehadiran rumah kos menjadi solusi utama bagi mahasiswa perantau yang membutuhkan tempat tinggal yang

terjangkau, aman, dan dekat dengan kampus. Situasi ini mendorong masyarakat sekitar kampus untuk menangkap peluang ekonomi dengan membuka usaha penyewaan kamar kos. Banyak warga yang memodifikasi rumah tinggal menjadi rumah kos atau membangun properti baru secara khusus untuk disewakan. Usaha kos-kosan pun berkembang menjadi salah satu sektor ekonomi masyarakat lokal yang memberikan penghasilan rutin, relatif stabil, dan berkelanjutan. Selain itu, usaha ini turut mendukung ekosistem pendidikan karena menyediakan kenyamanan dan aksesibilitas bagi mahasiswa.

Di balik geliat ekonomi ini, terdapat permasalahan krusial yang belum sepenuhnya disadari oleh para pelaku usaha, yakni aspek legalitas dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Banyak pemilik kos yang menjalankan usahanya tanpa mengantongi izin resmi dari instansi pemerintah.¹ Beberapa di antaranya bahkan tidak mengetahui bahwa rumah kos tergolong sebagai usaha jasa akomodasi yang wajib tunduk pada peraturan tertentu, termasuk regulasi perizinan, perpajakan, tata ruang, dan pelaporan data. Minimnya sosialisasi, kurangnya literasi hukum, serta anggapan bahwa rumah kos adalah bagian dari “usaha kecil-kecilan” menjadikan legalitas usaha kos kerap diabaikan. Pemerintah sebenarnya telah menyediakan fasilitas kemudahan melalui sistem Online Single Submission (OSS), yakni layanan perizinan berusaha secara digital yang memungkinkan pelaku usaha, termasuk pemilik kos, untuk mengurus Nomor Induk Berusaha (NIB) dan perizinan lainnya secara terintegrasi. Namun demikian, realitas di lapangan menunjukkan bahwa banyak masyarakat, khususnya pelaku usaha mikro dan kecil seperti pemilik kos, belum memahami prosedur penggunaan sistem OSS atau bahkan belum mengetahui kewajiban mereka untuk mendaftarkan usaha. Hal ini menyebabkan sebagian besar usaha kos berjalan tanpa dasar hukum yang kuat dan berisiko terkena sanksi apabila terjadi pelanggaran administratif atau perselisihan hukum di kemudian hari.

Permasalahan juga muncul dalam hal kepatuhan pajak, sebagai pihak yang memperoleh penghasilan dari aktivitas usaha, pemilik kos seharusnya terdaftar sebagai Wajib Pajak dan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh), serta dalam skala tertentu, bisa juga dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Ketentuan perpajakan ini pun kerap tidak diketahui atau tidak dijalankan, baik karena alasan ketidaktahuan, kekhawatiran akan beban pajak, maupun kurangnya pendampingan dari pihak otoritas pajak. Di tengah dinamika perubahan regulasi, seperti penyesuaian batas omzet tidak kena pajak dan ketentuan perpajakan daerah, kebingungan di kalangan pemilik kos semakin meningkat. Akibatnya, tidak sedikit pemilik kos yang mengalami tekanan administratif atau finansial ketika harus menghadapi pemeriksaan atau sanksi dari otoritas pajak.² Selain berdampak pada aspek hukum dan keuangan, ketidakpatuhan ini juga berpotensi menimbulkan permasalahan sosial, seperti ketidaktertiban lingkungan, ketidakjelasan data kependudukan penghuni kos, dan konflik antarwarga. Oleh karena itu, dibutuhkan pendekatan yang lebih komprehensif melalui pendampingan hukum yang berkelanjutan. Pendampingan ini bertujuan untuk memberikan edukasi hukum, membimbing proses legalisasi usaha, serta membantu pemilik kos memenuhi kewajiban perpajakan secara tepat dan sah. Dalam konteks ini, peran perguruan tinggi, lembaga bantuan hukum, serta dinas terkait sangat dibutuhkan untuk menciptakan jembatan antara pemilik kos dan sistem hukum formal.

¹ Aulia, M. R. S. (2022). Literature Review: Analisis Faktor Penyebab Ketidakpatuhan Wajib Pajak Masyarakat Di Indonesia Dalam Membayar Pajak. *Jurnal Riset Akuntansi Tirtayasa*, 7(1), 33-42.

² Sutrisno, D., & Abrianto, B. O. (2020). Pendampingan Hukum Dalam Upaya Hukum Keberatan Dan Banding Ke Pengadilan Pajak Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Kemampuan Masyarakat Desa Pohjejer Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto Dalam Penyelesaian Sengketa Pajak. *Abimanyu: Journal of Community Engagement*, 1(1), 10-15.

Upaya pendampingan hukum ini memiliki peran strategis tidak hanya dalam meningkatkan kepatuhan individu, tetapi juga dalam membangun tata kelola usaha kos yang tertib, transparan, dan berkelanjutan.³ Selain menciptakan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemilik kos, pendekatan ini juga dapat meningkatkan kenyamanan dan keamanan penghuni kos, serta memperkuat kontribusi usaha kos terhadap pendapatan daerah melalui penerimaan pajak. Dengan terciptanya sinergi antara pemerintah, masyarakat, dan institusi pendidikan seperti Unnes, diharapkan terbangun sistem sosial ekonomi lokal yang inklusif, tertib hukum, dan mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan.

Melalui artikel ini, penulis akan mengulas lebih dalam tentang pendampingan hukum bagi pemilik kos di wilayah unnes terkait izin dan pajak. Berdasarkan pendahuluan yang sudah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang dapat diambil yaitu :

1. Apa saja kendala hukum yang dihadapi oleh pemilik usaha kos-kosan di sekitar Universitas Negeri Semarang yang terkait dengan perizinan dan perpajakan?
2. Bagaimana proses bantuan hukum yang dapat dilakukan oleh mahasiswa fakultas hukum untuk membantu pemilik kos-kosan dalam menyelesaikan permasalahan hukum tersebut ?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan secara mendalam permasalahan yang dihadapi oleh pemilik kos di wilayah sekitar Universitas Negeri Semarang (Unnes) terkait aspek perizinan dan perpajakan, serta mengidentifikasi bentuk pendampingan hukum yang dibutuhkan. Pendekatan ini dipilih karena mampu menggali data secara kontekstual terhadap fenomena sosial dan hukum yang kompleks. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari observasi lapangan dan kajian pustaka.⁴ Observasi dilakukan secara langsung pada sejumlah rumah kos di sekitar Unnes, khususnya di wilayah Kecamatan Gunungpati. Melalui observasi ini, peneliti mengidentifikasi kondisi fisik bangunan kos, aktivitas usaha, bentuk pengelolaan, serta sejauh mana pemilik kos memahami dan menjalankan kewajiban hukumnya. Selain itu, observasi juga mencatat adanya informasi legalitas seperti papan izin usaha, pencatatan penghuni, dan kesesuaian dengan ketentuan zonasi.

Sementara itu, kajian pustaka dilakukan dengan menelaah berbagai sumber hukum dan literatur, seperti peraturan perundang-undangan terkait perizinan usaha melalui sistem Online Single Submission (OSS), ketentuan perpajakan yang berlaku bagi usaha kos, serta jurnal dan artikel ilmiah yang membahas aspek hukum dan administrasi usaha mikro. Sumber-sumber yang dikaji mencakup publikasi dari Direktorat Jenderal Pajak, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Semarang, OSS.go.id, serta hasil penelitian akademik yang relevan. Data yang diperoleh dari observasi dan kajian pustaka dianalisis secara kualitatif melalui teknik analisis deskriptif. Tahapan analisis meliputi reduksi data untuk menyaring informasi yang relevan, penyajian data dalam bentuk narasi tematik, dan penarikan kesimpulan yang menggambarkan tantangan serta solusi hukum yang dibutuhkan oleh pemilik kos.

Penelitian ini dilaksanakan di wilayah sekitar Universitas Negeri Semarang, dengan fokus di kawasan yang memiliki kepadatan usaha kos tinggi, seperti Kecamatan Gunungpati.

³ Lasmadi, S. (2014). Peran Advokat Dalam Pendampingan Hukum. *INOVATIF| Jurnal Ilmu Hukum*, 7(2).

⁴ Apriliawati, D. (2020). Diary study sebagai metode pengumpulan data pada riset kuantitatif: Sebuah literature review. *Journal of Psychological Perspective*, 2(2), 79-89.

Waktu pelaksanaan penelitian berlangsung dari bulan Februari hingga April 2025. Adapun subjek dalam penelitian ini adalah para pemilik kos, baik yang mengelola secara mandiri maupun yang bersifat semi-komersial, sedangkan objek penelitian mencakup aspek legalitas usaha kos, meliputi izin usaha, kepatuhan terhadap tata ruang dan zonasi, serta kewajiban perpajakan. Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kondisi faktual di lapangan dan menjadi dasar bagi rekomendasi pendampingan hukum yang lebih efektif dan aplikatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kendala Hukum yang Dihadapi Pemilik Kos-Kosan di Sekitar Unnes Terkait Perizinan dan Perpajakan

1.1 Perizinan dan Perpajakan Dalam Hukum

1.) Perizinan

Perizinan menurut undang-undang merupakan bentuk persetujuan yang diberikan oleh pemerintah atau pemerintah daerah kepada individu atau badan hukum untuk melaksanakan suatu kegiatan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan wajib mendapatkan legalitas resmi. Dalam konteks perizinan berusaha, pengaturan mengenai hal ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Pasal 1 angka 11 PP No. 5 Tahun 2021 menyebutkan bahwa perizinan berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan kegiatan usahanya. Perizinan memiliki fungsi utama untuk menjamin kepatuhan terhadap norma hukum, keselamatan, ketertiban umum, dan perlindungan terhadap masyarakat serta lingkungan. Selain itu, perizinan juga merupakan instrumen negara dalam mengawasi dan mengendalikan kegiatan yang berdampak sosial dan ekonomi, sekaligus menjadi sumber pendapatan daerah atau negara melalui retribusi dan pajak.

Dalam pelaksanaannya, perizinan dibagi berdasarkan tingkat risiko suatu usaha. Sistem Online Single Submission (OSS) yang diterapkan pemerintah membagi kategori perizinan menjadi tiga: risiko rendah, menengah, dan tinggi. Untuk risiko rendah, pelaku usaha cukup memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB); sedangkan untuk risiko menengah hingga tinggi, dibutuhkan tambahan seperti Sertifikat Standar, Izin Usaha, hingga persetujuan lingkungan. Dalam konteks usaha kos-kosan, jenis perizinan yang biasanya dibutuhkan antara lain Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai pengganti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), NIB sebagai identitas legal usaha, dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) untuk memastikan bangunan layak digunakan sebagai tempat tinggal bersama.⁵ Beberapa daerah juga masih mewajibkan pemilik usaha untuk memiliki Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) serta Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) apabila usaha kos-kosan memiliki potensi dampak lingkungan. Dengan demikian, perizinan bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga sebagai upaya perlindungan hukum dan tata kelola yang baik dalam penyelenggaraan usaha, termasuk bagi pemilik kos-kosan di wilayah sekitar Universitas Negeri Semarang.

2. Perpajakan

Perpajakan adalah sistem pengambilan iuran yang bersifat wajib dari rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang, tanpa adanya imbal balik langsung, yang hasilnya digunakan

⁵ Astuti, D., & Achadiyah, B. N. (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). *Nominal Barometer Riset Akuntansi Dan Manajemen*, 5(1), 19-33.

untuk membiayai pengeluaran negara demi kepentingan umum. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), pajak didefinisikan sebagai kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Artinya, meskipun tidak ada manfaat langsung yang dirasakan oleh wajib pajak saat membayar pajak, namun secara tidak langsung mereka mendapatkan manfaat melalui pembangunan infrastruktur, pelayanan publik, dan fasilitas negara lainnya yang dibiayai oleh pajak.⁶

Perpajakan memiliki dua fungsi utama, yaitu fungsi anggaran (budgeter) dan fungsi mengatur (regulerend).⁷ Fungsi anggaran berarti pajak menjadi sumber utama pendapatan negara untuk membiayai belanja pemerintah, baik belanja rutin maupun pembangunan. Sedangkan fungsi mengatur berarti pajak digunakan sebagai alat untuk mengarahkan pertumbuhan dan distribusi ekonomi, seperti melalui pemberian insentif atau pengenaan tarif khusus untuk kegiatan tertentu. Dalam praktiknya, sistem perpajakan di Indonesia mengenal berbagai jenis pajak, antara lain Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah seperti Pajak Hotel, Restoran, dan Hiburan.⁸

Dalam konteks usaha kos-kosan, terutama di wilayah perkotaan seperti sekitar Universitas Negeri Semarang (Unnes), perpajakan menjadi isu penting karena beberapa pemerintah daerah telah memasukkan kos-kosan sebagai objek Pajak Hotel, terutama jika disewakan harian atau mingguan. Hal ini menimbulkan perdebatan, karena banyak pemilik kos merasa usahanya berbeda dengan hotel dalam hal pelayanan, tarif, dan tujuan penyewa. Selain itu, pemilik kos juga harus memperhatikan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta mendaftarkan usahanya jika penghasilan dari kos melebihi batas Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), sehingga berpotensi terkena Pajak Penghasilan (PPh). Oleh karena itu, penting bagi para pemilik kos memahami ketentuan perpajakan agar terhindar dari sanksi administrasi dan dapat menjalankan usahanya dengan legal dan tertib.

1.2 Kendala-Kendala Yang Dihadapi

Permasalahan hukum yang dihadapi oleh pemilik usaha kos-kosan di wilayah sekitar Universitas Negeri Semarang (Unnes) cukup kompleks dan berkaitan erat dengan aspek perizinan serta perpajakan. Mayoritas pelaku usaha kos merupakan individu atau keluarga yang menjalankan usahanya secara mandiri, tanpa memiliki latar belakang hukum yang memadai. Hal ini menyebabkan berbagai hambatan administratif dan potensi sengketa hukum yang muncul dalam praktiknya.

1.) Kurangnya Informasi dan Pemahaman Mengenai Regulasi Perizinan

Salah satu permasalahan paling mendasar yang dihadapi oleh pemilik usaha kos-kosan di sekitar Universitas Negeri Semarang (Unnes) adalah kurangnya informasi dan pemahaman yang memadai mengenai regulasi perizinan. Banyak pemilik kos merupakan pelaku usaha informal atau perseorangan yang tidak memiliki latar belakang hukum atau administrasi, sehingga mereka

⁶ Hasymi, M. (2022). Literature Review Terhadap Kewajiban Moral, Kesadaran, Pengetahuan, Dimensi Keadilan, Ketegasan Sanksi Dan Pelayanan Pajak Yang Mempengaruhi Kepatuhan Pelaporan Wajib Pajak Badan. *Jurnal Ekonomi, Manajemen Akuntansi dan Perpajakan (Jemap)*, 5(2), 247-273.

⁷ *Ibid*

⁸ Faruq, U., Adipurno, S., Aziz, A., Faadhilah, N., & Ridwan, M. (2024). Konsep Dasar Pajak dan Lembaga yang Dikenakan Pajak: Tinjauan Literatur dan Implikasi untuk Kebijakan Fiskal. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 16(2), 65-70.

tidak menyadari bahwa aktivitas menyewakan kamar kos, terlebih dalam jumlah banyak dan dilakukan secara rutin, termasuk ke dalam kategori usaha jasa akomodasi yang harus memenuhi berbagai ketentuan legal.⁹ Misalnya, masih banyak yang menganggap bahwa izin mendirikan bangunan untuk rumah tinggal sudah cukup, padahal apabila rumah tersebut dialihfungsikan menjadi tempat usaha, maka secara hukum seharusnya sudah memerlukan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang sesuai dengan fungsi komersial, bukan sekadar hunian.¹⁰

Ketiadaan pemahaman ini juga menyebabkan banyak pemilik kos belum memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB) yang merupakan syarat dasar perizinan dalam sistem OSS (Online Single Submission) berbasis risiko. Mereka bahkan tidak tahu bahwa pengurusan NIB kini dapat dilakukan secara daring dan menjadi syarat utama untuk memperoleh legalitas usaha, termasuk sebagai prasyarat untuk mendapatkan Surat Keterangan Usaha, akses pembiayaan dari bank, dan kewajiban perpajakan. Selain itu, pemilik kos umumnya tidak tahu bahwa untuk usaha dengan risiko tertentu, terutama yang melibatkan banyak penghuni atau potensi gangguan lingkungan, dibutuhkan juga Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan (SPPL). Ketidaktahuan ini bukan semata karena kelalaian, tetapi juga karena belum maksimalnya sosialisasi dan pendampingan dari pemerintah daerah, sehingga pemilik kos mengandalkan informasi dari lingkungan sekitar yang sering kali tidak akurat atau tidak sesuai dengan perkembangan peraturan terbaru.

Minimnya pemahaman terhadap regulasi ini tidak hanya berimplikasi pada ketidaktertiban administratif, tetapi juga menempatkan pemilik kos pada posisi rentan terhadap sanksi hukum, baik administratif maupun pidana.¹¹ Misalnya, jika sewaktu-waktu pemerintah melakukan inspeksi atau jika terjadi sengketa dengan penghuni, status legalitas bangunan dan usaha menjadi dasar utama dalam proses penyelesaian hukum. Ketika izin-izin tersebut tidak dimiliki, maka usaha kos bisa dianggap ilegal atau tidak memenuhi standar keselamatan dan fungsi bangunan. Oleh karena itu, pemahaman yang minim terhadap regulasi perizinan menjadi akar dari berbagai permasalahan hukum yang lebih luas, dan membutuhkan solusi berupa edukasi hukum, pendampingan administrasi, dan keterlibatan aktif mahasiswa hukum maupun lembaga bantuan hukum dalam memberi penerangan hukum kepada para pemilik kos.

2) Ketidakjelasan Klasifikasi Usaha Kos-kosan

Salah satu persoalan yang cukup krusial dalam praktik usaha kos-kosan adalah ketidakjelasan klasifikasi usaha kos-kosan dalam sistem hukum dan administrasi pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah. Usaha kos-kosan berada dalam posisi yang ambigu: di satu sisi merupakan hunian jangka menengah-panjang yang sering kali dianggap bagian dari rumah tinggal, namun di sisi lain juga berfungsi sebagai sumber penghasilan tetap atau bahkan utama bagi pemiliknya, yang membuatnya termasuk dalam kategori kegiatan usaha. Ketidakjelasan ini berakibat pada perbedaan perlakuan dari berbagai instansi pemerintah, terutama dalam hal persyaratan perizinan dan penghitungan pajak. Misalnya, apabila kos-kosan dianggap sebagai rumah tinggal biasa, maka cukup dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai objek

⁹ Ardhyanto, I. A., & Sasana, H. (2017). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Hotel Kategori Kos (Studi Empiris Wajib Pajak Kota Semarang). *Jurnal RAK (Riset Akuntansi Keuangan)*, 2(2), 14-24.

¹⁰ Ekasari, L. D. (2019). Analisis Tingkat Pengetahuan Pemahaman Dan Kesadaran Pemilik Usaha Kos Tentang Pajak Kos Di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. *OPTIMA*, 2(2), 32-40.

¹¹ *Ibid*

pajak properti. Namun, jika dikategorikan sebagai usaha jasa akomodasi, maka dapat dikenakan Pajak Hotel berdasarkan Peraturan Daerah masing-masing.¹²

Masalahnya, belum ada regulasi nasional yang secara eksplisit dan seragam mengatur tentang batasan atau kriteria klasifikasi kos-kosan sebagai usaha. Beberapa daerah menggunakan pendekatan berbasis jumlah kamar, frekuensi penyewaan, atau jangka waktu sewa sebagai dasar klasifikasi. Contohnya, kos-kosan dengan lebih dari 10 kamar atau yang disewakan harian dapat langsung dikategorikan sebagai usaha penginapan, sedangkan yang disewakan bulanan atau tahunan untuk mahasiswa dianggap sebagai hunian pribadi. Namun, karena belum ada standar baku yang ditetapkan secara nasional, sering kali terjadi perbedaan interpretasi antar instansi atau antar daerah. Ini menciptakan kebingungan bagi pemilik kos karena mereka tidak tahu secara pasti apakah usahanya harus mengurus izin usaha dan membayar pajak sebagai pelaku usaha, atau cukup mengandalkan izin mendirikan bangunan untuk rumah tinggal.

Akibat dari ketidakjelasan ini, banyak pemilik kos-kosan merasa gamang dalam menentukan langkah hukum dan administrasi yang tepat. Di satu sisi, mereka khawatir akan dianggap melanggar hukum karena tidak mengurus perizinan usaha atau tidak membayar pajak hotel. Di sisi lain, mereka merasa bahwa memperlakukan kos-kosan sebagai usaha komersial penuh terlalu memberatkan, karena kos-kosan umumnya tidak memberikan layanan seperti hotel (misalnya, tidak menyediakan resepsionis, layanan kebersihan harian, atau fasilitas mewah lainnya). Bahkan dalam beberapa kasus, pemilik kos yang menyewakan kamar dengan tarif sangat terjangkau untuk mahasiswa pun tetap terkena pajak hotel yang tarifnya bisa mencapai 10%, tanpa mempertimbangkan skala dan kemampuan usahanya.

Lebih lanjut, ketidakjelasan ini juga berdampak pada penegakan hukum. Jika terjadi pelanggaran, seperti tidak membayar pajak hotel, pemilik kos bisa dikenai sanksi padahal mereka belum tentu memahami bahwa usaha mereka dikategorikan sebagai penginapan. Oleh karena itu, dibutuhkan standarisasi dan kepastian hukum mengenai klasifikasi usaha kos-kosan, baik dalam bentuk regulasi nasional maupun petunjuk teknis di tingkat daerah. Pemerintah perlu memberikan definisi yang jelas dan membedakan secara adil antara kos-kosan sebagai bentuk usaha kecil rakyat dengan penginapan profesional seperti hotel dan guest house. Tanpa kejelasan ini, pemilik kos akan terus berada dalam posisi rawan secara hukum dan tidak mendapat perlindungan maupun kemudahan administrasi sebagaimana pelaku usaha formal lainnya.

3) Beban Pajak yang Dianggap Berat dan Tidak Proporsional

Salah satu keluhan utama yang sering disuarakan oleh pemilik kos-kosan di sekitar Universitas Negeri Semarang (Unnes) adalah mengenai beban pajak yang dianggap berat dan tidak proporsional. Permasalahan ini timbul karena adanya kewajiban pajak yang dikenakan kepada pemilik kos tanpa mempertimbangkan skala usaha, jumlah kamar, fasilitas yang disediakan, serta kemampuan ekonominya. Dalam beberapa kasus, kos-kosan yang hanya menyediakan tempat tinggal sederhana bagi mahasiswa dengan tarif bulanan yang rendah tetap dikenakan Pajak Hotel sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah (Perda) di beberapa wilayah. Hal ini dianggap tidak adil, karena kos-kosan tidak memberikan layanan seperti halnya hotel

¹² Anggraeny, I., Lutfia, F., Ratna, A., & Rachmaudina, T. (2021). Pendampingan Hukum Pengusaha UMKM dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Bisnis. *CARADDE: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 3(3), 527-536.

seperti layanan kebersihan harian, resepsionis, atau pemesanan daring namun diperlakukan secara fiskal sebagai unit usaha komersial skala besar.¹³

Lebih lanjut, beban pajak yang dikenakan juga tidak jarang tidak disosialisasikan dengan baik, sehingga pemilik kos tiba-tiba mendapatkan surat penetapan pajak atau bahkan denda karena dianggap tidak patuh. Ketidaktahuan ini bukan berarti pemilik kos berniat menghindari kewajiban pajak, namun lebih karena tidak adanya penjelasan rinci dari otoritas pajak daerah mengenai dasar pengenaan pajak, cara pelaporan, serta hak dan kewajiban mereka sebagai wajib pajak. Hal ini diperparah dengan tidak adanya klasifikasi khusus untuk usaha kos-kosan dalam sistem pajak daerah, yang membuat pemilik kos disamaratakan dengan pelaku usaha akomodasi profesional. Sementara pada kenyataannya, banyak kos-kosan merupakan bentuk usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) yang tidak seharusnya dibebani tarif pajak yang sama dengan hotel berbintang.

Selain Pajak Hotel, pemilik kos juga tetap wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan dalam beberapa kasus, bisa terkena Pajak Penghasilan (PPh) jika penghasilan dari kos melebihi ambang batas tertentu. Akumulasi dari berbagai jenis pajak ini membuat banyak pemilik kos merasa terbebani secara finansial, terlebih ketika pendapatan mereka tidak tetap—misalnya saat libur panjang semester ketika banyak kamar kosong. Ketika tidak ada insentif atau mekanisme keringanan pajak yang disesuaikan dengan kondisi riil usaha kos-kosan, maka kewajiban ini dapat menimbulkan ketidakpuasan bahkan resistensi dari masyarakat. Akibatnya, banyak pemilik kos memilih untuk tidak melaporkan usahanya secara formal agar terhindar dari kewajiban pajak yang mereka anggap terlalu tinggi.

4) Kurangnya Pendampingan dan Sosialisasi dari Pemerintah Daerah

Permasalahan lain yang menjadi kendala signifikan bagi pemilik kos-kosan di wilayah sekitar Universitas Negeri Semarang (Unnes) adalah kurangnya pendampingan dan sosialisasi dari pemerintah daerah terkait perizinan dan kewajiban perpajakan. Meski pemerintah pusat telah mengeluarkan berbagai regulasi, seperti penerapan sistem Online Single Submission (OSS) dan klasifikasi risiko usaha, kenyataannya masih banyak pelaku usaha mikro dan kecil – termasuk pemilik kos-kosan – yang tidak memahami bagaimana mengakses dan menjalankan kewajiban administratif tersebut. Hal ini tidak lepas dari minimnya inisiatif pemerintah daerah untuk mensosialisasikan kebijakan secara langsung dan menyeluruh kepada masyarakat, khususnya dalam bentuk penyuluhan hukum, pelatihan teknis, atau pendampingan dalam pengurusan izin usaha.

Dalam banyak kasus, informasi mengenai perubahan regulasi seperti penggantian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), atau kewajiban memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB), tidak sampai ke lapisan masyarakat yang menjalankan usaha kos-kosan skala kecil. Pemerintah cenderung mengandalkan media daring atau pengumuman tertulis yang tidak selalu efektif menjangkau pelaku usaha non-digital atau yang tidak terbiasa mengakses informasi melalui internet. Akibatnya, banyak pemilik kos yang tidak mengetahui bahwa mereka wajib mendaftarkan usahanya, mengurus izin sesuai dengan peruntukan bangunan, atau bahkan membayar pajak tertentu jika usahanya telah memenuhi kriteria objek pajak.

¹³ Tjendra, M. J., Setiawan, T., & Riswandari, E. (2024). Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi Tindakan Penggelapan Pajak (Studi Literatur Tahun 2018-2023). *Owner: Riset dan Jurnal Akuntansi*, 8(3), 2661-2676.

Ketiadaan program pendampingan yang terstruktur juga membuat pemilik kos kesulitan ketika harus menghadapi proses administratif yang teknis dan sering kali membingungkan, seperti pengisian data di sistem OSS, pemetaan bangunan untuk PBG, hingga proses penghitungan kewajiban pajak hotel. Dalam praktiknya, banyak dari mereka harus mengandalkan jasa pihak ketiga atau perantara dengan biaya tidak sedikit, yang justru semakin memberatkan pelaku usaha kecil. Padahal, dengan pendampingan langsung dari pemerintah daerah misalnya melalui kelurahan, kecamatan, atau Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), proses ini bisa dijalani lebih mudah dan transparan.

5) Risiko Terkena Sanksi Administratif atau Tuntutan Hukum

Risiko hukum yang dihadapi oleh pemilik kos-kosan akibat tidak terpenuhinya kewajiban perizinan dan perpajakan bukanlah hal sepele. Banyak dari mereka tidak menyadari bahwa ketidaksesuaian izin, seperti menggunakan bangunan berizin rumah tinggal untuk kegiatan usaha, dapat berujung pada sanksi administratif dari pemerintah daerah. Bentuk sanksi ini bisa berupa teguran tertulis, denda, pembekuan atau pencabutan izin, hingga penyegelan atau penghentian kegiatan usaha. Dalam konteks perpajakan, keterlambatan atau kelalaian dalam membayar pajak, seperti Pajak Hotel atau PBB, dapat dikenakan sanksi denda administratif hingga bunga keterlambatan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP). Pemilik kos yang tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) juga berisiko dikenakan tarif pajak lebih tinggi atau tidak dapat mengakses hak-hak perpajakan tertentu.

Lebih dari itu, apabila ditemukan unsur kesengajaan atau penipuan, misalnya dengan memalsukan dokumen perizinan atau menyembunyikan pendapatan dari aktivitas kos, maka sanksi yang dikenakan bisa meningkat ke ranah pidana. Dalam kasus yang lebih serius, pemilik kos dapat dijerat dengan tindak pidana perpajakan yang ancaman hukumannya berupa pidana kurungan atau denda besar.¹⁴ Hal ini tentu menjadi ancaman nyata bagi pemilik kos yang awalnya tidak berniat melanggar hukum, tetapi karena minimnya pemahaman dan tidak adanya pendampingan, justru terjebak dalam pelanggaran administratif atau hukum.¹⁵ Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemilik kos tidak bisa hanya dilakukan dengan pendekatan represif berupa penegakan hukum semata, tetapi juga harus melalui pendekatan edukatif dan preventif agar mereka dapat menjalankan usahanya secara legal, aman, dan berkelanjutan.

2. Proses Bantuan hukum Yang dapat Dilakukan Mahasiswa Fakultas Hukum Untuk Membantu Permasalahan hukum Tersebut

Mahasiswa Fakultas Hukum memiliki peran penting dalam memberikan bantuan hukum kepada pemilik kos-kosan, khususnya di wilayah sekitar Universitas Negeri Semarang, yang mengalami pertumbuhan industri penyewaan kamar kos seiring dengan meningkatnya jumlah mahasiswa. Salah satu langkah awal yang dapat dilakukan adalah mengadakan program edukasi hukum yang sistematis, di mana mahasiswa dapat merancang seminar atau lokakarya untuk menjelaskan regulasi yang berlaku dalam bidang perizinan dan perpajakan. Program ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang mendalam tentang pentingnya legalitas usaha, baik dari aspek hukum maupun administratif, sehingga pemilik kos menyadari bahwa kegiatan mereka

¹⁴ Adawiyah, R., Rahmawati, Y., & Eprianto, I. (2023). Literature review: Pengaruh sosialisasi perpajakan, sanksi perpajakan, pemahaman peraturan perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak. *Jurnal Economina*, 2(9), 2310-2321.

¹⁵ Londa, S. E., Kalangi, L., & Pangerapan, S. (2017). Analisis Potensi dan Efektifitas Pajak Daerah atas Rumah Kos Di Kota Kotamobagu. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 12(2).

berada dalam kerangka aturan yang harus dipatuhi untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.

Setelah pembentukan dasar pemahaman hukum, mahasiswa harus memberikan pendampingan administratif yang konkret. Dalam hal ini, mereka dapat membantu pemilik kos dalam pengisian formulir yang diperlukan untuk pengajuan izin usaha, termasuk Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), yang diperlukan jika bangunan dialihfungsikan dari rumah tinggal menjadi tempat usaha. Mahasiswa dapat menyediakan modul panduan atau sesi bimbingan langsung mengenai cara pengisian dokumen-dokumen kritis ini agar pemilik kos tidak merasa terbebani oleh prosedur yang kompleks.¹⁶

Selain itu, mahasiswa juga dapat berperan dalam penyusunan dokumen hukum yang diperlukan untuk pengajuan kepada instansi pemerintah. Misalnya, mereka dapat membantu pemilik kos merancang proposal usaha dan rencana usaha yang memenuhi syarat untuk didaftarkan secara resmi. Dalam hal ini, mahasiswa bisa mengintegrasikan pengetahuan mereka tentang hukum dan praktik terbaik dalam bisnis untuk memberikan nilai tambah bagi pemilik kos.

Untuk lebih efektif, penting bagi mahasiswa untuk menjalin kerja sama dengan instansi pemerintah, seperti Dinas Perizinan dan Dinas Pajak, untuk memfasilitasi komunikasi antara pemilik kos dan pemerintah. Melalui kemitraan ini, mahasiswa bisa membantu menyampaikan aspirasi dan kebutuhan pemilik kos kepada pihak berwenang serta memperluas jaringan informasi yang akan sangat berguna bagi para pelaku usaha di bidang ini.

Di sisi lain, aspek perpajakan juga memerlukan perhatian serius. Mahasiswa dapat menyusun materi informasi yang jelas dan mudah dipahami tentang kewajiban perpajakan, termasuk penjelasan mengenai jenis pajak yang harus dibayar, seperti Pajak Hotel atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), cara perhitungan pajak, dan prosedur pelaporan.¹⁷ Penjelasan yang mudah dimengerti akan membantu pemilik kos menghindari sanksi denda yang bisa saja dikenakan akibat ketidaktahuan atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Lebih lanjut, mahasiswa bisa membangun jaringan komunitas antara pemilik kos agar mereka saling bertukar informasi dan pengalaman yang berkaitan dengan kendala hukum yang dihadapi. Komunitas ini dapat berfungsi sebagai platform diskusi di mana pemilik kos dapat saling mendukung dan berbagi solusi atas masalah yang dialami. Dalam hal ini, mahasiswa bertindak sebagai fasilitator, yang membantu menjaga komunikasi dan kerjasama antara anggota komunitas ini.

Terakhir, dukungan berkelanjutan sangat penting untuk memastikan bahwa pemilik kos tetap mengikuti regulasi yang berlaku. Mahasiswa dapat menawarkan layanan konsultasi hukum yang dapat diakses oleh pemilik kos ketika mereka menghadapi masalah atau kebingungan terkait hukum. Dengan langkah-langkah ini, mahasiswa Fakultas Hukum tidak hanya memberi bantuan praktis namun juga berkontribusi dalam membangun budaya kepatuhan hukum di kalangan pemilik usaha kos. Dengan demikian, mereka turut mendukung perkembangan usaha kos yang berkelanjutan, aman, dan legal, sehingga dapat berkontribusi positif terhadap perekonomian masyarakat setempat.

¹⁶ Khairunnisa, N. R., Simbolon, A. Y., & Eprianto, I. (2023). Pengaruh Leverage, Profitabilitas, Good Governance Terhadap Penghindaran Pajak (Tax Avoidance). *Jurnal Economina*, 2(8), 2164-2177.

¹⁷ *Ibid*

KESIMPULAN

Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa pemilik kos-kosan di wilayah sekitar Universitas Negeri Semarang menghadapi berbagai kendala hukum, terutama terkait aspek legalitas perizinan dan kewajiban perpajakan. Minimnya pemahaman terhadap regulasi, beban pajak yang tidak proporsional, dan kurangnya sosialisasi serta pendampingan dari pemerintah daerah menjadi penyebab utama rendahnya kepatuhan hukum di kalangan pelaku usaha kos. Ketidajelasan klasifikasi usaha kos antara fungsi hunian dan usaha jasa akomodasi turut memperparah situasi hukum yang dihadapi.

Mahasiswa Fakultas Hukum memiliki peran strategis dalam memberikan pendampingan hukum melalui kegiatan edukasi, asistensi administrasi, hingga fasilitasi dialog antara pemilik kos dan instansi pemerintah. Dengan adanya pendampingan berkelanjutan dan kolaboratif, diharapkan pemilik kos dapat memahami dan memenuhi kewajiban hukumnya secara mandiri, sehingga usaha kos dapat berkembang secara legal dan memberikan kontribusi positif terhadap ketertiban masyarakat serta peningkatan pendapatan daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Artikel Jurnal

- Adawiyah, R., Rahmawati, Y., & Eprianto, I. (2023). Literature review: Pengaruh sosialisasi perpajakan, sanksi perpajakan, pemahaman peraturan perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak. *Jurnal Economina*, 2(9), 2310-2321.
- Anggraeny, I., Lutfia, F., Ratna, A., & Rachmaudina, T. (2021). Pendampingan Hukum Pengusaha UMKM dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Bisnis. *CARADDE: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 3(3), 527-536.
- Apriliawati, D. (2020). Diary study sebagai metode pengumpulan data pada riset kuantitatif: Sebuah literature review. *Journal of Psychological Perspective*, 2(2), 79-89.
- Astuti, D., & Achadiyah, B. N. (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). *Nominal Barometer Riset Akuntansi Dan Manajemen*, 5(1), 19-33.
- Ardhyanto, I. A., & Sasana, H. (2017). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Hotel Kategori Kos (Studi Empiris Wajib Pajak Kota Semarang). *Jurnal RAK (Riset Akuntansi Keuangan)*, 2(2), 14-24.
- Aulia, M. R. S. (2022). Literature Review: Analisis Faktor Penyebab Ketidapatuhan Wajib Pajak Masyarakat Di Indonesia Dalam Membayar Pajak. *Jurnal Riset Akuntansi Tirtayasa*, 7(1), 33-42.
- Ekasari, L. D. (2019). Analisis Tingkat Pengetahuan Pemahaman Dan Kesadaran Pemilik Usaha Kos Tentang Pajak Kos Di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. *OPTIMA*, 2(2), 32-40.
- Faruq, U., Adipurno, S., Aziz, A., Faadhilah, N., & Ridwan, M. (2024). Konsep Dasar Pajak dan Lembaga yang Dikenakan Pajak: Tinjauan Literatur dan Implikasi untuk Kebijakan Fiskal. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 16(2), 65-70.
- Hasymi, M. (2022). Literature Review Terhadap Kewajiban Moral, Kesadaran, Pengetahuan, Dimensi Keadilan, Ketegasan Sanksi Dan Pelayanan Pajak Yang Mempengaruhi Kepatuhan Pelaporan Wajib Pajak Badan. *Jurnal Ekonomi, Manajemen Akuntansi dan Perpajakan (Jemap)*, 5(2), 247-273.
- Khairunnisa, N. R., Simbolon, A. Y., & Eprianto, I. (2023). Pengaruh Leverage, Profitabilitas, Good Governance Terhadap Penghindaran Pajak (Tax Avoidance). *Jurnal*

Economina, 2(8), 2164-2177.

- Lasmadi, S. (2014). Peran Advokat Dalam Pendampingan Hukum. *INOVATIF| Jurnal Ilmu Hukum*, 7(2).
- Londa, S. E., Kalangi, L., & Pangerapan, S. (2017). Analisis Potensi dan Efektifitas Pajak Daerah atas Rumah Kos Di Kota Kotamobagu. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 12(2).
- Sutrisno, D., & Abrianto, B. O. (2020). Pendampingan Hukum Dalam Upaya Hukum Keberatan Dan Banding Ke Pengadilan Pajak Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Kemampuan Masyarakat Desa Pohjejer Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto Dalam Penyelesaian Sengketa Pajak. *Abimanyu: Journal of Community Engagement*, 1(1), 10-15.
- Tjendra, M. J., Setiawan, T., & Riswandari, E. (2024). Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi Tindakan Penggelapan Pajak (Studi Literatur Tahun 2018-2023). *Owner: Riset dan Jurnal Akuntansi*, 8(3), 2661-2676.