

STRATEGI PENGELOLAAN PAJAK RUMAH KOS DIKOTA MALANG DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang)

Sa'ati¹, Afifuddin², Retno Wulan Sekarsari³

*Jurusan Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Islam Malang, Jl. MT
Haryono 193 Malang, 65144, Indonesia
E-mail : saatyaty26@gmail.com*

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah: (1) untuk mengetahui pengelolaan pajak rumah kos di kota Malang ; (2) untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menghambat dan mendukung pengelolaan pajak rumah kos di kota Malang dan yang (3) kontribusi pajak rumah kos dalam meningkatkan pendapatan asli daerah kota Malang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan secara jelas, lengkap dan sistematis tentang fokus penelitian yang meliputi pengelolaan pajak rumah kos di kota Malang dalam meningkatkan pendapatan daerah kota Malang. Obyek penelitian ini adalah pendapatan Daerah BAPENDA Kota Malang. Data yang digunakan oleh peneliti adalah data primer dan skunder dengan melakukan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Kemudian peneliti melakukan pencatatan, menganalisis, serta membandingkan pelaksanaan sistem di lapangan dengan teori serta peraturan Walikota Nomor 2 Tahun 2015 yang mengatur tentang pajak daerah kota Malang dan pengelolaan pajak rumah kos yang dilakukan oleh Pendapatan Daerah BAPENDA Kota Malang yang kemudian penulis melakukan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan pajak rumah kos yang berada di kota Malang belum bisa di tarik pajak berdasarkan omzet. Pemungutan pajak yang ada di kota Malang khususnya dalam pemungutan pajak rumah kos masih belum bisa dipungut pajak berdasarkan omzet, karena terkunci oleh dasar undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sehingga banyak masyarakat yang mengeluh karena merasa tidak adil dari peraturan pemerintah kota Malang, karena banyak kos-kosan yang dibawah 10 kamar yang memiliki omzet yang jauh lebih besar dibandingkan yang diatas 10 kamar. Pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Kata kunci: pengelolaan, pajak daerah. Kontribusi pajak Daerah.

Pendahuluan

Pajak Daerah adalah salah satu sumber pendapatan asli daerah yang dipungut dari masyarakat tanpa mendapatkan imbalan langsung, dimana sesuai dengan Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang mengungkapkan bahwa pajak daerah dan iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang dan dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku digunakan untuk membiayai penyelenggaraan daerah dan pembangunan daerah. Dengan menggali serta meningkatkan potensi pajak daerah yang ada di daerah tersebut, sehingga PAD nantinya dapat digunakan untuk membangun serta peningkatan kesejahteraan masyarakat pada daerah tersebut.

Negara berwenang mengelola pajak, yang di dalamnya terdapat kegiatan mengadministrasikan penerimaan pajak dan

mendistribusikan pajak untuk keperluan pembangunan. Hal ini didasarkan pada amanat UUD Tahun 1945 Pasal 23 A yang menyatakan “pajak dan pemungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”. Kewenangan negara itu didasarkan pada undang-undang merupakan produk hukum sebagai persetujuan bersama antara pemerintah dengan DPR selaku wakil rakyat, (edukasi.pajak.go.id).

Pajak atas hunian kos atau yang disebut Pajak Kos merupakan pajak yang memiliki potensi untuk dapat memberikan pendapatan bagi Pemerintah Kota Malang. Potensi tersebut dapat dilihat dari banyaknya Perguruan Tinggi yang ada di Kota Malang, terlebih Perguruan Tinggi tersebut merupakan Perguruan Tinggi ternama, tidak hanya di lingkup Jawa Timur tetapi juga nasional. Perhitungan pajak rumah kos berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 34 Tahun 2017, penghasilan dari usaha rumah kos

tidak termasuk sebagai penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan.

Penghasilan dari bisnis kos digolongkan ke dalam penghasilan usaha. Pajak penghasilan yang dikenakan pada bisnis rumah kos adalah PPh final berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia NO. 46 tahun 2013 pasal 2 ayat 1 dijelaskan mengenai PPh untuk usaha yang diperoleh wajib pajak yang memiliki peredaran bruto tertentu. Selain itu, diterapkan juga PPh Final kepada wajib pajak pribadi dan badan dengan perolehan omset di bawah 4,8 miliar rupiah dalam 1 tahun. Jadi, jika bisnis kos-kosan mendapatkan omset tidak lebih dari 4,8 miliar rupiah pertahun, maka akan dikenakan tarif sebesar 1% dari total pendapatan yang diterima selama 1 bulan.

Pemungutan pajak yang ada di Kota Malang khususnya dalam pemungutan pajak rumah kos masih belum bisa dipungut pajak berdasarkan omzet, yaitu karena terkunci oleh dasar undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Banyak masyarakat yang mengeluh karena merasa tidak adil karena peraturan pemerintah Kota Malang, banyak kos-kosan yang dibawah 10 kamar yang memiliki omzet yang jauh lebih besar dibandingkan dengan yang lebih dari 10 kamar. Peraturan pemungutan pajak rumah kos yang masih dijalani saat ini yaitu berdasarkan peraturan pemerintah No.2 Tahun 2015.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana Strategi Pengelolaan Pajak Rumah Kos Kota Malang
2. Apa Faktor Penghambat Dan Pendukung Pengelolaan Pajak Rumah Kos Di Kota Malang

Metode Penelitian

Jenis Penelitian

Penggalan data dan informasi yang dilakukan oleh peneliti menggunakan pendekatan kualitatif, dengan tujuan untuk memahami fenomena yang dialami oleh subyek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain. Menurut Patton (1980:41) dalam bukunya Rulam (2014:15) metode kualitatif adalah untuk memahami fenomena yang sedang terjadi secara alamiah (*natural*) dalam keadaan-keadaan yang sedang terjadi secara alamiah. Konsep ini lebih menekankan pentingnya sifat data yang diperoleh oleh penelitian kualitatif yakni data alamiah. Data alamiah ini utamanya diperoleh dari hasil ungkapan langsung dari subyek peneliti.

Fokus Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi fokus penelitian adalah:

1. Strategi manajemen pengelolaan pajak pada sektor pajak Rumah kos untuk

meningkatkan pendapatan Asli Daerah Kota Malang.

- a. Penentuan objek pajak, subjek pajak, wajib pajak dan tarif pajak
 - b. Pemungutan pajak Rumah Kos di Kota Malang
2. Faktor yang mempengaruhi pengelolaan pajak rumah kos di Kota Malang.
 - a. Faktor pendukung pengelolaan pajak rumah kos di Kota Malang
 - b. Faktor penghambat pengelolaan pajak rumah kos di Kota Malang
 3. Kontribusi pajak Rumah kos terhadap peningkatan pendapatan asli daerah Kota Malang.
 - a. Kontribusi pajak rumah kos terhadap pembangunan yang ada di Kota Malang
 - b. Kontribusi pajak kos terhadap pendapatan asli daerah.

Lokasi dan Situs Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat yang di gunakan untuk penelitian terhadap objek yang akan di teliti, dalam penelitian ini lokasi penelitian di Kota Malang dan situs penelitian adalah suatu tempat dimana peneliti menangkap keadaan sebenarnya dari objek yang di teliti untuk memperoleh data atau informasi yang di perlukan sesuai dengan permasalahan ini adalah Dinas Pendapatan daerah BAPENDA Kota Malang.

Sumber Data

Dalam melakukan penelitian diperlukan data untuk mendukung kegiatan penelitian. Adapun data yang digunakan antara lain data primer dan sekunder.

1. Data Primer

Adapun data-data terkait yaitu data-data pengelolaan pajak rumah kos yang berada di Kota Malang. Adapun instansi yang terlibat dalam penelitian ini yaitu Badan Pelayanan Pajak Daerah (BP2D) Kota Malang.

2. Data Sekunder

Adapun data pendukung yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu data yang diperoleh peneliti melalui dokumen-dokumen, buku-buku teks, jurnal ilmiah, arsip-arsip atau berita-berita surat kabar

Informan

Informan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis tentang Strategi pengelolaan pajak rumah kos di Kota Malang adalah orang yang benar-benar mengerti, serta mengetahui dan juga terlibat dalam pengelolaan pajak rumah kos.

Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Bila dilihat dari segi cara atau teknik pengumpulan data, maka teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan observasi (pengamatan), interview (wawancara), dokumentasi.

Instrumen Penelitian

Instrumen yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah pedoman wawancara, pedoman telaah, serta alat pendukung lainnya untuk melakukan kegiatan wawancara dan observasi, seperti : alat rekam, alat tulis, kamera, dan lain-lain.

Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses pengaturan urutan data, mengorganisasikannya dalam suatu pola, kategori dan suatu uraian dasar. Miles dan Humberman memaparkan prosedur analisis data sebagai berikut: Reduksi Data (*Data Reduction*), Penyajian Data (*Data Display*), Menarik Kesimpulan. (*Conclusion Drawing/Verification*)

Pembahasan

Strategi Pengelolaan Pajak Rumah Kos Kota Malang

Dalam hal pajak rumah kos sendiri di atur dalam pasal 1 UU No 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan redistribusi daerah (UU PDRD). Dalam hal ini, yang termaksud dalam kategori motel, losmen, rumah penginapan, maupun rumah kos (Indekost) dengan jumlah ruang tidur lebih dari 10. Untuk pajak rumah kos sendiri di kenakan tarif 1% dari total pendapatan yang pengusaha terima selama satu bulan. Semula tarif pajak ini berkisar sekitar 5-10% dari total pemasukan.

1. Penentuan Objek Pajak, Subjek Pajak, Wajib Pajak, dan Tarif Pajak

1. Objek Pajak.

objek pajak rumah kos itu sesuai dengan UU Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan redistribusi daerah, Perda NO 2 tahun 2015 merupakan perubahan kedua dari perda nomor 16 tahun 2010 tentang pajak daerah, di dalam UU itu di sampaikan bahwa obyek pajak rumah kos adalah yang memiliki di atas 10 kamar, disini dalam artian penerapannya bukan 10 kamar yang didua tapi jumlah keseluruhan di atas sepuluh kamar.

2. Subjek Pajak

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat

Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, Pasal 2 menjelaskan bahwasannya subjek pajak adalah: yang menjadi Objek pajak pertama, orang pribadi, warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak, kedua badan, ketiga bentuk usaha tetap.

3. Wajib Pajak.

Untuk menentukan wajib pajak rumah kos, itu fungsinya di pengawasan karena di ketentuan sudah jelas bahwa ini itu perubahan objek pajak, ini bukan, karena sudah ada ketentuan di atas itu 10 kamar, jadi tidak semuanya rumah kos itu dinamakan objek pajak

4. Tarif Pajak

Adapun tarif pajak hotel dalam hal ini rumah kos yang lebih dari 10 (sepuluh) kamar itu dikenakan 5% (lima persen) dari pendapatan atau sewa kos yang diterima setiap kamar terisi, perumpamannya jika sewa kamar pertahun 5 juta maka 5 juta dikalikan dengan 5% kemudian dibagi 12 bulan hasilnya adalah 20.833 per/bulan, sedangkan per/tahun 2.500.000. wajib pajak atau pemilik rumah kos disuruh untuk menentukan sendiri berapa jumlah sewa kos atau kamar yang ditetapkan, jadi kami tidak mengetahui berapa jumlah yang ditetapkan oleh pemilik rumah kos setiap kamarnya.

5. Pemungutan Pajak

Adapun mekanisme pembayaran pajak kos ini yaitu menggunakan *self assessment system*, jadi mereka yang menghitung pajaknya sendiri, hal ini diterapkan mengingat kamar kos tidak seterusnya terisi penuh sehingga hanya pemilik kos yang mengetahui jelas berapa jumlah kamar kos yang terisi di setiap bulannya, dalam hal ini juga menguji kejujuran dari pemilik kos-kosan, akan tetapi kami tetap mengecek, jika tidak sesuai yang mereka laporkan, maka kami akan turun ke lapangan". Kantor BAPENDA kota malang.

Faktor Penghambat Dan Pendukung Pengelolaan Pajak Rumah Kos Di Kota Malang

Pengelolaan pajak rumah kos di Kota Malang tentunya tidak terlepas dari faktor-faktor yang berpengaruh, baik faktor pendukung maupun faktor penghambat.

1. Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Pajak Rumah Kos

Wajib Pajak Yang Belum Terdaftar. *Self Assesment Sistem* digunakan dalam pemungutan pajak pusat atau pajak negara dalam sistem ini wajib pajak diberi kepercayaan untuk memperhitungkan, menyetor dan melaporkan sendiri wajib pajaknya (4M). Namun dalam hal ini masyarakat tidak jujur dalam hal mendaftarkan wajib pajaknya di kantor pajak.

2. Faktor Pendukung Dalam Pengelolaan Pajak Rumah Kos

Selain faktor penghambat dalam pengelolaan pajak rumah kos di Kota Malang juga ada faktor pendukung yang mampu membuat pengelolaan pajak rumah kos tetap berjalan. Dimana ini adalah usaha-usaha yang dilakukan oleh pemerintah serta respon positif dari berbagai pihak yang bersangkutan yaitu:

1. Kejelasan isi aturan.
2. Sosialisasi

Kontribusi Pajak Rumah Kos Terhadap Peningkatan Asli Daerah (PAD)

1. Kontribusi terhadap peningkatan pajak daerah

Kontribusi penerimaan pajak hotel kategori pajak rumah kos terhadap pendapatan pajak daerah kota Malang dengan target pajak rumah kos sebesar Rp. 3.144.188.500,00 pada tahun 2019 dan pada tahun 2020 dengan target pajak rumah kos sebesar Rp. 3.399.591.141,83 dengan realisasi pajak rumah kos pada tahun 2019 sebesar Rp. 3.717.515.745,17 dan untuk realisasi pajak rumah kos tahun 2020 mengalami penurunan karena *Covid-19* berdampak pada penerimaan pajak sehingga realisasi penerimaan pajak sebesar Rp. 2.114.657.560,69 dengan presentase penerimaan pajak hotel kategori rumah kos pada tahun 2019, 118,23% dan untuk di tahun 2020 dengan presentase 62,20%. kesimpulan bahwa kontribusi penerimaan pajak rumah kos terhadap pajak daerah kota Malang selama 5 Tahun (2019-2020) adalah:

- 1) kontribusi pajak rumah kos terhadap pajak daerah dari tahun 2019 sebesar 118,23persen dalam kategori sangat meningkat, sedangkan
 - 2) kontribusi pajak rumah kos terhadap pajak daerah dari tahun 2020 sebesar 62,20persen dalam kategori sangat kurang.
2. Kontribusi pajak rumah kos terhadap pendapatan asli daerah (PAD)

Dalam hal ini kontribusi pajak rumah kos terhadap pendapatan asli daerah (PAD) dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2020 dengan target pajak senilai Rp. 613.052.028.554,00 pada tahun 2019 dan pada tahun 2020 dengan target pendapatan asli daerah (PAD) sebesar

Rp. 532.371.417.403,28 dengan realisasi penerimaan pendapatan asli daerah (PAD) sebesar Rp. 588.066.042.351,01 dan untuk di tahun 2020 mengalami penurunan penerimaan pendapatan asli daerah (PAD) karena *Covid-19* berdampak terhadap pajak rumah kos, sehingga realisasi penerimaan pendapatan asli daerah (PAD) di tahun 2020 sebesar Rp. 460.047.450.664,60 dengan presentase penerimaan pajak rumah kos terhadap realisasi penerimaan pendapatan asli daerah (PAD) 0,63% pada tahun 2019 dan tahun 2020 dengan presentase penerimaan pajak rumah kos terhadap realisasi penerimaan pendapatan asli daerah (PAD) yaitu 0,46%. Kesimpulan bahwa kontribusi penerimaan pajak rumah kos terhadap BAPENDA kota Malang selama 5 Tahun (2019-2020) adalah:

- 1) kontribusi pajak rumah kos terhadap pajak daerah dari tahun 2019 sebesar 0,63persen dalam kategori sangat meningkat, sedangkan
- 2) kontribusi pajak rumah kos terhadap pajak daerah dari tahun 2020 sebesar 0,46persen dalam kategori sangat kurang.

Kesimpulan

1. Pengelolaan pajak rumah kos telah dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Peraturan Daerah kota Malang Nomor 02 Tahun 2015 tentang Pajak Daerah. Pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos dengan tarif pajak yang bernilai sebesar 5% dari pendapatan rumah kos, serta dengan pemungutan pajak yang dilakukan dengan cara *self assesment system*.
2. Adapun faktor yang menjadi pengaruh dalam pengelolaan pajak rumah kos di kota Malang ialah banyaknya wajib pajak yang belum terdaftar. faktor selanjutnya yang berpengaruh yaitu pemahaman pemilik rumah kos (wajib pajak) terhadap aturan yang ada serta kepatuhan dan kesadaran dari pemilik rumah kos (wajib pajak) yang bisa dikatakan kurang.
3. Kontribusi Terhadap Pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang.
4. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang mendukung kemampuan dan sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian maka penulis dapat memberi saran sebagai berikut in:

1. Dalam hal ini menggunakan *self assessment system* untuk menghitung sendiri besaran pajak yang harus dibayar BAPENDA tidak serta merta menerima laporan yang diberikan oleh pemilik rumah kos (wajib pajak) akan tetapi tetap dalam pengawasan BAPENDA kota Malang.
2. Terkait dengan data rumah kos seharusnya dilengkapi di kelurahan atau kecamatan sehingga rumah kos (objek pajak) yang belum terdaftar bisa di minimalisir serta pemilik rumah kos (wajib pajak) harus lebih patuh dan sadar akan terhadap pentingnya membayar pajak, karena mengingat dalam hal ini memicu dalam pembangunan nasional.
3. Kontribusi Terhadap Pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang trutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku:

- Ahmad, Rulam. (2014). *Metode Penelitian kualitatif*. Yogyakarta: AR-RUZZ MEDIA
- Mardiasmo. (2013). *Perpajakan*. Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET.
- Rahayu (2010). *Perpajakan indonesia konsep dan aspek*. Yogyakarta: Graha Ilmu, hal 28
- Resmi, siti. (2005). *Perpajakan*. Jakarta: Selemba Empat
- Samudra, Azhari Aziz. (2015). *Perpajakan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Selly Anggriani (2017). *Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang No.02 Tahun 2016 Tentang Pajak Daerah*. (studi tentang pajak rumah kos dikelurahan dinoyo kecamatan lowok waru kota Malang)

Waluyo. (2005). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Selemba Empat

Sumber Internet/Jurnal

- Bayu Caroko (2015). *Pengaruh pengetahuan perpajakan, kualitas pelayanan pajak dan sanksi pajak terhadap motivasi wajib pajak otang pribadi dalam membayar pajak*. <http://perpajakan.studentjournal.ub.ac.id/index.php/perpajakan/article/view/77> [diakses pada tanggal 13/01/2021]
- Dita Agustin 1 , Siti Khairani 2 STIE MDP; Jl. Rajawali No. 14, Palembang, Jurusan Akuntansi, STIE MDP, Palembang dengan Judul *Pengaruh Kemauan Membayar Pajak Dan Tingkat Pemahaman Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Membayar Pajak* Hal 5. <https://core.ac.uk/download/pdf/162164901.pdf> [diakses 26 oktober 2020]
- HaritsMuktiHandiko(2016). *Analisis efektivitas dan strategi pemutihan pajak rumah kos di Kota Malang*. <https://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/view/6795>. [Diakses pada tanggal 06/01/2021]
- Haryono, (2016). *Analisis Pengelolaan Pajak Rumah Kos di Kota Palopo*. [Internet] <https://core.ac.uk/download/pdf/162164901.pdf> [diakses 1 oktober 2018]
- Muhtarom, Abid. *Analisi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Kabupaten Lamongan Periode Tahun 2010-2015*. [internet], journal.unisla.ac.id/pdf [diakses 22 oktober 2018]
- Nuhraha Hasta, (2019). *Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 2 Tahun 2015 tentang pajak daerah terkait kebijakan pengumutan pajak hotel kategori rumah kos di Kota Malang, (Study pada kantor pelayanan pajak daerah kota malang*. <http://repository.ub.ac/177062/1/Hastha%20Nugraha.pdf>. [Diakses pada tanggal 05/01/2021]
- Niken Wulandari, dkk (2015). *Analisis kepatuhan wajib pajak terhadap peraturan daerah Kota Malang No 16 Tahun 2010 kategori pajak rumah kos*. <http://perpajakan.studentjournal.ub.ac.id/index.php/perpajakan/article/download/216/211>. [Diakses pada tanggal 04/01/2021]