ANALISIS EFEKTIVITAS DAN STRATEGI PEMUNGUTAN PAJAK RUMAH KOS DI KOTA MALANG

Oleh :

Harits Mukti Hendito
NIM. 135020300111040

Dosen Pembimbing :
Ayu Fury Puspita, SE., M.S.A.,Ak

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas dan strategi dalam optimalisasi pajak rumah kos di Kota Malang. Penelitian ini mengunakan pendekatan kualitatif. Obyek penelitian ini adalah BP2D (Badan Pelayanan Pajak Daerah) Kota Malang dan wajib pajak pengusaha rumah kos Kota Malang. Data yang digunakan oleh peneliti adalah data primer dengan melakukan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Kemudian peneliti melakukan analisis serta membandingkan hasil wawancara dari pihak BP2D (Badan Pelayanan Pajak Daerah) Kota Malang dengan wajib pajak pengusaha rumah kos kemudian peneliti melakukan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukan bahwa tingkat efektivitas pajak rumah kos di Kota Malang sudah berjalan efektif dari tahun 2014 hingga tahun 2019. Upaya dalam meningkatkan optimalisasi pajak rumah kos di Kota Malang masih sangat besar hal ini ditinjau dengan adannya faktor penghambat yang peneliti temukan dari hasil wawancara antara kedua pihak. Strategi yang dapat diambil oleh pemerintah dalam mengoptimalkan pajak rumah kos di Kota Malang adalah meningkatkan sosialisasi, pendataan secara langsung kelapangan, penarikan pajak berdasarakan penghasilan yang diterima, dan melakukan pemahaman kepada masyarakat terkait dengan manfaat yang didapat dalam melakukan pembayaran pajak.

Kata Kunci : Efektivitas, Strategi, Pajak Rumah Kos

ABSTRACT

This research aims to determine the level of effectiveness and strategy in optimizing the cost of home tax in Malang. This study was used a qualitative approach. The object of this research is BP2D (Badan Pelayanan Pajak Daerah Malang city and required boarding house tax business in Malang city. The data used by researchers is primary data by conducting observations, interviews, and documentation. Then the researcher conducted analysis and compare the results of the interviews of BP2D (Badan Pelayanan Pajak Daerah) Malang with the taxpayer of the cost of home entrepreneurs then researchers do the withdrawal of conclusions.

The result of this research showed that the effectiveness of the cost of the house tax in Malang was effective from 2014 to 2019. Efforts to improve the optimisation of the cost of home tax in Malang city is still very large this is reviewed by the determination of the inhibitory factor that researchers find from the results of interviews between the two parties. The strategy that can be taken by the government in optimizing the house tax in Malang city is improving socialization, logging directly the space, tax withdrawal based on income received, and doing understanding to the community related to the benefits gained in making tax payments.

Keywords : Effectiveness, Strategy, Cost of Home tax in Malang

PENDAHULAN

Kota Malang merupakan salah satu kota pendidikan di Pulau Jawa. Hal tersebut dibuktikan dengan banyaknya Universitas besar seperti, Universitas Brawijaya (UB), Universitas Negeri Malang (UM), Universitas Islam Negeri Malang (UIN), dan masih banyak lagi. Menurut Badan Pusat Statistik, selama tiga tahun terakhir terjadi peningkatan jumlah mahasiswa dari empat universitas di Kota Malang. Kota Malang merupakan salah satu kota yang menganut sistem otonomi daerah untuk melaksanakan sistem pemerintahannya. Menurut Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, menyebutkan bahwa penerimaan daerah adalah uang yang masuk ke kas daerah dimana dapat disebut sebagai Pendapatan Asli Daerah (PAD). PAD merupakan pendapatan yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan guna untuk menunjang pelaksanaan dari otonomi daerah. PAD memiliki tujuan untuk memberikan kewenangan penuh kepada Pemerintah Daerah dalam mendanai pelaksanaan dari otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah yang dimiliki. Adapun sumber penerimaan yang termasuk dalam PAD yaitu, pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain PAD yang sah. Banyaknya universitas di Kota Malang dan semakin meningkatnya jumlah mahasiswa dari tahun ke tahun, juga berdampak pada kenaikan yang signifikan terhadap usaha rumah kos (Republika.com, 2013). Pada tahun 2017, terdapat 855 Wajib Pajak (WP) yang sudah terdaftar di Badan Pelayanan Pajak Daerah (BP2D) Kota Malang (Malangtimes.com, 2017). Menjamurnya pendirian usaha rumah kos atau pemondokan memunculkan inisiatif dari pemerintah Kota Malang untuk mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2006 tentang penyelenggaraan usaha pemondokan yang menginstruksikan kepada pemilik rumah kos untuk wajib mengajukan ijin atas usahanya melalui Badan Pelayanan dan Perizinan Terpadu (BP2T) Kota Malang. Pernyataan tersebut dalam peraturan daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2006 pasal 11 ayat (1) tentang penyelenggaraan usaha pemondokan yang berbunyi setiap orang atau badan yang memiliki pemondokan berupa rumah kamar minimal 5 kamar atau dihuni minimal 10 orang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, wajib memiliki ijin usaha pemondokan, lebih dijelaskan pada ayat 2 bahwa untuk pemilik usaha pemondokan yang memiliki rumah atau kamar kurang dari 5 kamar atau dihuni kurang dari 10 orang pemondok, wajib membuat laporan tertulis kepada lurah melalui RT dan RW.

Selain dalam pemberlakuan ijin sebagai pemilik rumah kos, pemerintah Kota Malang melalui BP2D menjadikan usaha rumah kos sebagai potensi untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui sektor pajak. Hal tersebut sesuai dengan tujuan otonomi daerah yakni memanfaatkan berbagai sumber yang potensial guna meningkatkan PAD tersebut. Menurut Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2015 tentang pajak daerah, pajak kos merupakan salah satu dari objek pajak hotel. Hal tersebut tercantum dalam pasal 1 ayat (10) yang berbunyi "Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari sepuluh". Pajak hotel merupakan jenis pajak yang memiliki kontribusi besar dan berpotensi terhadap peningkatan PAD Kota Malang.

Namun banyak masalah dari berbagai sumber yang mengatakan bahwa pemberlakuan pajak kos-kosan ini belum berlaku lancar, seperti sosialisasi seputar pungutan pajak sejauh ini masih belum mampu menunjukkan eksistensi Peraturan Daerah Perda Nomor 2 Tahun 2015 yang merupakan perubahan perda Nomor 16 Tahun 2010 tersebut (Novicadisa *et al*., 2016). Peraturan daerah tersebut juga belum dilaksanakan secara merata dan menyeluruh. Pemilik rumah kos juga berpendapat tarif pajak kos yang diterapkan terlalu besar dan tidak sebanding dengan pendapatan dan pengeluaran pemilik rumah kos (Febrina Triswati, 2017). Walaupun peraturan daerah tersebut belum diberlakukan secara merata dan menyeluruh pada seluruh jenis rumah kos, namun pemilik motel, losmen, penginapan dan rumah kos seperti yang disebutkan dalam dalam Pasal 4 ayat (3) Huruf c Peraturan Daerah Kota Malang Perda Nomor 2 Tahun 2015 yang merupakan perubahan perda Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah telah memahami aturan perpajakan tentang usaha rumah kos, wajib pajak mengisi formulir dengan benar, menghitung pajaknya dengan benar, dan telah membayarkan pajak tepat pada waktunya. Hasil dari Penelitian sebelumnya membahas tentang Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 Kategori Pajak Rumah Kos oleh Wulandari (2015), berkesimpulan bahwa pemilik rumah kos telah memahami aturan perpajakan tentang usaha rumah kos, mengisi formulir wajib pajak dengan benar, menghitung pajaknya dengan benar, dan telah membayarkan pajak tepat pada waktunya.

Penelitian lain Novicadisa *et al*. (2016) yang berjudul Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Hotel Kategori Rumah Kos Di Kota Malang menyatakan bahwa Implementasi Perda Nomor 16 Tahun 2010 tentang pemungutan pajak hotel kategori rumah kos di Kota Malang sudah berjalan dengan efektif namun tidak efisien. Adapun faktor penghambat dari implementasi kebijakan tersebut, penyebab utamanya adalah bentuk komunikasi antara implementor dan sasaran yang belum terjadi dengan baik. Peraturan yang lebih terperinci terkait penarikan pajak hotel kategori rumah kos juga dirasa diperlukan, karena akan membantu dalam menjalankan kebijakan ini yang tergolong masih baru di Kota Malang. Berdasarkan uraian di atas terlihat bahwa hasil penelitian oleh kedua peneliti terdahulu menunjukan hasil yang berbeda. Menurut *RadarMalang.com* 29 August 2019 10:15 am Per bulan uang ratusan juta rupiah mengalir dari pajak kos-kosan masuk ke Kas Daerah (Kasda) Pemerintah Kota (Pemkot) Malang. Dugaan adanya siasat pemilik kos, khususnya kos premium, itu

diungkapkan Kepala Badan Pelayanan Pajak Daerah (BP2D) Kota Malang Ade Herawanto. Penghasilan dari pajak kos berpotensi meningkat lagi jika tidak ada pemilik kos yang menyiasati aturan agar terbebas dari pajak. Peneliti juga melakukan beberapa observasi langsung terhadap beberapa usaha rumah kos untuk mengetahui kejadian yang ada di lapangan disekitar kampus dari 7 wajib pajak 4 diantaranya tidak membayar pajak dan melakukan beberapa kecurangan. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk membahas tentang peraturan daerah Nomor 2 Tahun 2015 tentang pajak rumah kos di Kota Malang.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Indekos (Rumah Kos)

Rumah indekos adalah orang pribadi atau badan yang memiliki rumah, kamar, atau bangunan, yang disewakan kepada pihak lain sebagai tempat/pemondokan dan mengenakan pembayaran sebagai imbalan dalam jumlah tertentu. Atas penghasilan dari persewaan rumah indekos tersebut, pemilik rumah indekos dikenai PPh pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari persewaan tanah dan bangunan yang bersifat final. Menurut peraturan daerah Kota Malang Nomor 2 Tahun 2015 yang diperbarui dari peraturan daerah Nomor 16 Tahun 2010 dalam pasal 4 ayat 3d bahwa termasuk dalam pajak kategori hotel adalah rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10.

Subjek dan Objek Pajak

Subjek Pajak persewaan tanah dan/atau bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh penghasilan dari persewaan atas tanah dan/atau bangunan yang berupa tanah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, pertokoan, atau pertemuan termasuk bagiannya, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang, dan bangunan industri. Termasuk dalam pengertian rumah adalah rumah indekos. Objek Pajak persewaan tanah dan/atau bangunan adalah penghasilan dari persewaan atas tanah dan/atau bangunan yang berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, pertokoan, atau pertemuan termasuk bagiannya, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang, dan bangunan industri. Termasuk dalam pengertian rumah adalah rumah indekos. (Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ./2002)**.**

Pihak Penyewa Rumah Indekos

Dalam kaitannya dengan kewajiban perpajakan, penyewa rumah indekos dapat diklasifikasikan menjadi dua kelompok, yaitu:

A. pihak penyewa merupakan Wajib Pajak Orang Pribadi yang tidak ditunjuk sebagai pemotong PPh; PPh Pasal 4 ayat (2) = 10% X jumlah bruto nilai persewaan
B. pihak penyewa merupakan Wajib Pajak Orang Pribadi atau Badan yang ditunjuk sebagai pemotong PPh. Yang menjadi pemotong PPh Pasal 4 ayat (2) atas persewaan tanah dan/atau bangunan adalah:
    1. Badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, kerjasama operasi, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya.

2. Orang pribadi yang ditunjuk sebagai pemotong berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak KEP-50/PJ./1996. Surat keputusan penunjukan yang diterbitkan oleh kepala KPP dengan menggunakan formulir yang ada di lampiran KEP-50/PJ./1996, yaitu:
    a. Akuntan, arsitek, dokter, notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali PPAT tersebut adalah Camat, pengacara, dan konsultan, yang melakukan pekerjaan bebas.
    b. orang pribadi yang menjalankan usaha yang menyelenggarakan pembukuan; yang telah terdaftar sebagai Wajib Pajak Dalam Negeri

Tarif Pajak

Tarif Pajak Hotel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf e, ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen).

Pajak Terutang = tarif pajak 10% x Dasar Pengenaan Pajak

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2015 tentang perubahan Perubahan Daerah nomor 16 tahun 2010 tentang pajak daerah, tarif pajak hotel Kota Malang ditetapkan sebesar 10%. Besaran pokok pajak hotel yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak. Dasar pengenaan pajak yaitu jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar oleh konsumen kepada hotel.

Pajak Terutang = tarif pajak 5% x Omzet perbulan

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2015 tentang perubahan Peraturan Daerah nomor 16 tahun 2010 tentang pajak daerah pasal 7 ayat 2 tarif pajak rumah kos yang memiliki lebih dari sepuluh kamar ditetapkan sebesar 5%. Besaran pokok pajak rumah kos yang terutang dengan cara mengalikan omset perbukan dengan tarif yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah Kota Malang sebesar 5% perhitungan pajak rumah kos.

Kewajiban Perpajakan Terkait Dengan Rumah Indekos

Berdasarkan pada pengelompokan pihak penyewa rumah indekos tersebut, kewajiban perpajakan terkait dengan sewa rumah indekos adalah sebagai berikut:

1. Apabila penyewa merupakan Wajib Pajak Orang Pribadi yang tidak ditunjuk sebagai pemotong PPh, maka kewajiban perpajakan ada pada pemilik rumah indekos yaitu antara lain:
    a. Menyetorkan PPh Pasal 4 ayat (2) ke bank atau kantor pos dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) dan mencantumkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pemilik rumah indekos, paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran;
    b. Melaporkan penyetoran PPh Pasal 4 ayat (2) ke Kantor Pelayanan Pajak dengan menggunakan SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2), paling lama tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran.

2. Apabila penyewa merupakan Wajib Pajak Orang Pribadi atau Badan yang ditunjuk sebagai pemotong PPh, maka kewajiban perpajakan ada pada penyewa yaitu antara lain:
   a. Melakukan pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) dan memberikan bukti pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) kepada pemilik rumah indekos.
   b. Menyetorkan PPh Pasal 4 ayat (2) ke bank atau kantor pos dengan menggunakan SSP dan mencantumkan NPWP pemilik rumah indekos serta ditandatangani oleh pihak penyewa, paling lama tanggal 10 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran.
   c. Melaporkan pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) ke Kantor Pelayanan Pajak dengan menggunakan SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2), paling lama tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan pembayaran.
3. Apabila dalam suatu bulan pajak tidak ada PPh Pasal 4 ayat (2) yang terutang maka Wajib Pajak tidak perlu melakukan pelaporan SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2).
4. Selain melaporkan SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2) dalam hal pemilik rumah indekos merupakan Orang Pribadi maka juga memiliki kewajiban melaporkan SPT Tahunan PPh Orang Pribadi paling lama tanggal 31 Maret tahun berikutnya. Penghasilan yang diterima dari persewaan tanah dan/atau bangunan serta PPh Pasal 4 ayat (2) yang tertuang dituangkan ke dalam SPT Tahunan PPh Orang Pribadi pada Lampiran SPT Tahunan PPh Orang Pribadi.

Dalam penyampaian SPT Tahunan PPh Orang Pribadi tersebut, Wajib Pajak harus melampirkan:

a. Surat Setoran Pajak (SSP), apabila pihak penyewa merupakan Wajib Pajak Orang Pribadi yang tidak ditunjuk sebagai pemotong PPh.
b. Bukti potong PPh Pasal 4 ayat (2), apabila pihak penyewa merupakan Wajib Pajak Orang Pribadi atau Badan yang ditunjuk sebagai pemotong PPh.

Efektivitas

Efektivitas digunakan untuk mengukur hubungan antara hasil pungutan suatu pajak dengan tujuan atau target yang telah ditetapkan. (Rosidah,2010). Indikator efektivitas adalah rasio antara hasil pemungutan suatu pajak dengan potensi hasil pajak, atau dengan kata lain dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

Rumus perhitungan efektivitas menurut Halim (2004:135)

$$\text{Efektivitas} = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ Pajak\ Daerah}{Target\ Penerimaan\ Pajak\ Daerah} \text{ x } 100\%$$

Semakin besar output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Pajak daerah dapat dikategorikan tingkat efektivitasnya sebagai berikut.

1. Tingkat pencapaian di atas 100% berarti sangat efektif.
2. Tingkat pencapaian antara 90% - 100% berarti efektif.
3. Tingkat pencapaian antara 80% - 90% berarti cukup efektif.

4. Tingkat pencapaian antara 60% - 80% berarti kurang efektif.
   Tingkat pencapaian di bawah 60% berarti tidak efektif.

Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Novicadisa, Sjamsiar dan Suryadi (2016), menunjukan bahwa Implementasi perda Nomor 16 Tahun 2010 tentang pemungutan pajak hotel kategori rumah kos di Kota Malang sudah berjalan dengan efektif namun tidak efisien. Hasil penelitian Wulandari (2015) informan telah mengetahui dan memahami informasi tentang pajak hotel atas rumah kos sesuai dengan peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 kategori pajak hotel tas rumah kos.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini mengunakan pendekatan kualitatif adalah karena peneliti ingin lebih memahami secara mendalam mengenai presepsi para pemilik usaha kos yang berada di Kota Malang terkait dari keberadaan aturan PPh pasal 4 ayat 2 atas penghasilan dari persewaan tanah atau bangunan kategori rumah indekos. Dengan jenis penelitian tersebut diharapkan peneliti dapat mengetahui secara langsung kondisi atau realita yang terjadi di lapangan.

Lokasi Penelitian

Yang menjadi lokasi penelitian ini adalah wilayah BP2D (Badan Pelayanan Pajak Daerah) di Kota Malang dan pemilik usaha kos yang berada di sekitar kampus Universitas Brawijaya.

Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah Data Primer Menurut Hasan (2002; 82) data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya. Data primer di dapat dari sumber informan yaitu individu atau perseorangan seperti hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari BP2D Kota Malang dengan narasumber dan 7 pengusaha rumah kos di Kota Malang

Teknik Pengumpulan data merupakan kegiatan yang penting bagi kegiatan penelitian, karena pengumpulan data tersebut akan menentukan berhasil tidaknya suatu penelitian.

A. Wawancara

   Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pernyataan langsung oleh pewawancara kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam Wawancara dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui efektivitas pajak rumah kos dan strategi pajak rumah kos di Kota Malang. Disini peneliti mewawancarai 7 pemilik usaha rumah kos di sekitar Universitas Brawijaya di Kota Malang. Berdasarkan hasil observasi peneliti tepatnya yang berada di sekitar Jl.Soekarno-Hatta dan Jl. Sigura-gura.

Alasan peneliti memilih tempat ini karena daerah tersebut sangat dekat dengan beberapa kampus besar di Kota Malang. dan petugas BP2D (Badan Pelayanan Pajak Daerah) dengan memberikan beberapa pertanyaan yang akan mereka jawab.

B. Observasi
Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung pada objek kajian. Menurut Hasan (2002: 86) Observasi ialah pemilihan, pengubahan, pencatatan, dan pengodean serangkaian perilaku dan suasana yang berkenaan dengan organisasi, sesuai dengan tujuan-tujuan empiris. Observasi yang di maksud dalam teknik pengumpulan data ini ialah observasi pra-penelitian, saat penelitian dan pasca-penelitian yang digunakan sebagai metode pembantu, dengan tujuan untuk mengamati bagaimana efektivitas pajak rumah kos di Kota Malang.

Teknik Analisis Data

Peneliti akan menganalisis data yang dikumpulkan dengan menggunakan pendekatan interpretif dan teknik analisis Miles dan Huberman. Adapun tahapan-tahapan analisis data dalam penelitian ini menurut Miles dan Huberman

1. Reduksi data
   Yaitu proses pemilihan, pemusatan perhatian, dan penyerhadanaan, pengabstrakan dan mentransformasikan data kasar yang muncul dari catatan yang tertulis di lapangan.
2. Penyajian data
   Adalah sebagai kesimpulan informasi tersusun, memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.
3. Pengambilan keputusan atau verifikasi
   Berarti bahwa setelah data disajikan, maka dilakukan penarikan kesimpulan atau verifikasi.

   Ketiga komponen tersebut saling interaktif yaitu saling mempengaruhi dan terkait. Apabila ketiga hal tersebut selesai dilakukan, maka diambil suatu keputusan atau verifikasi.

Keabsahan Data

Keabsahan data dalam penelitian kualitatif merupakan salah satu bagian yang sangat penting untuk mengetahui derajat kepercayaan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dengan menggunakan teknik triangulasi dalam pengumpulan data, maka data yang diperoleh akan lebih konsisten sehingga menjadi suatu data yang valid dan bisa dipertanggung jawabkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Hasil perhitungan efektivitas pajak Rumah Kos di Kota Malang dibuat dalam tabel efektivitas pajak Rumah Kos di Kota Malang pada tabel sebagai berikut :

Efektivitas Pajak Rumah Kos di Kota Malang

Tahun	Target	Realisasi	Efektivitas
	1	2	3= (2:1)x100%
2014	Rp. 448.636.145,83	Rp. 733.421.338	163%
2015	Rp. 1.000.000.000	Rp. 1.738.576.832.50	174%
2016	Rp. 1.500.000.000	Rp. 2.487.028.903.25	166%
2017	Rp. 2.500.000.000	Rp. 2.425.628.187.80	97%
2018	Rp. 2.000.000.000	Rp. 2.905.861.371.25	140%
2019	Rp. 3.144.188.500	Rp. 3.717.515.745.17	110%

Strategi Optimalisasi Pajak Rumah Kos di Kota Malang

Untuk mengetahui bagaimana cara mengoptimalkan strategi pajak rumah kos di Kota Malang peneliti mengamati faktor-faktor penghambat dalam pemberlakuan pajak rumah kos di Kota Malang.

a. Kesadaran Wajib Pajak

Dalam peraturan daerah nomor 16 tahun 2010 yang di ubah menjadi nomor 2 nomor 15 sistem pemungutan pajak rumah kos yang didalam kategori pajak hotel yaitu *self assessment system*, dimana wajib pajak diberikan wewenang atau kepercayaan penuh untuk menghitung, memperhitungkan, membayar serta melaporkan sendiri pajak hotel yang terutang, Dimana pemungutan wajib pajak ada pada kesadaran wajib pajak sendiri. Permasalahan ini yang sedang dihadapi oleh BP2D (Badan Pelayanan Pajak Daerah) Kota Malang dalam pemungutan pajak rumah kos. seperti hasil wawancara dari salah satu informan pengusaha rumah kos.

b. Wajib Pajak Berada di Kota Lain

Masalah selanjutnya adalah wajib pajak yang mempunyai usaha rumah kos di Kota Malang tidak bertempat tinggal dimalang

c. Pengenaan Berdasarakan Kamar

Peneliti juga menemukan pemilik usaha rumah kos yang memiliki kamar kurang dari 10 namun dengan tarif kamar yang diatas rata-rata bisa disebut juga sebagai kos VIP semi apartemen berdasarkan hasil wawancara peneliti saat melakukan observasi terhadap salah satu pengusaha kos ini.

d. Minimnya informasi dari wajib pajak

Dari hasil wawancara peneliti kurangnya kemauan wajib pajak membayar pajak tidak lepas dari minimnya pengetahuan atau pemahaman terhadap pajak. maka strategi yang dapat diambil oleh pemerintah Kota Malang untuk pajak rumah kos dengan memperhatikan faktor faktor yang membuat kurang optimalnya pajak rumah kos adalah :

1. Meningkatkan sosialisasi pajak
   Sosialisasi dalam meningkatkan optimalisasi pajak merupakan salah strategi yang dapat digunakan pemerintah Kota Malang dalam meningkatkan pemungutan pajak rumah kos.
2. Memberlakukan penentuan kriteria kamar sebagai dasar pengenaan pajak
   Untuk peraturan saat ini dasar pengenaan pajak pajak hotel kategori rumah kos untuk saat ini syarat 10 kamar, namun berdasarkan realita hal ini belum bisa dikatakan optimal karena dilihat dari perbandingan penghasilan dengan syarat 10 kamar terjadi adanya tidak kesamarataan.
3. Melakukan pendataan dengan melihat dari aturan perizinan usaha rumah kos.
   Dengan melakukan penyuluhan dan melihat data dari laporan perizinan usaha tersebut atau pemberian surat peringatan pemerintah dapat lebih mengoptimalkan para pengusaha kos yang tidak bertempat tinggal dimalang dan tidak melakukan kewajibannya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis efektivitas, pada bab sebelumnya efektivitas pajak rumah kos di Kota Malang sudah berjalan efektif namun pada tahun 2017 secara keseluruhan memiliki tingkat efektivitas yang terendah. Tingkat efektivitas pajak rumah kos di Kota Malang pada tahun 2017 hanya mencapai 97% sedangkan pada tahun 2015 merupkan tingkat efektivitas pajak rumah kos di Kota Malang yang tertinggi yaitu sebesar 174%. Dapat disimpulkan bahwa pemberlakuan pajak rumah kos di Kota Malang sudah berjalan efektif menurut data realisasi dan target yang telah diambil.

Potensi untuk mengoptimalkan lagi masi dirasa bisa hal ini berdasarkan faktor-faktor penghambat yang mempengaruhi kurang optimalnya pajak rumah di Kota Malang.

1. Faktor pertama, kurangnya kesadaran wajib pajak. Kesadaran wajib pajak sangat berpengaruh terhadap Pemungutan pajak yang diterapkan atas pajak rumah kos mengunakan sistem *self assessment.* Semakin tinggi tingkat kesadaran wajib pajak maka kepatuhan wajib pajak akan semakin tinggi. Menunjukan bahwa semakin tinggi tingkat kesadaran maka kepatuhan wajib pajak pun meningkat. Memberikan pengetahuan tentang pajak guna meningkatkan kesadaran wajib pajak yang mudah diakses oleh masyaratkan dimanapun baik melalui media elektronik, cetak dan sosial media.
2. Faktor yang kedua, wajib pajak yang berada di kota lain. Adanya pengusaha wajib pajak rumah kos yang bertempat tinggal diluar Kota Malang, karena mereka yang bertangungg jawab atas usahanya. Hal ini berdampak jika adanya pemeberitahuan atau penyuluhan mengenai pajak rumah kos membuat para wajib pajak ini menjadikan alasan karena sedang tidak berada di Kota Malang atas tanggung jawabnya. Pemberian surat atau pendataan secara rutin langsung dirasa perlu dilakukan pemerintah guna memberi efek jera terhadap

wajib pajak agar tidak menyepelekan atas kewajibannya sebagai pengusaha rumah kos.

3. Faktor yang ketiga, pengenaan berdasarkan kamar. system pemungutan pajak hotel kategori rumah kos di BP2D (Badan Pelayanan Pajak Daerah) Kota Malang peraturan serta penjelasan secara tertulis terkait sistem pemungtan pajak hotel kategori rumah kos yang dikenakan yaitu rumah kos yang memiliki lebih dari 10 kamar kos yang disewakan serta besar tarifnya pengenaannya yaitu 5% dari jumlah penerimaan kamar yang disewakan. Dari peraturan tersebut membuat penghambat dalam mengoptimalkan pajak hotel kategori rumah kos. hal ini dikarenakan adanya rumah kos dengan fasilitas vip dibawah aturan sebanyak 10 kamar dengan penghasilan lebih besar. Aturan tersebut hanya akan berkaku terhadap pengusaha kamar kos yang mempunyai kamar lebih dari 10. Pemerataan dalam penarikan dirasa adil dan optimal berdasarkan penghasilan yang diterima.
4. Faktor yang keempat, miminnya informasi dan pemahaman para wajib pajak minimnya pengetahuan atau pemahaman terhadap pajak. Hal ini merupakan salah satu faktor penghambat dan mengurangi kesadaran wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban pajak. Pemerintah dirasa perlu lebih meningkatkan lagi sosialisasi pajak terhadap para wajib pajak guna memberikan informasi yang benar serta pemahaman pajak untuk mengurangi pemikiran masyarakat tentang keberadaan pajak karena masih sama dengan upeti. Pemerintah harus menjaga amanah dari masyarakat terkait dengan pembayaran pajak.

Saran

1. Perlunya peningkatan kesadaran wajib pajak melalui berbagai kegiatan penyuluhan atau sosialisasi yang dilakukan dari rumah ke rumah mengenai peraturan pajak rumah kos begitu juga dengan mafaatnya.
2. Mengkaji tentang aturan pengenaan pajak akan lebih adil dan optimal jika dasar pengenaannya berdasar penghasilan yang diterima.
3. Bagi peneliti selanjutnya disarankan agar dapat menambah dan memperluas objek seperti pajak hotel dengan tarif 10% dan adanya pembaruan tentang Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 2 Tahun 2015 Pasal 4e apartemen yang menjadi alih fungsi menjadi kos dan sejenisnya.

DAFTAR PUSTAKA

Astuti, D & Bety, N.A (2016). Pengaruh Sosisalisasi Perpajakan, Pelayanan Fiskus dan Pelaksanaan Self Assessment System Terhadap Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Atas Pajak Rumah Kos. Jurnal Nominal, 5(1), 19-34. Diakses dari https://journal.uny.ac.id/index.php/nominal/article/view/11474

Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang. Diakses dari https://malangkota.go.id/tag/bp2d-kota-malang/

Badan Pusat Statistik Kota Malang. (2019). Kota Malang dalam Angka. Kota Malang: BPS Kota Malang . Diakses dari https://malangkota.bps.go.id/publication/2019/08/16/f398128e03217db7b7af4399/kota-malang-dalam-angka-2019.html

Basrowi & Suwandi. (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta

Ekasari, L.D. (2018). Analisis Tingkat Pengetahuan Pemahaman Dan Kesadaran Milik Usaha Kos Tentang Pajak Kos di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. Jurnal OPTIMA, 2(2), 32-40. Diakses dari https://jurnal.unitri.ac.id/index.php/Optima/article/view/1167

Hadi, S. (2009). *Strategi Pembangunan Nasional*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.

Handoko T. Hani (2002), Manajemen; Edisi Kedua, Cetakan Ke- XIII. Yogyakarta : BPFE.

Hasan. M.I. (2002). *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Bogor: Ghalia Indonesia

Hidayat, W & Argo, A.N. (2010). Studi Empiris Theory of Planned Behavior dan Pengaruh Kewajiban Moral pada Perilaku Ketidakpatuhan Pajak Wajib Pajak Orang Pribadi : Jurnal Akuntasi dan Keuangan, 12 (2), 82-93. Diakses dari http://jurnalakuntansi.petra.ac.id/index.php/aku/article/view/18185

Lincoln, Y. S. & Guba, E.G. (1985). *Naturalistic Inquiry*. Beverly Hills: Sage Publications

Mahmudi. (2010). *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen.

Mardiasmo. (2009). *Perpajakan, Edisi Revisi Tahun 2009*.Yogyakarta: Penerbit Andi

Mardiasmo. (2011). *Perpajakan Edisi Revisi 2011*.Yogyakarta: Penerbit Andi

Moleong, L. J. (2011). *Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung*: Remaja Rosdakarya

Moleong, L.,J. (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Penerbit PT Remaja Rosdakarya Offset

Moleong. (2008). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya

Novicadisa, S., Sjamsiar, S., & Suryadi. (2016). Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Hotel Kategori Rumah Kos di Kota Malang : Jurnal Asministrasi Publik, 6 (1), 69-76. Diakses dari https://media.neliti.com/media/publications/97392-ID-implementasi-kebijakan-pemungutan-pajak.pdf

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah. Diakses dari https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/22549.

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pemondokan. Diakses dari https://hukum.malangkota.go.id/download/perda/perda2006/PERDA%20NOMOR%206%20TAHUN%202006%20TENTANG%20PEMONDOKAN.pdf

PPh Pasal 4 ayat (2) Atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan. Diakses dari https://www.pajak.go.id/id/pph-pasal-4-ayat-2

RadarMalang.com. (2019). Ratusan Juta Rupiah Mengalir dari Kos-kosan. Diakses dari https://radarmalang.jawapos.com/ratusan-juta-rupiah-mengalir-dari-kos-kosan/

Resmi, S. (2011). *Perpajakan Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat

Rosidah, Euis dan Yosi Muhammad Nur. 2010. "Analisis Efektivitasdan Efisiensi Pemungutan Pajak Reklame Serta Kontribusinya Terhadap Penerimaan Pajak Daerah ". Jurnal Akuntansi. 5(2), 508-522.