

## Analisis Pengelolaan Pajak Rumah Kos Di Kota Palopo

Haryono (Mahasiswa Ilmu Pemerintahan Universitas Hasanuddin)

Andi Samsu Alam (Ilmu Pemerintahan Universitas Hasanuddin)

Nurlinah (Ilmu Pemerintahan Universitas Hasanuddin)

Email: Haryono@yahoo.com

### Abstract

*This writing describes about the tax of boarding management in palopo city and result of the research showing that : (1) the mechanism of hotel tax management boarding category refer to constitution rules and regency rules in palopo city and determination of subject tax ( Boarding user ), assessable (The boarding owner), tax object (boarding house) with tax fare that imposed tax until 10% from the first imposed (2) the influenced factor of boarding tax management is because there a still assessable that not registered, the comprehension about assessable that still not enough especially in our constitution that applicable in imposition of bording house taxes.*

**Keywords:** Taxes, Boarding, Palopo City

### Abstrak

*Tulisan ini menjelaskan tentang pengelolaan pajak rumah kos kota palopo dan hasil penelitian menunjukkan bahwa : (1) mekanisme pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos hanya berpedoman kepada aturan UU dan peraturan daerah di Kota Palopo dan penentuan subjek pajak (pengguna rumah kos), wajib pajak (pemilik rumah kos), objek pajak (rumah kos) serta tariff pajak yang dikenakan sebesar 10 % dari pendapatan bersih (2) faktor yang mempengaruhi pengelolaan pajak rumah kos yaitu masih adanya wajib pajak yang belum terdaftar, pemahaman wajib pajak yang masih kurang tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pengenaan pajak rumah kos yang di atas 10 kamar, dan kurangnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak.*

**Kata kunci:** Pajak, kos, kota palopo

---

### PENDAHULUAN

Pajak dalam pembangunan terasa sangat penting, sebab dana yang dipergunakan untuk membangun bangsa Indonesia sebagian besar dibiayai dari pendapatan pajak. Oleh sebab itu dari tahun ke tahun, pemerintah terus berupaya untuk mengoptimalkan pemasukan pajak. Guna mendukung tujuan tersebut perlu adanya Pendapatan Asli Daerah (PAD) sangat penting sebagai sumber pembiayaan pemerintah daerah karena merupakan tolak ukur dalam pelaksanaan

otonomi daerah, dimana proporsi PAD terhadap total penerimaan merupakan indikasi "Derajat Kemandirian" keuangan suatu pemerintah daerah. Sumber-sumber PAD sebenarnya sangatlah diharapkan dapat menjadi salah satu solusi bagi pendanaan daerah dan banyak kebutuhan daerah yang dapat dibiayai dengan PAD. Pendapatan asli daerah diperoleh dari pajak daerah dan retribusi daerah. Kita tahu bahwa Pajak daerah digolongkan dua kategori menurut tingkat pemerintahan daerah yaitu : pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota madya sesuai

dengan undang-undang Nomor 34 tahun 2000 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Berdasarkan peraturan diatas untuk meningkatkan Pajak dan Retribusi suatu daerah maka dibutuhkan kreatifitas oleh pemerintahan daerah untuk membuat suatu kebijakan berupa Perda (peraturan daerah) maupun Perwalkot (peraturan walikota), oleh sebab itu pemerintah daerah beserta DPRD Kota Palopo membuat suatu produk hukum daerah yaitu Perda No 2 Tahun 2011 tentang pajak daerah dan Peraturan walikota no 27 tahun 2011 tentang petunjuk pelaksanaan pemungutan pajak hotel.

Kota Palopo yang berada pada jalur Trans Sulawesi memiliki sarana dan infrastruktur yang cukup baik dengan wilayah kecamatan maupun kelurahan dalam wilayah kota dapat dijangkau melalui sarana jalan yang kondisinya terbilang baik, selain itu . adanya beberapa universitas negeri maupun swasta, rumah sakit, serta pabrik-pabrik yang berdiri di daerah Palopo menyebabkan banyaknya rumah kos yang didirikan di sekitar kawasan tersebut. Hal ini tentu membawa permasalahan tersendiri pada tempat tinggal yang diperlukan. Banyaknya pengusaha maupun penduduk asli di Palopo memanfaatkan situasi ini sebagai sebuah peluang usaha rumah kos, rumah kontrakan, penginapan atau hotel. Rumah kos di Kota Palopo berada di kecamatan wara, serta berbagai daerah lainnya yang menjadi tempat hunian yang paling diminati untuk warga pendatang yang bekerja dan belajar di kota ini.

Lahan bisnis kos-kosan ini tidak hanya dilirik oleh penduduk setempat tetapi juga menjanjikan bagi para investor yang berasal dari luar Kota Palopo untuk berinvestasi di kota ini. Dapat dilihat keuntungannya bagi Pemerintah daerah setempat bahwa hal ini berpotensi untuk meningkatkan pendapatan di daerah. Namun hasil penelusuran awal penulis menunjukkan bahwa pemilik rumah

kos enggan memenuhi kewajibannya untuk melapor dan membayar pajak. Terkadang para pemilik kos-kosan menutup-nutupi kebenaran misalnya dengan mengatakan bahwa jumlah kamar yang digunakan kurang dari sepuluh. Sedangkan pihak dari Pemerintah yang menangani kos-kosan mengalami kesulitan untuk mendata pemiliknya. Hal tersebut dikarenakan pemiliknya susah untuk di temui. Berdasarkan permasalahan yang ada, diatas penulis kemudian tertarik untuk melakukan penelitian tentang "Analisis Pengelolaan Pajak Rumah Kos Di Kota Palopo".

### **METODE PENELITIAN**

Metode yang penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan menggunakan teknik pengumpulan data studi kepustakaan dengan membaca buku, majalah, surat kabar, dokumen- dokumen, undang-undang dan media informasi lain yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti, dan observasi yaitu mengamati secara langsung objek yang di teliti serta interview dan wawancara mendalam dengan menggunakan pedoman wawancara

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pengelolaan Pajak Rumah Kost di Kota Palopo. Pemungutan pajak diatur dalam UU No 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, dalam pasal 1 (10) berisi tentang 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. Selanjutnya dalam pasal 1 (20) dan (21) berisi tentang Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel dan Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan

termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran.

Untuk memperhatikan kekhasan dari daerah kota Palopo maka pemerintah membuat peraturan daerah (PERDA) No 2 tahun 2011 tentang pajak daerah.

Dalam pasal 1 (10) yaitu : Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).

Untuk lebih memperjelas Pemungutan pajak hotel selanjutnya diatur dalam Peraturan walikota No. 27 tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel, pasal 6 menyatakan bahwa: tarif pajak hotel ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen) selanjutnya pada pasal 7 ayat (1) berisi tentang pajak hotel dihitung setiap bon penjualan atau bill yang dikeluarkan oleh wajib pajak dan atas jumlah yang akan di bayar oleh pengunjung atau tamu hotel. Hotel yang dimaksud adalah wisma losmen dan termasuk di dalamnya rumah kos. Jumlah rumah kost yang dikategorikan sebagai hotel di kota palopo semakin meningkat karena adanya beberapa universitas negeri maupun swasta, rumah sakit, serta pabrik-pabrik yang berdiri di daerah Palopo menyebabkan banyaknya rumah kos yang didirikan di sekitar kawasan tersebut.

Adapun sasaran pemungutan pajak rumah kost yang dikenakan pajak hotel di kota palopo dari 9 kecamatan hanya ada 4 kecamatan yang memiliki kamar lebih dari 10 diantaranya sebagai berikut : 1. Kecamatan wara, 2. Kecamatan wara timur, 3. Kecamatan wara selatan, 4. Wara Utara

Dari 9 kecamatan yang terdapat di Kota Palopo hanya ada 4 kecamatan yang memiliki rumah kost yang dikenakan pajak hotel itu dikarenakan pusat pendidikan berada antara 4 kecamatan, berikut adalah tabel rumah kos yang dikenakan pajak hotel di kecamatan wa-

ra, wara timur, wara selatan dan wara utara pada tahun 2013-2015

Sejak diberlakukannya Peraturan Daerah No 2 tahun 2011 tentang pajak daerah dan selanjutnya PERWALKOT No 27 tahun 2011 tentang petunjuk pelaksanaan pemungutan pajak hotel belum sepenuhnya jelas pengertian tentang rumah kost itu sendiri. Dinas Pengelolaan pendapatan keuangan dan aset daerah hanya berpedoman dari aturan yang berlaku bahwa rumah kost yang memiliki jumlah kamar lebih dari 10 itu dikenakan pajak hotel. Sebagaimana penjelasan kepala bidang pendapatan asli daerah Kota Palopo bapak Drs H Pardi: "Rumah kost yang memiliki lebih dari 10 kamar dikenakan pajak hotel sesuai dengan aturan yang berlaku di kota palopo baik itu bangunannya permanen ataupun semi permanen tetap dikenakan pajak 10 persen dari jumlah yang akan dibayar oleh subjek pajak". (wawancara dengan kepala bidang pendapatan asli daerah, maret 2016)

Pernyataan di atas mengatakan bahwa pengenaan pajak hotel kategori rumah kos itu, baik bangunan yang bersifat permanen atau semi permanen yang jelasnya memiliki kamar lebih dari 10 tetap dikenakan berdasarkan peraturan yang berlaku di kota Palopo. Pajak yang dikenakan terhadap pajak rumah kost ini sangat menambah pendapatan asli daerah di kota palopo. Pendapatan asli daerah di bidang pajak rumah kost yang di kategorikan sebagai hotel pada tahun 2013 sampai dengan 2015 terjadi peningkatan. Sebanyak 20 wajib pajak baru yang terdata dari tahun 2014-2015 disebabkan karena petugas yang ditunjuk oleh DPPKAD yang terjun langsung mencari wajib pajak yang belum terdaftar baik itu yang baru maupun wajib pajak lama agar terdaftar sebagai wajib pajak di dinas pendapatan pengelolaan keuangan dan aset daerah (DPPKAD), sehingga pendapatan asli daerah di bidang pajak rumah kost pada tahun tersebut terealisasi namun peningkatan ini

masih belum signifikan karena masih adanya pemilik rumah kos yang keberadaannya tersembunyi dan enggan untuk melaporkan ke DPPKAD. Data rumah kost yang terdapat di kota palopo juga belum lengkap baik itu di yang diterima dari masing-masing kecamatan maupun data dari kantor perizinan terpadu. Hal tersebut di ungkapkan oleh Bapak Drs. H Pardi selaku kepala bidang pendapatan asli daerah : “pendataan rumah kost yang dikenakan pajak hotel itu dilakukan secara persuasif karena masih kurangnya pemahaman dari pemilik rumah kost tentang Peraturan daerah kota palopo no 2 tahun 2011 tentang pajak daerah bahwa rumah kost yang memiliki lebih dari 10 kamar itu dikenakan pajak hotel 10 %. Cara ini dilakukan untuk memberikan kesadaran bagi si pemilik rumah kost untuk memenuhi kewajibannya seperti yang telah diatur dalam peraturan daerah di kota palopo”.

Dari pernyataan di atas dapat dikatakan bahwa masih kurangnya pemahaman para pengusaha rumah kos tentang aturan yang berlaku di kota palopo bahwa rumah kos yang memiliki lebih dari 10 kamar itu dikenakan pajak hotel. Tetapi wajib pajak yang sudah terdaftar baik itu lama ataupun baru tetap terus kami berikan sosialisasi tentang perkembangan aturan yang berlaku. Pengenaan pajak ini dapat dilihat dengan jelas bahwa penerimaan pendapatan yang di dapatkan dari tahun 2013-2015 terus mengalami peningkatan. Hal tersebut dapat dilihat pada tahun 2015 terjadi peningkatan yang sangat tinggi dibanding tahun-tahun sebelumnya dalam hal ini penerimaan pajak rumah kost yang dikenakan pajak hotel. 2. Penentuan Objek Pajak, Subjek Pajak, Wajib Pajak, dan Tarif Pajak, a.Objek Pajak. Dalam pasal 3 ayat 2 mengatakan bahwa objek pajak hotel yang termasuk di dalamnya wisma, losmen dan rumahkos yang disediakan oleh hotel dengan pembayaran, termasuk jasa penunjang sebagai kelengkapan hotel yang sifatnya memberikan kemudahan dan

kenyamanan, termasuk fasilitas olahraga dan hiburan, pasal 3 (3) menyatakan bahwa : yang tidak termasuk objek pajak hotel sebagaimana dimaksud pada ayat (2). jasa tempat tinggal asrama yang diselenggarakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah, b. jasa sewa apartemen, kondominium, dan sejenisnya;, c. jasa tempat tinggal di pusat pendidikan atau kegiatan keagamaan; d. Jasa tempat tinggal rumah sakit, asrama perawat, panti jompo, panti asuhan, dan panti sosial lainnya yang sejenis; dan, e. jasa biro perjalanan atau perjalanan wisata yang diselenggarakan oleh hotel yang dapat dimanfaatkan oleh umum. Sebagaimana yang dimaksud dalam wawancara kepala bidang pendapatan asli daerah bahwa : “objek pajak dalam hal ini adalah hotel yang termasuk didalamnya wisma dan rumah kos , baik itu rumah kos permanen ataupun semi permanen yang jelasnya rumah kost yang memiliki jumlah kamar lebih dari 10 itu dikenakan pajak hotel sebanyak 10 Persen sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku.” (wawancara dengan kepala bidang penapatan asli daerah, maret 2016)

Pernyataan di atas mengatakan bahwa pajak hotel termasuk di dalamnya adalah pajak wisma dan rumah kos, baik itu bangunan yang bersifat permanen ataupun semi permanen itu tetap dikenakan pajak hotel sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku bahwa apabila jumlah kamar memiliki lebih dari 10.

Pengenaan pajak hotel berdasarkan atas aturan yang berlaku apabila jumlah kamar kos lebih dari 10 itu dikenakan pajak hotel. Pendataan dan pendaftaran dilakukan dengan secara teliti dengan pemilik rumah kos harus melampirkan bukti-bukti yang tertera dalam peraturan walikota pasal 2 ayat (1) sampai dengan (7) bahwa pendaftaran itu dilakukan menggunakan surat pendaftaran objek pajak daerah (SPOPD) yang diambil wajib pajak untuk mendaftarkan usaha yang dia miliki sebelum membuka usaha rumah

kos yang dia miliki. Surat pendaftaran itu diisi sesuai dengan apa yang menjadi persyaratan dalam aturan agar dalam penentuan siapa yang mempunyai rumah kos dan siapa yang melakukan pembayaran itu adalah pemilik kos itu sendiri seperti yang tertera dalam SPOPD dengan tanda tangan wajib pajak (pemilik kos). Tetapi dalam melakukan pembayaran itu juga dapat diberikan kuasa kepada keluarga yang dicantumkan namanya dalam surat kuasa untuk melakukan pembayaran pajak kos apabila pemilik kos sedang ke luar negeri dan tidak bisa untuk melakukan pembayaran. Sebagaimana wawancara dengan kepala bidang pendapatan asli daerah bapak H Pardi menyatakan bahwa : “masih banyaknya rumah kos yang baru belum terdaftar itu dikarenakan kurangnya kesadaran bagi para pengusaha rumah kos untuk mendaftarkan usahanya dan masih banyak juga rumah kos baru yang tidak terlihat keberadaannya”.

Berdasarkan pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa kurangnya kesadaran pemilik rumah kos untuk mendaftarkan usaha yang dan miliki itulah menjadi problem pemerintah dalam hal ini DPPKAD untuk mendata rumah kos (objek pajak) yang baru.

### **KESIMPULAN**

Penutup Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: 1. Pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos telah dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang No 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Daerah No 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, dan Peraturan Walikota No 27 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel, pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos berawal dari penentuan subjek pajak (pengguna rumah kos), objek pajak (rumah kos), wajib pajak (pemilik rumah kos), tarif pajak yang bernilai 10 % dari pendapatan rumah kos, pemungutan pajak dilakukan

dengan cara self assessment yaitu dengan memberikan kepercayaan kepada pemilik rumah kos untuk menghitung sendiri besaran pajak yang harus di bayar. Adapun alur pembayarannya dilakukan dengan cara pemilik rumah kos (wajib pajak) membayar langsung di bank yang telah di tunjuk oleh pemerintah dalam hal ini bank Sulsel selanjutnya slip pembayaran dari bank di serahkan ke Dinas Pendapatan Pengelolaan (DPPKAD) untuk di buat surat setoran pajak daerah (SSP) telah melakukan pembayaran pajak dan cara kedua pihak DPPKAD yang berkunjung ke pemilik rumah kos (wajib pajak) dengan membawa surat ketetapan pajak daerah (SKPD) setelah itu pemilik rumah kos (wajib pajak) membayar pajak kepada petugas, selanjutnya dibuatkan surat setoran pajak daerah (SSP) oleh pihak DPPKAD. 2. Pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos, muncul berbagai faktor-faktor yang berpengaruh, adapun faktor yang berpengaruh dalam pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos di Kota Palopo adalah banyaknya wajib pajak yang belum terdaftar dikarenakan data dari kecamatan/kelurahan dan kantor perizinan terpadu (KPT) belum lengkap mengenai jumlah rumah kos (objek pajak) serta sulitnya pendataan yang dilakukan oleh DPPKAD terhadap rumah kos yang sulit dijangkau, faktor yang selanjutnya berpengaruh yaitu pemahaman pemilik rumah kos (wajib pajak) terhadap aturan yang ada serta kepatuhan dan kesadaran dari pemilik rumah kos (wajib pajak) yang masih kurang. Namun demikian, faktor lain yang bersifat sebagai pendukung adalah sosialisasi yang kerap kali dilakukan oleh pemerintah daerah khususnya Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah untuk memberikan pemahaman kepada para pemilik rumah kos (wajib pajak) tentang aturan pajak hotel kategori rumah kos selain itu kejelasan aturan juga menjadi faktor yang mendukung pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos karena dapat menjadi landasan normatif pemerintah dalam

melakukan pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Diana, Anastasia dan Setiawati, Lilis, (2004), *Perpajakan Indonesia: Konsep, Aplikasi dan Penuntun Praktis*, Yogyakarta, Andi

Dewanto, Aris (2011), *Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel Terhadap Rumah Kos Di Kota Jakarta Pusat*, Jurnal Penelitian Universitas Lampung

Emzir (2008), *Metodologi Penelitian Pendidikan Kuantitatif dan Kualitatif*, Rajawali Pers, Jakarta.

Gunadi M, Djoned, (2005). *Administrasi Perpajakan*, Jakarta, LEKPAP BPPK

Mardiasmo, 2011. *Perpajakan Edisi Revisi 2011*, Yogyakarta, Penerbit Andi Yogyakarta.

KUP (2013), *Susunan Dalam Satu Naskah Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*, Fokusmedia, Bandung.

Trunojoyo (2013). *Potensi Dan Realisasi Pajak Daerah Atas Rumah Kos Di Bangkalan. Madura*.

Sugiyono (2014), *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Cetakan ke-20, Alfabeta, CV, Bandung.

Resmi, Siti (2014), *Perpajakan Teori dan Kasus*, Jakarta, Pustaka Hidayah

*Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*, Jakarta, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan.