

**ANALISIS POTENSI PAJAK RUMAH KOST DI KOTA TOMOHON***ANALYSIS OF POTENTIAL TAX BOARDING HOUSE IN THE CITY OF TOMOHON*

Oleh:

**Christine Triyandari Morong<sup>1</sup>****Jenny Morasa<sup>2</sup>****Victorina Z. Tirayoh<sup>3</sup>**<sup>1,2,3</sup>Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Ratulangi ManadoEmail : <sup>1</sup>ctriyandari1@gmail.com<sup>2</sup>jennymorasa@hotmail.com<sup>3</sup>vtirayoh@yahoo.com

**Abstrak:** Salah satu sumber penerimaan dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pajak daerah. Pajak rumah kost merupakan bagian dari kategori pajak hotel yang memiliki potensi yang sangat menjanjikan dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Tomohon. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui besar potensi, efektifitas, dan kontribusi pajak rumah kost di kota Tomohon. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif dengan populasi dan sampelnya adalah pemilik usaha rumah kost yang menyediakan jumlah kamar lebih dari 10 kamar dan seluruh data sumber pendapatan daerah dan pajak daerah khususnya pajak atas usaha rumah kost. Berdasarkan perhitungan yang dilakukan peneliti, potensi pajak kost yang dimiliki oleh Kota Tomohon sebesar Rp. Rp31.072.523 per tahun (hanya wajib pajak terdaftar). Tingkat efektivitas penerimaan pajak kost di kota Tomohon dinilai tidak efektif dan kontribusi pajak kost selama tiga tahun terakhir ini dinilai sangat kurang. Beberapa faktor internal seperti kurangnya sosialisasi dan ketegasan dari pihak pemerintah untuk mengontrol, mensosialisasikan tentang pentingnya mendaftarkan diri sebagai wajib pajak usaha rumah kost, dan mendisiplinkan setiap wajib pajak yang malas membayar pajak, serta faktor eksternal seperti kurangnya kesadaran dari wajib pajak untuk mendaftarkan diri sebagai wajib pajak terdaftar, membuat penerimaan Pajak Kost di Kota Tomohon tidak mencapai target.

**Kata kunci :** *potensi pajak kost, efektivitas, kontribusi*

**Abstract:** *One of the original income source of the original income area (PAD) is a local tax. Tax boarding house is part of the hotel tax category that has a very promising potential in increasing original income of Tomohon city. The purpose of this study is to know the huge potential, effectiveness, and tax contributions boarding house in the city of Tomohon. The method used in this research is descriptive analysis method with the population and the sample was a boarding house business owners who provide number of rooms more than 10 rooms and all of the data source of local revenue and taxes, especially taxes on business boarding house. Based on the calculations conducted by researchers, the potential tax boarding house owned by the City of Tomohon Rp31.072.523 per year (only registered taxpayers). The effectiveness of tax revenue boarding house in the city of Tomohon judged to be ineffective and boarding tax contributions for three years this past votes very less. Some internal factors such as lack of socialization and firmness of governments to control, publicizes the importance of registering as a taxpayer effort boarding houses, and disciplining any taxpayers who are lazy to pay taxes, as well as external factors such as a lack of awareness of the taxpayers to register as registered tax payers, making tax revenue of boarding house in Tomohon did not reach the target.*

**Keywords:** *potential of tax boarding house, effectiveness, contributions*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang dasar 1945, bertujuan mewujudkan tata kehidupan negara dan bangsa yang adil dan sejahtera, aman, tenteram, dan tertib, serta menjamin kedudukan hukum yang sama bagi warga masyarakat. Melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD) pemerintah daerah diharapkan mampu memenuhi keutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan daerah. Salah satu sumber penerimaan dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pajak daerah, dan Pajak kost merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang dinilai dapat memberikan sumbangan yang besar pada PAD.

Tomohon menjadi daerah otonom (kota) dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Minahasa Selatan dan Kota Tomohon di Provinsi Sulawesi Utara oleh DPR RI, namun peresmian baru pada tanggal 4 Agustus 2003. Kota Tomohon berada pada 1°15' Lintang Utara dan 124°50' Bujur Timur. Luas Kota Tomohon berdasarkan keputusan UU RI Nomor 10 Tahun 2003 sekitar 11.420 Ha dengan jumlah penduduk mencapai 87.719 jiwa. Tomohon dikenal sebagai kota siswa karena memiliki banyak tempat untuk menuntut ilmu mulai dari Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Atas, Sekolah Menengah Kejuruan, Perguruan Tinggi, bahkan sampai pelatihan-pelatihan khusus dibandingkan dengan kota-kota lain yang ada di Sulawesi Utara, sehingga banyak pendatang yang merupakan siswa maupun mahasiswa berasal dari luar kota Tomohon yang kemudian menetap di Tomohon.

Seiring dengan banyaknya pendatang yang berasal dari luar kota Tomohon yang sebagian besar merupakan siswa dan mahasiswa yang menempuh pendidikan di Kota Tomohon, dinilai bahwa bisnis rumah kost merupakan usaha yang memiliki potensi dan keuntungan yang sangat besar. Pajak rumah kost merupakan bagian dari kategori pajak hotel yang memiliki potensi yang sangat menjanjikan dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Tomohon. Seperti yang termuat dalam Peraturan Daerah Kota Tomohon Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah, Pajak rumah kost ini hanya diberlakukan pada rumah kost yang sedikitnya memiliki jumlah sepuluh kamar, dengan tarif sebesar 5% dari total pembayaran yang dilakukan selama satu bulan.

Banyaknya pendatang yang berasal dari luar kota menjadi latar belakang diberlakukannya penarikan pajak pada rumah kost, yang dalam hal ini juga diberlakukan di kota Tomohon. Ini dikarenakan unsur dari definisi pajak daerah yang salah satunya yaitu iuran wajib dari rakyat kepada daerah yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah. Dengan diberlakukannya pajak rumah kos, diharapkan para pendatang memiliki kontribusi dalam pembangunan daerah yang dalam hal ini khususnya adalah kota Tomohon, yang dibayarkan melalui pajak daerah yaitu pajak rumah kost. Namun dikarenakan unsur dari pajak daerah yaitu tidak adanya jasa timbal langsung untuk individu dari pemerintah daerah maka, diharapkan pemerintah daerah dapat memberikan pelayanan dan fasilitas umum yang baik sehingga para pendatang dapat merasakan manfaat dari kontribusi mereka terhadap daerah melalui pajak rumah kost.

Menurut sumber dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah (DPPKMD) pengusaha rumah kost di Kota Tomohon hanya sebagian kecil pemilik kost yang sudah mengajukan izin usaha rumah kost, dan tercatat rutin menyetorkan pajak dari usaha mereka. Padahal diketahui bahwa usaha rumah kost di Kota Tomohon tumbuh kian pesat dari tahun ke tahun. Aturan terkait kost-kostan di Kota Tomohon tertuang dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, dan Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 7 Tahun 2012 yang menyebutkan bahwa setiap pemilik rumah kost yang memiliki minimal sepuluh kamar diwajibkan untuk mengajukan izin.

Selain itu terkait dengan PERDA Kota Tomohon No. 7 Tahun 2012 menyebutkan bahwa pemilik rumah kost dengan kamar lebih dari sepuluh juga wajib untuk membayar pajak daerah sebesar 5% dari penghasilan rumah kost. Pajak rumah kost memiliki potensi yang sangat besar terhadap pendapatan daerah Kota Tomohon. Namun demikian, sejak dikeluarkannya PERDA Kota Tomohon No. 7 tentang *Pajak Daerah* khususnya dalam kategori Pajak Rumah Kost pada tahun 2012 hingga saat ini Pemerintah Kota Tomohon belum maksimal melakukan penarikan pajak terhadap pemilik rumah kos di kota Tomohon.

## Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui besar potensi, efektivitas, dan kontribusi pajak kost yang dimiliki oleh Kota Tomohon.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Konsep Akuntansi

Definisi akuntansi menurut beberapa lembaga yang dijadikan patokan dalam pembuatan standar akuntansi, khususnya di Indonesia (Harahap, 2013:5): Akuntansi adalah proses mengidentifikasi, mengukur, dan menyampaikan informasi ekonomi sebagai bahan informasi dalam mempertimbangkan berbagai alternatif dalam mengambil kesimpulan oleh para pemakainya (*A Statement Of Basic Accounting Theory/ASOBAT*). Akuntansi adalah seni pencatatan, penggolongan, dan pengikhtisaran dengan cara tertentu dan dalam ukuran moneter, transaksi, dan kejadian-kejadian yang umumnya bersifat keuangan dan termasuk menafsirkan hasil-hasilnya (*American Institute Of Certified Public Accounting/AICPA*). Akuntansi adalah suatu kegiatan jasa. Fungsinya adalah memberikan informasi kuantitatif, umumnya dalam ukuran uang, mengenai suatu badan ekonomi yang dimaksudkan untuk digunakan dalam pengambilan keputusan ekonomi sebagai dasar memilih di antara beberapa alternatif (*Accounting Principle Board/ APB Statement No.4*). Beberapa definisi di atas menggambarkan akuntansi sebagai bidang yang memfokuskan diri pada nilai-nilai moneter yang digunakan untuk pengambilan keputusan ekonomi.

### Akuntansi Pajak

Pajak merupakan faktor penunjang penghasilan Di Indonesia. Jadi setiap orang harus membayar pajak, untuk memahami hal tersebut maka perlu terlebih dahulu untuk memahami tentang pengertian pajak itu sendiri. Mardiasmo (2011:1) menyatakan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Akuntansi pajak digunakan untuk mempermudah penyusunan Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) Masa dan Tahunan Pajak Penghasilan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dimana wajib pajak tersebut terdaftar. Persamaan dalam Akuntansi Pajak sama persis dengan persamaan dasar pada Akuntansi Komersial. Persamaan dasar Akuntansi Komersial adalah sebagai berikut:

Harta sama dengan Kewajiban dan Modal. Harta yang dimiliki perusahaan (Aktiva) sama dengan Hak atau Klaim atas harta kewajiban ditambah dengan Modal.

$$\text{Aktiva} = \text{Utang} + \text{Modal}$$

Harta dan Biaya sama dengan Kewajiban, Modal, dan Penghasilan. Harta yang dimiliki perusahaan (Aktiva) ditambah biaya yang timbul sama dengan kewajiban dan modal serta penghasilan yang diterima.

$$\text{Aktiva} + \text{Biaya} = \text{Hutang} + \text{Modal} + \text{Penghasilan}$$

### Syarat-syarat Pemungutan Pajak

*"In 1691 the Ottoman government abolished the old system of collecting the poll-tax (cizye) from non-Muslim subjects; instead of imposing a standard rate per household, the tax would be levied per person according to three classes: rich, middle-class and poor. In 1670, the same reform had been implemented in Crete and the Aegean. Some observations concerning the distribution of the taxpayers into the three classes raise the question of how these latter were defined; it seems that no legal definition was used and that taxpayers declared at will their economic situation. Furthermore, a close study of the implementation of the reform in Crete shows that the government underwent a long process of negotiation and compromise, proposing alternative forms of maktu (lump sum) collection and fixed percentages"* International Bibliography of the Social Sciences (Marinos, 2011).



Syarat pemungut pajak menurut Mardiasmo (2011:2), yaitu pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan), pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang (syarat yuridis), tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis), pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial), sistem pemungutan pajak harus sederhana.

### Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak menurut kewenangan pungut dan menetapkan besarnya penetapan pajak (Mardiasmo, 2011:7):

#### 1. *Official Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

#### 2. *Self Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang member wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

#### 3. *With Holding System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang member wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

### Pajak Kost

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan hotel. Sedangkan yang dimaksud dengan 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 kost dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh). Objek Pajak Hotel adalah pelayanan yang disediakan oleh hotel dengan pembayaran, termasuk jasa penunjang sebagai kelengkapan hotel yang sifatnya memberikan kemudahan dan kenyamanan, termasuk fasilitas olah raga dan hiburan. Yang termasuk dalam objek Pajak Hotel antara lain :

1. Motel
2. Losmen
3. Rumah penginapan
4. Rumah Kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh)
5. Kegiatan usaha lainnya yang sejenis

Namun tidak semua pelayanan yang diberikan oleh jasa penginapan dikenakan pajak hotel. Ada beberapa pengecualian yang tidak termasuk objek pajak, yaitu :

1. Jasa tempat tinggal asrama yang diselenggarakan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah,
2. Jasa sewa apartemen, kondominium dan sejenisnya,
3. Jasa tempat tinggal di pusat pendidikan atau kegiatan keagamaan,
4. Jasa tempat tinggal di rumah sakit, asrama perawat, panti jompo, panti asuhan dan panti social lainnya yang sejenis
5. Jasa biro perjalanan wisata yang diselenggarakan oleh hotel yang dapat dimanfaatkan oleh umum.

Tarif Pajak Hotel berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah ditetapkan sebesar 10% untuk Hotel, Motel, Losmen, Rumah Penginapan dan kegiatan usaha lainnya yang sejenis. Sedangkan tarif Pajak Hotel untuk Rumah Kost dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh) ditetapkan sebesar 5% dari Dasar Pengenaan Pajak yaitu jumlah pembayaran yang dilakukan untuk fasilitas sewa rumah kos. Sehingga perhitungan Pajak Hotel (untuk rumah kost) adalah sesuai dengan rumus berikut :

$$\text{Pajak Terhutang} = \text{Tarif Pajak (5\%)} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak (jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar)}$$

### Pembayaran dan Penagihan Pajak Kost

Perlu dipahami, jika kita memenuhi kriteria sebagai wajib pajak pusat (PPN) kita wajib memungut PPN. Lain lagi jika kita memenuhi kriteria sebagai wajib pajak untuk pajak daerah, kita hanya memungut pajak hotel sesuai ketentuan yang berlaku sehingga tidak ada pajak berganda. Perlu kita pahami juga bahwa sifat PPN/pajak

hotel adalah beban penyewa/pengguna jasa, bukan beban pemilik kamar kost. Apabila pajak kost yang terutang tidak dilunasi setelah jatuh tempo pembayaran, bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk akan melakukan tindakan penagihan pajak. Penagihan pajak dilakukan terhadap pajak terutang dalam SKPD, SKPKDB, SKPKDBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah. Penagihan pajak dilakukan dengan terlebih dahulu memberikan surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis sebagai awal tindakan penagihan pajak. Surat teguran atau surat peringatan dikeluarkan tujuh hari sejak saat jatuh tempo pembayaran pajak dan dikeluarkan oleh pejabat yang ditunjuk oleh bupati/walikota. Dalam jangka waktu tujuh hari sejak surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis diterima, wajib pajak harus melunasi pajak yang terutang.

Selanjutnya, bila jumlah pajak terutang yang masih harus dibayar tidak dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan dalam surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis akan ditagih dengan Surat Paksa. Tindakan penagihan pajak dengan Surat Paksa dapat dilanjutkan dengan tindakan penyitaan, pelelangan, pencegahan dan penyanderaan jika wajib pajak tetap tidak mau melunasi utang pajaknya sebagaimana mestinya. Terakhir, apabila dilakukan penyitaan dan pelelangan barang milik wajib pajak yang disita, pemerintah kabupaten/kota diberi hak mendahului untuk tagihan pajak atau barang-barang milik wajib pajak atau penanggung pajak. Ketentuan hak mendahului meliputi pokok pajak, sanksi administrasi berupa kenaikan, bunga, denda, dan biaya penagihan pajak. Adanya ketentuan tentang hak mendahului ini untuk memberikan jaminan kepada daerah pelunasan utang pajak daerah bila pada saat yang bersamaan wajib pajak memiliki utang pajak dan juga utang/kewajiban perdata kepada kreditur lainnya, sementara wajib pajak tidak mampu melunasi semua utangnya sehingga dinyatakan pailit.

Selain itu, dalam kondisi tertentu bupati/walikota dapat melakukan penagihan pajak tanpa menunggu batas waktu pembayaran Pajak Kost yang ditetapkan oleh bupati/walikota berakhir. Hal ini dikenal sebagai penagihan pajak seketika dan sekaligus. Tindakan penagihan pajak dengan Surat Paksa dan penagihan pajak seketika dan sekaligus dalam pemungutan Pajak Kost dilakukan sesuai dengan Ketentuan Umum Pajak Daerah.

### **Penelitian Sebelumnya**

Syah (2014) dengan judul Efektifitas dan Kontribusi Pajak Hotel Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Studi di Pemerintah Daerah Kota Semarang) menunjukkan dalam hasil penelitiannya bahwa Pertumbuhan pajak hotel mengalami fluktuasi, pertumbuhan tertinggi pajak hotel di tahun 2011 sebesar 35,293 % dan pertumbuhan terendah pada tahun 2009 sebesar 3,661 %. Penerimaan pajak hotel di Kota Semarang berdasarkan klasifikasinya tahun 2009-2013 masih belum efektif. Penerimaan pajak hotel Kota Semarang belum memiliki kontribusi terhadap pendapatan asli daerah Kota Semarang selama tahun 2009 hingga 2013.

Memah (2013) dengan judul Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Hotel Dan Restoran Terhadap PAD Kota Manado, menunjukkan dalam hasil penelitiannya bahwa tingkat efektivitas dari pajak hotel dan pajak restoran pada tahun 2007-2011 sangat bervariasi. Tingkat efektivitas tertinggi pajak hotel terjadi pada tahun 2008 sebesar 116,32% dan terendah pada tahun 2011 sebesar 86,41%. Pada pajak restoran tingkat efektivitas tertinggi terjadi tahun 2008 sebesar 122,83% dan terendah pada tahun 2011 sebesar 97,89%. Secara keseluruhan kontribusi pajak hotel dan pajak restoran pada tahun 2007-2011 memberikan kontribusi yang baik terhadap PAD. Persentase kontribusi pajak hotel terbesar tahun 2010 sebesar 8,11% dan terendah tahun 2008 sebesar 5,38%. Kontribusi pajak restoran tertinggi tahun 2009 sebesar 24,47% dan terendah sebesar 19,76% di tahun 2011.

Puspitasari (2014) dengan judul Analisis Efektivitas, Efisiensi, Dan Kontribusi Pajak Dan Retribusi Daerah Terhadap PAD Kabupaten Blora Tahun 2009-2013 menunjukkan dalam hasil penelitiannya bahwa Tingkat efektivitas untuk pajak daerah dan retribusi daerah selama tahun 2009-2013 masuk dalam kategori sangat efektif. Tingkat efisiensi untuk pajak daerah dan retribusi daerah dari tahun 2009 sampai 2013 secara keseluruhan berada pada tingkat efisien. Kontribusi pajak daerah terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Blora dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2013 kurang berkontribusi. Namun tingkat rasio kontribusinya cenderung naik. Kontribusi retribusi daerah terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Blora dari tahun 2009 - 2013 berkontribusi sedang tetapi rasio kontribusinya cenderung turun setiap tahunnya. Analisis uji beda t-tes untuk efektivitas dan efisiensi untuk pajak daerah dan retribusi daerah tidak menunjukkan perbedaan. Sedangkan untuk kontribusi pajak daerah dan retribusi daerah menunjukkan perbedaan diantara keduanya.

**METODE PENELITIAN****Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini penelitian kuantitatif. Dan penelitian jenis ini dikembangkan oleh *grounded theory*, dimana penelitian ini dimaksudkan untuk mengembangkan teori dari fenomena sosial berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan, dalam hal ini membahas tentang kondisi pajak daerah kota Tomohon, yaitu pajak kost.

**Metode Pengumpulan Data**

Data berdasarkan sumbernya, dibagi menjadi, (1) Data Primer: data yang diperoleh dari responden melalui kuesioner, kelompok fokus, dan panel, atau juga data hasil wawancara peneliti dengan narasumber. (2) Data Sekunder: data yang didapat dari catatan, buku, majalah berupa laporan keuangan publikasi perusahaan, laporan pemerintah, artikel, buku-buku sebagai teori, majalah, dan lain sebagainya. Data yang diperoleh dari data sekunder ini tidak perlu diolah lagi. Sumber yang tidak langsung memberikan data pada pengumpul data. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer (diperoleh dari responden melalui data hasil wawancara peneliti dengan narasumber) dan data sekunder (diperoleh dari buku, laporan keuangan publikasi pemerintah daerah, buku-buku sebagai teori, artikel), dan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi, analisis dokumen.

**Metode Analisis**

Metode yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Metode analisis deskriptif bertujuan mendeskripsikan suatu keadaan atau fenomena apa adanya. Metode deskriptif yaitu metode yang mengungkapkan, membahas masalah dengan memaparkan, menafsirkan dan menggambarkan keadaan serta peristiwa yang terjadi pada saat penelitian berlangsung untuk di analisa dan dibuat kesimpulan.

**Analisis Potensi pajak rumah kost**

Rumus untuk mencari Potensi Pajak Kost adalah sebagai berikut :

$$\text{PPH} = (\text{Y} \times \text{Tarif Pajak Kost})$$

$$\text{Y} = (\text{R} \times \text{D} \times \text{T}) \times \text{Pr}$$

Keterangan :

R : Jumlah Kamar

T : Tingkat Hunian

D : Jumlah Hari/Bulan

Pr : Harga rata-rata kamar

**Analisis Nilai Efektivitas**

Rasio Efektivitas Pajak Daerah dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan pajak kost}}{\text{Target penerimaan pajak hotel}} = x 100 \%$$

Adapun kriteria efektivitas sebagai berikut :

**Tabel 1. Interpretasi Nilai Efektivitas**

Persentase	Kriteria
> 100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
>60%	Tidak Efektif

Sumber : Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 (Halim, dalam Ricart, 2013)

**Analisis Kontribusi**

Analisis yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi pajak kost terhadap total Pendapatan Asli Daerah Kota Tomohon dalam kurun waktu 3 tahun yaitu dari 2013-2015, yang persentasenya dihitung dari realisasi Pajak Kost dibandingkan dengan total realisasi pendapatan asli daerah. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat dalam rumus (Novia, dalam Sambuaga, 2011):



$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan pajak kost}}{\text{Pendapatan Asli Daerah}} = x 100 \%$$

Adapun klasifikasi kriteria kontribusi sebagai berikut :

**Tabel 2. Klasifikasi Kriteria Kontribusi**

Persentase	Kriteria
0,00% - 10%	Sangat Kurang
10,10% - 20%	Kurang
20,10% - 30%	Sedang
30,10% - 40%	Cukup Baik
40,10% - 50%	Baik
Di atas 50%	Sangat Baik

Sumber : Tim Litbang Depdagri – Fisipol UGM 1991 (Halim, dalam Ricart, 2013)

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

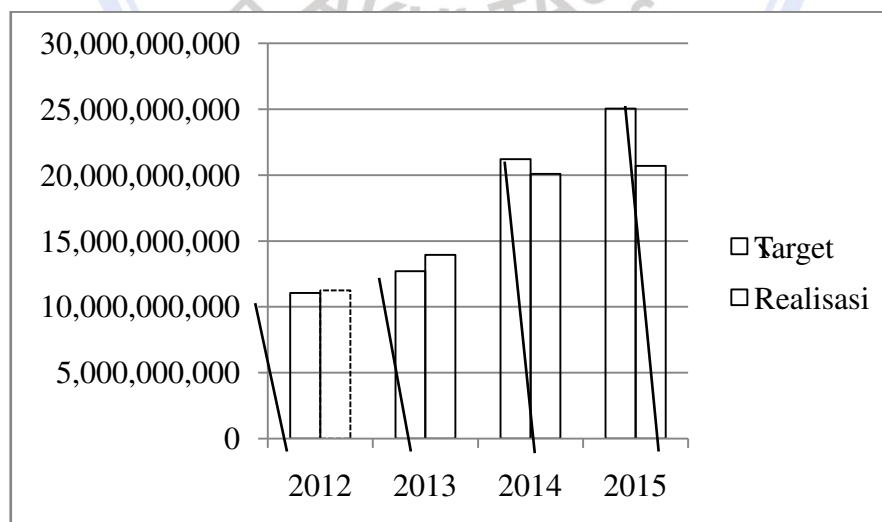
### Hasil Penelitian

**Tabel 3. Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Tomohon Tahun 2012-2015**

Tahun Anggaran	Target (Rupiah)	Realisasi (Rupiah)	Prosentase (%)
2012	11.051.454.725	11.241.635.125	101,72
2013	12.700.975.000	13.945.339.275	109,80
2014	21.206.931.368	20.100.568.636	94,78
2015	25.039.931.368	20.688.883.680	82,62

Sumber : DPPKBMD Kota Tomohon, data olahan 2016

Tabel 3 menjelaskan pada tahun 2012 prosentase pencapaiannya 101,72% dan tahun 2013 prosentase pencapaiannya 109,80%, pencapaiannya melebihi target yang ditetapkan. Sedangkan pada tahun 2014 pencapaiannya menurun, yaitu hanya 94,78% dari target Rp. 21.206.931.368. Pada tahun 2015 prosentase pencapaiannya lebih menurun yaitu 82,62% dari target Rp. 20.688.883.680.



**Gambar 1. Target dan Realisasi Penerimaan PAD Kota Tomohon Tahun 2012-2015**

Sumber : Hasil pengolahan data

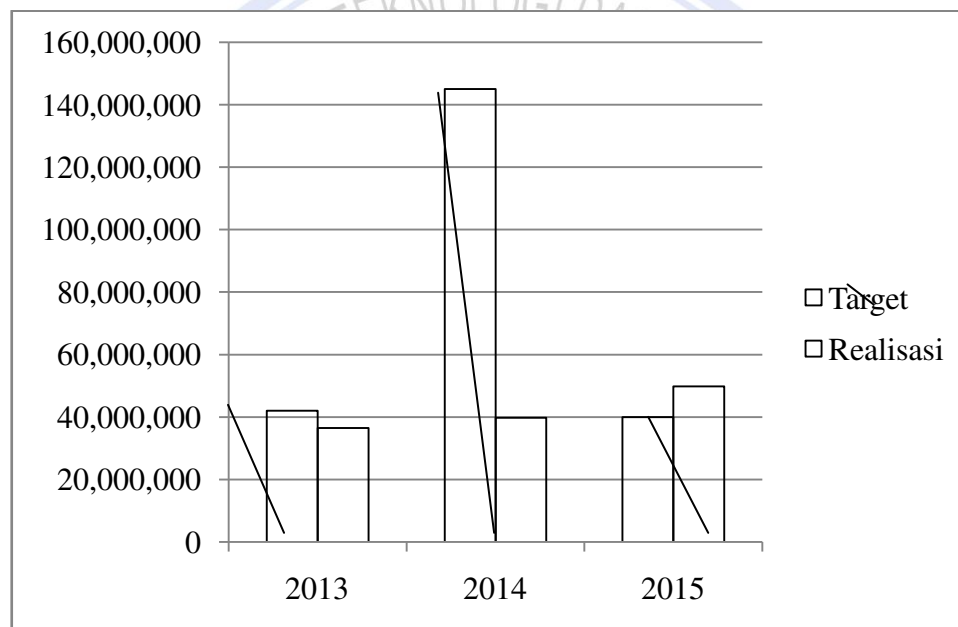
Gambar 1 menjelaskan bahwa dari tahun 2012 sampai tahun 2013 penerimaan PAD mencapai target yang ditetapkan sedangkan pada tahun 2014 dan tahun 2015 penerimaan PAD tidak mencapai target yang telah ditetapkan.

**Tabel 4. Target dan Realisasi Pajak Kost Kota Tomohon Tahun 2013-2015**

Tahun Anggaran	Target	Realisasi	Selisih	Keterangan
2013	42.000.000	36.471.500,00	5.528.500	Turun
2014	145.000.000	39.772.250,00	105.227.750	Turun
2015	40.000.000	49.852.841,00	9.852.841	Naik

Sumber : DPPKBMD Kota Tomohon, (data olahan 2016)

Tabel 4 dapat diketahui bahwa realisasi Pajak Kost dari tahun 2013 – 2014 belum memenuhi target yang ditetapkan. Pada tahun 2014 realisasi pajak kost tidak sampai setengah dari target yang ditetapkan, namun pada tahun 2015 realisasi pajak kost bisa mencapai target bahkan melebihi target yang ditetapkan. Selisih dari target dan realisasi Pajak Kost pun bervariasi. Tahun 2013 dengan selisih Rp. 5.528.500, pada tahun 2014 dengan selisih Rp. 105.227.750, dan pada tahun 2015 dengan selisih Rp. 9.852.841.



**Gambar 2. Target dan Realisasi Pajak Kost Kota Tomohon Tahun 2013-2015**

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2016

### Analisis Potensi Pajak Kost Kota Tomohon

Berikut ini adalah tabel yang menyajikan hasil dan perhitungan potensi pajak kost yang berhasil diperoleh dari pengumpulan data yang ada



**Tabel 5. Perhitungan Potensi Pajak Kost Kota Tomohon**

<b>Nama Rumah Kost</b>	<b>Jumlah Kamar</b>	<b>Tarif (Rp)</b>	<b>Jumlah Bulan</b>	<b>Tingkat Hunian Kamar</b>	<b>Tarif Pajak</b>	<b>Potensi Pajak (Rp)</b>
Alfa	25	350.000	12	80%	5%	4.200.000
Irene Ruata	17	350.000	12	58,82%	5%	2.099.874
Primacinda	15	375.000	12	86,66%	5%	2.924.775
J. Kumowal	12	375.000	12	91,66%	5%	2.474.820
Titanic	18	650.000	12	55,55%	5%	3.899.610
Adriane	12	550.000	12	83,33%	5%	3.299.868
F. Wenur	25	250.000	12	96%	5%	3.600.000
Willem	10	400.000	12	96%	5%	2.304.000
Sumampouw	12	650.000	12	66,66%	5%	3.119.688
Pondok Daun Putri	15	375.000	12	93,33%	5%	3.149.888
<b>Total</b>						<b>31.072.523</b>

Sumber : Data Olahan, 2016

Hasil penelitian menunjukkan, Potensi Pajak Kost yang dimiliki oleh Kota Tomohon sebesar Rp31.072.523 per tahun. Jumlah yang ada hanya menggambarkan sesuai dengan wajib pajak terdaftar, mengingat masih banyak lagi para wajib pajak yang belum mendaftarkan dirinya, sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan, yaitu:

**Tabel 6. Perhitungan Potensi Pajak Kost Desa Paslaten**

<b>Nama Rumah Kost</b>	<b>Jumlah Kamar</b>	<b>Tarif (Rp)</b>	<b>Jumlah Bulan</b>	<b>Tingkat Hunian Kamar</b>	<b>Tarif Pajak</b>	<b>Potensi Pajak (Rp)</b>
Kost A	10	400.000	12	60%	5%	1.440.000
Kost B	12	475.000	12	83,33%	5%	2.849.886
Kost C	15	350.000	12	80%	5%	2.520.000
Kost D	20	350.000	12	90%	5%	3.780.000
Kost E	17	400.000	12	94,11%	5%	3.839.688
Kost F	10	750.000	12	50%	5%	2.250.000
Kost G	10	400.000	12	80%	5%	1.920.000
<b>Total</b>						<b>18.599.574</b>

Sumber : Data Olahan, 2016

**Tabel 7. Perhitungan Potensi Pajak Kost Desa Kaaten**

Nama Rumah Kost	Jumlah Kamar	Tarif (Rp)	Jumlah Bulan	Tingkat Hunian Kamar	Tarif Pajak	Potensi Pajak (Rp)
Kost A	12	375.000	12	83,33%	5%	2.249.910
Kost B	12	350.000	12	91,66%	5%	2.309.832
Kost C	18	350.000	12	94,44%	5%	3.569.832
Kost D	10	325.000	12	90%	5%	1.755.000
Kost E	13	375.000	12	76,92%	5%	2.249.910
Kost F	12	350.000	12	91,66%	5%	2.309.832
Kost G	13	275.000	12	92,30%	5%	1.979.835
Kost H	11	300.000	12	72,72%	5%	1.439.856
Kost I	12	375.000	12	91,66%	5%	2.474.820
Kost J	12	425.000	12	75%	5%	2.295.000
<b>Total</b>						<b>22.633.825</b>

Sumber : Data Olahan, 2016

**Tabel 8. Perhitungan Potensi Pajak Kost Desa Matani**

Nama Rumah Kost	Jumlah Kamar	Tarif (Rp)	Jumlah Bulan	Tingkat Hunian Kamar	Tarif Pajak	Potensi Pajak (Rp)
Kost A	10	500.000	12	60%	5%	1.800.000
Kost B	11	400.000	12	81,81%	5%	2.159.784
Kost C	10	375.000	12	80%	5%	1.800.000
Kost D	12	400.000	12	83,33%	5%	2.399.904
Kost E	18	350.000	12	88,88%	5%	3.359.664
Kost F	11	400.000	12	81,81%	5%	2.159.784
<b>Total</b>						<b>13.679.136</b>

Sumber : Data Olahan, 2016

Tabel 6,7,8 menyajikan data sampel dari beberapa desa khusus yang ada di Kota Tomohon, yang telah di survei oleh peneliti dan terbukti memenuhi syarat sebagai wajib pajak usaha rumah kost namun pada kenyataannya para wajib pajak tersebut belum terdaftar/ mendaftarkan usahanya di Pemerintah Kota Tomohon sebagai wajib pajak. Apabila dijumlahkan total potensi pajak keseluruhan dari wajib pajak yang belum terdaftar tersebut, adalah Rp. 54.912.535 dalam jangka waktu satu tahun yang dapat meningkatkan PAD.

#### Efektivitas Penerimaan Pajak Kost di Tomohon

**Tabel 9. Tingkat Efektivitas Pajak Kost Kota Tomohon Tahun 2013-2015**

Tahun	Target Pajak Kost (Rp)	Realisasi Pajak Kost (Rp)	Tingkat Efektivitas
2013	42.000.000	36.471.500,00	86,8 %
2014	145.000.000	39.772.250,00	27,4 %
2015	40.000.000	49.852.841,00	125 %

Sumber : DPPKBMD Kota Tomohon (data olahan 2015)

**Tabel 10. Hasil Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Kost Kota Tomohon Tahun 2013-2015**

Tahun	Tingkat Efektivitas	Kriteria Efektivitas
2013	86,8 %	Cukup Efektif
2014	27,4 %	Tidak Efektif
2015	125%	Sangat Efektif

Sumber : Data Olahan, 2016

Hasil analisis efektivitas diatas dari tahun 2013 sampai tahun 2014 target yang ditetapkan belum mencapai target. Hal ini perlu mendapat perhatian lebih lanjut dan menjadi bahan untuk evaluasi dari pemerintah Kota Tomohon, agar supaya target yang ditetapkan untuk setiap tahunnya bisa mencapai 100% bahkan lebih sama seperti pada tahun 2015.

### Kontribusi Pajak Kost Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Tomohon

**Tabel 11. Kontribusi Pajak Kost Sebagai Sumber PAD Kota Tomohon Tahun 2013-2015**

Tahun	Realisasi PAD (Rp)	Realisasi Pajak Kost (Rp)	Kontribusi (%)
2013	13.945.339.275	36.471.500	0,26%
2014	20.100.568.636	39.772.250	0,19%
2015	20.688.883.680	49.852.841	0,24%

Sumber : Data Olahan, 2016

**Tabel 12. Hasil Analisis Kontribusi Pajak Kost Kota Tomohon Tahun 2013-2015**

Tahun	Prosentase Kontribusi	Kriteria Kontribusi
2013	0,26%	Sangat Kurang
2014	0,19%	Sangat Kurang
2015	0,24%	Sangat Kurang

Sumber : Data Olahan, 2016

Hasil penilaian kontribusi, Pajak Kost sebagai sumber PAD masuk kriteria “Sangat Kurang”.

### Pembahasan

Hasil perhitungan menunjukkan, Potensi pajak Kost yang dimiliki oleh Kota Tomohon adalah sebesar Rp31.072.523 per tahun, namun belum mencakup secara keseluruhan total wajib pajak usaha rumah kost yang ada di Kota Tomohon karena beberapa dari wajib pajak tersebut belum mendaftarkan diri sebagai wajib pajak usaha rumah kost. Beberapa faktor internal seperti kurangnya sosialisasi dan ketegasan dari pihak pemerintah untuk mengontrol, mensosialisasikan tentang pentingnya mendaftarkan diri sebagai wajib pajak usaha rumah kost, dan mendisiplinkan setiap wajib pajak yang malas membayar pajak, serta faktor eksternal seperti kurangnya kesadaran dari wajib pajak untuk mendaftarkan diri sebagai wajib pajak terdaftar dalam pemilik usaha rumah kost, membuat penerimaan Pajak Kost di Kota Tomohon tidak mencapai target.

Tingkat Efektivitas penerimaan Pajak Kost di Kota Tomohon dinilai tidak efektif. Dimana pada tahun 2013 dengan kriteria “Cukup Efektif” dan pada tahun 2014 dengan kriteria “Tidak Efektif”. Kontribusi Pajak Kost sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) setiap tahun masing-masing adalah Tahun 2013 (0,26%), tahun 2014 (0,19%), dan tahun 2015 (0,24%), kontribusi terbesar terjadi pada tahun 2013 sedangkan kontribusi terendah pada tahun 2014. Kontribusi pajak Kost sebagai sumber PAD selama tiga tahun terakhir ini dinilai tidak maksimal dan masuk dalam kriteria kontribusi “Sangat Kurang”.

Hasil wawancara juga memberikan informasi tentang hal-hal yang berkaitan dengan tidak tercapainya target penerimaan pajak rumah kost atau tidak maksimalnya penetapan target PAD dari pajak rumah kost, yaitu kurangnya kesadaran dari wajib pajak untuk mendaftarkan diri sebagai wajib pajak terdaftar dalam pemilik usaha rumah kost, kurangnya sosialisasi dan ketegasan dari pihak pemerintah untuk mengontrol, mensosialisasikan tentang pentingnya mendaftarkan diri sebagai wajib pajak usaha rumah kost, dan mendisiplinkan setiap wajib pajak yang malas membayar pajak. Penelitian ini didukung oleh peneliti sebelumnya, Syah (2014), Memah (2013) dan Puspitasari (2014) yang membahas tentang analisis potensi, efektivitas, serta kontribusi pajak terhadap suatu daerah, namun dalam penelitian sebelumnya menganalisis besar potensi, efektivitas, kontribusi dari pajak hotel serta retribusi daerah, sedangkan dalam penelitian ini



menganalisis tentang besar potensi, efektivitas, serta kontribusi pajak kost (bagian dari kategori pajak hotel) terhadap PAD khususnya di kota Tomohon.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Kesimpulan penelitian ini menunjukkan bahwa, peningkatan efektivitas dan kontribusi Pajak Kost perlu menjadi perhatian pemerintah daerah yang dalam hal ini Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah (DPPKBMD) Kota Tomohon yang harus lebih tegas lagi terhadap wajib pajak usaha rumah kost khususnya, dalam pemberian sanksi bagi setiap wajib pajak yang melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Apabila pemerintah daerah dalam hal ini Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah (DPPKBMD) dapat menggali potensi yang ada serta menerapkan dengan benar peraturan daerah yang sudah ditetapkan maka dengan sendirinya akan meningkatkan kontribusi pajak rumah kost terhadap PAD dan bisa mendorong terciptanya efektifitas yang baik dalam pengelolaan pajak rumah kost karena adanya penetapan target yang sesuai dengan potensi yang ada serta didorong dengan kinerja pemerintahan yang baik.

### Saran

Saran yang dapat diberikan adalah bahwa kontrol pemerintah terhadap instansi terkait lebih ditingkatkan lagi agar tercipta kinerja yang baik sehingga tahun-tahun selanjutnya dapat memberikan hasil yang memuaskan, melakukan penyuluhan yang lebih intensif lagi kepada Wajib pajak khususnya dan masyarakat pada umumnya, dan memberikan sanksi tegas kepada wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana mestinya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Harahap. 2013. *Teori Akuntansi*. Edisi 13. Rajawali Pers, Jakarta
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan*. Edisi Revisi. Andi, Yogyakarta.
- Marinos. 2011. Notes On The Ottoman Pool-Tax Reforms of The Late Seventeenth Century: The Case of Crete. *Journal of the economic and social history of the orient*. 54,(1). [https://scholar.google.co.id/scholar?q=Notes+on+the+Ottoman+PoolTax+Reforms+of+The+Late+Seventeenth+Century%3A+The+Case+of+Crete&btnG=&hl=id&as\\_sdt=0%2C5](https://scholar.google.co.id/scholar?q=Notes+on+the+Ottoman+PoolTax+Reforms+of+The+Late+Seventeenth+Century%3A+The+Case+of+Crete&btnG=&hl=id&as_sdt=0%2C5). Diakses 14 Mei 2016. Hal.39-61.
- Memah. 2013. Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Hotel Dan Restoran Terhadap PAD Kota Manado. *Jurnal EMBA*. 1,(3). <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/viewFile/1896/1504>. Diakses 14 Mei 2016. Hal.871-881.
- Pemerintah Republik Indonesia.2003. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2003 tentang *Pembentukan Kabupaten Minahasa Selatan dan Kota Tomohon di Provinsi Sulawesi Utara*. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2009. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2012. Peraturan Daerah Kota Tomohon Nomor 7 Tahun 2012 tentang *Pajak Daerah*. Tomohon
- Puspitasari. 2014. Analisis Efektivitas, Efisiensi, dan Kontribusi Pajak Dan Retribusi Daerah Terhadap PAD Kabupaten Blora Tahun 2009-2013. *Skripsi*. Universitas Diponegoro Semarang. [http://eprints.undip.ac.id/43548/1/06\\_PUSPITASARI.pdf](http://eprints.undip.ac.id/43548/1/06_PUSPITASARI.pdf). Diakses 20 Mei 2016. Hal 1
- Ricart. 2013. Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Penerimaan Pajak Daerah Kota Manado. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*. Vol. 8 No. 3, September 2013 ISSN. [https://scholar.google.co.id/scholar?q=Analisis+Efektifitas+dan+Kontribusi+Penerimaan+Pajak+Bea+++Perolehan+Hak+Atas+Tanah+dan+Bangunan+%28BPHTB%29+Terhadap+Penerimaan+Pajak+Daerah+Kota+Manado&btnG=&hl=id&as\\_sdt=0%2C5](https://scholar.google.co.id/scholar?q=Analisis+Efektifitas+dan+Kontribusi+Penerimaan+Pajak+Bea+++Perolehan+Hak+Atas+Tanah+dan+Bangunan+%28BPHTB%29+Terhadap+Penerimaan+Pajak+Daerah+Kota+Manado&btnG=&hl=id&as_sdt=0%2C5). Diakses 20 Mei 2016. Hal 1907-9737

- Sambuaga. 2011. Analisis Efektifitas Pemungutan Pajak Bahan Galian Golongan C Melalui Sistem Ketetapan Pajak Serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Manado. *Skripsi*. Universitas Sam Ratulangi Manado. [https://scholar.google.co.id/scholar?q=Analisis+Efektifitas+Pemungutan+Pajak+Bahan+Galian+Golongan+C+Melalui+Sistem+Ketetapan+Pajak+Serta+Kontribusinya+Terhadap+Pendapatan+Asli+Daerah+Kota+Manado&btnG=&hl=id&as\\_sdt=0%2C5](https://scholar.google.co.id/scholar?q=Analisis+Efektifitas+Pemungutan+Pajak+Bahan+Galian+Golongan+C+Melalui+Sistem+Ketetapan+Pajak+Serta+Kontribusinya+Terhadap+Pendapatan+Asli+Daerah+Kota+Manado&btnG=&hl=id&as_sdt=0%2C5). Diakses 20 Mei 2016. Hal 1
- Syah. 2014. Efektifitas dan Kontribusi Pajak Hotel Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Studi di Pemerintah Daerah Kota Semarang). *Skripsi*. Universitas Diponegoro Semarang. [http://eprints.undip.ac.id/43093/1/15\\_SYAH.pdf](http://eprints.undip.ac.id/43093/1/15_SYAH.pdf). Diakses 20 Mei 2016. Hal 1

