

**OPTIMALISASI PENERIMAAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DARI SEKTOR  
PAJAK KOST**

**(Studi Terkait Pemberlakuan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010**

**di Dinas Pendapatan Kota Malang)**

**JURNAL**

**Oleh :**

**Winda Dyah Anggreani**

**NIM.105010107121015**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2014**

# OPTIMALISASI PENERIMAAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DARI SEKTOR PAJAK KOST

(Studi Terkait Pemberlakuan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)

Winda Dyah Anggreani, Agus Yulianto,S.H.,M.H, Dr.Shinta Hadiyantina,S.H.,M.H

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email: [windadyahanggreani@yahoo.com](mailto:windadyahanggreani@yahoo.com)

## ABSTRAK

Kota Malang dikenal sebagai kota pendidikan, dengan meningkatnya keberadaan universitas-universitas baik swasta maupun negeri di beberapa wilayah Kota Malang membawa hasil bagi para pengusaha rumah kost untuk mendirikan usaha kost yang memiliki jumlah kamar dibawah 10 kamar maupun diatas 10 kamar. Dengan menjamurnya pendirian rumah kost tersebut sangat besar potensi pajak yang didapat dari penarikan pajak kost tersebut, yang dapat meningkatkan pendapatan asli daerah yang di ambil dari sektor pajak kost yang diperoleh setiap bulannya. Sesuai dengan pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 yang baru berlaku tahun 2014 terkait penarikan pajak kost bagi rumah kost yang memiliki kamar berjumlah diatas 10 kamar, untuk wajib membayar pajak kost yang telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Daerah tersebut. Guna mengoptimalkan pendapatan asli daerah yang diperoleh dari pajak kost, dinas Pendapatan daerah Kota Malang mulai memberlakukan penarikan pajak kost tersebut karena penarikan pajak kost merupakan pendapatan terbesar bagi pendapatan asli daerah Kota Malang.

**Kata Kunci :** Optimalisasi, Pendapatan asli daerah, Pajak, Pajak dan Retribusi daerah, pajak kost.

## ABSTRACT

*Malang city known as the city of education, which the increase it bring profit to the owner of the dormitory. With the proliferation of the dormitory, the largest potential with drawals tax earned from the new dormitory taxes applicable in 2014. Dormitory taxation can increase income receipts of the largest Malang city obtained from dormitory. Accordance with the enforcement of Regional Regulation Number 16 Year 2010 realted to local taxes, dormitory taxation implemented to optimize the local income derived from dormitory tax income. In 2014, the Local Income Department start enforcing dormitory tax, because it is the biggest income for Malang city.*

**Keywords :** *Optimalization, Local Income, Tax, Tax and Regional Retribution, Dormitory Tax*

## A. Pendahuluan

Pajak pada mulanya merupakan suatu upeti (pemberian secara cuma-cuma), tetapi sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan dan harus dilaksanakan oleh masyarakat. Namun dalam perkembangannya, sifat upeti yang diberikan oleh rakyat tidak lagi hanya untuk kepentingan raja, tetapi sudah mengarah pada kepentingan rakyat itu sendiri. Artinya, pemberian yang dilakukan rakyat kepada raja atau penguasa digunakan untuk kepentingan umum seperti memelihara jalan, menjaga keamanan rakyat dan membangun sarana sosial lainnya. Seiring dengan perkembangan dalam masyarakat, maka dibuatlah suatu aturan yang lebih baik dan bersifat memaksa berkaitan dengan sifat upeti (pemberian) tersebut dengan memperhatikan unsur keadilan. Guna memenuhi unsur keadilan tersebut maka rakyat diikutsertakan dalam membuat berbagai aturan dalam pemungutan pajak, yang nantinya akan dikembalikan juga hasilnya untuk kepentingan rakyat itu sendiri.<sup>1</sup>

Ada banyak pengertian yang diberikan oleh para sarjana mengenai apa sebenarnya pajak itu. Salah satunya menurut Prof.Dr.Rochmat Soemitro,SH<sup>2</sup> :

“pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (*kontraprestasi*) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Dijelaskan bahwa “dapat dipaksakan” berarti bahwa utang pajak tidak dibayar maka utang itu tidak dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita, dan juga penyanderaan; terhadap pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan adanya jasa timbal balik tertentu seperti halnya di dalam retribusi.

---

<sup>1</sup> Wirawan B. Ilyas (Eds.), Hukum Pajak:Teori,Analisis,dan Perkembangannya edisi 6, Salemba Empat, Jakarta, 2013, hlm 1.

<sup>2</sup> Sri Pudyatmoko, Pengantar Hukum Pajak, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2009, hlm.2.

Berdasarkan kewenangan pemungutannya, pajak dapat digolongkan menjadi dua, yakni pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat (pajak pusat), dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah (pajak daerah). Pajak daerah merupakan kewenangan yang pemungutannya berada pada pemerintah daerah, baik pada pemerintah provinsi maupun pemerintah kabupaten/kota. Seperti yang ditentukan didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah untuk memantapkan otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab. Pemberian kewenangan dalam pengenaan pajak daerah dan retribusi daerah diharapkan dapat mendorong pemerintah daerah untuk terus mengoptimalkan pendapatan asli daerah (PAD), khususnya yang berasal dari pajak daerah dan retribusi daerah.

Pajak daerah, yang selanjutnya disebut sebagai 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<sup>3</sup>. Pajak daerah dan retribusi daerah ditetapkan dengan Undang-Undang yang pelaksanaannya untuk di daerah diatur lebih lanjut dengan peraturan daerah. Pemerintah daerah dilarang melakukan pungutan atau dengan sebutan lain di luar yang telah ditetapkan undang-undang<sup>4</sup>.

Kota Malang saat ini dikenal sebagai kota pendidikan yang berdampak terhadap menjamurnya pendirian usaha pemondokan atau rumah kost. Hal tersebut mengakibatkan munculnya Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2006 tentang penyelenggaraan usaha pemondokan atau usaha pendirian rumah kost, sehingga dalam pendirian usaha pemondokan atau rumah kost

---

<sup>3</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pasal 1 angka 10.

<sup>4</sup> Siswanto Sunarno, Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.78.

diberlakukan peraturan daerah terkait pendirian rumah kost bagi pemilik rumah kost yang wajib mengajukan izin. Selain mengajukan izin, pemerintah Kota Malang khususnya dinas pendapatan daerah mulai menertibkan para pemilik atau pengusaha rumah kost untuk mewajibkan membayar pajak kost yang sudah mulai berlaku sejak tahun 2010. Pajak kost yang didapat tersebut setiap bulannya dapat meningkatkan pendapatan asli daerah. Dinas Pendapatan Kota Malang sejak tahun 2010 masih belum mensosialisasikan secara umum peraturan penarikan pajak kost terhadap para pengusaha/pemilik rumah kost tersebut, hanya sebagian saja yang sudah mengetahuinya. Karena peraturan tersebut masih belum terlaksana terkait peraturan pemberlakuan penarikan pajak kost saat ini. Dengan diberlakukannya penarikan pajak kost dari usaha rumah kost tersebut yang dinilai sangat besar hasil yang didapat setiap bulannya bagi para pemilik rumah kost yang memiliki kamar diatas 10 kamar, sehingga pendapatan terbesar asli daerah yang didapat yaitu dengan melalui pendapatan pajak kost yang akan diberlakukan sebesar lima persen dari hasil pendapatan kost dari setiap penarikannya dan diwajibkan untuk membayar pajak tersebut.

Penerapan penarikan pajak kost di Kota Malang yang akan mempengaruhi tarif sewa setiap kamarnya. Dalam hal ini, Dinas Pendapatan Kota Malang langsung menyerahkan secara langsung kepada pengusaha rumah kost tersebut untuk mengelolanya dan dinas pendapatan hanya menegakkan mekanisme kenaikan tarif pajak yang masih dianggap wajar bagi para pengusaha rumah kost yang ada di Kota Malang. Dengan berlakunya Peraturan Daerah terkait kewajiban membayar pajak rumah kost bagi pengusaha rumah kost, dijelaskan dalam Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 Pasal 3 ayat (3) huruf (d) yang menjelaskan bahwa “Rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 kamar dikenakan pajak. Untuk tarifnya sesuai dengan pasal 7 ayat (2) yaitu sebesar lima persen setiap tahunnya. Sedangkan di dalam Undang-Undang Nomor

28 Tahun 2009, khususnya di ketentuan umum bab 1 pasal 1 ayat (21) disebutkan pajak hotel dipungut dari usaha hotel dan kamar kost dengan jumlah kamar lebih dari 10 kamar”. Sehingga penarikan pajak kost dapat menambah peningkatan keuangan daerah, khususnya di Kota Malang.

Keuangan daerah merupakan hak dan kewajiban daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah yang dapat dinilai dengan uang termasuk didalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah, dalam kerangka APBD<sup>5</sup>. Pengelolaan keuangan daerah dimulai dengan penyusunan/perencanaan anggaran pendapatan belanja daerah (APBD). APBD tersebut disusun guna memenuhi kebutuhan penyelenggaraan pemerintahan dan kemampuan pendapatan daerah. APBD yang disusun oleh pemerintah daerah telah mengalami perubahan dari yang bersifat *incremental* menjadi anggaran yang berbasis kinerja sesuai dengan kebutuhan reformasi. Dilihat dari sisi pengelolaan keuangan daerah khususnya pendapatan asli daerah (PAD) maka kontribusi terhadap APBD meningkat setiap tahunnya, hal ini didukung dari tingkat efektifitas penerimaan daerah secara keseluruhan sehingga adanya kemauan dari masyarakat untuk membayar kewajiban kepada pemerintah daerah dalam bentuk pajak dan retribusi<sup>6</sup>.

Peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) di Kota Malang saat ini meningkat dari adanya pemberlakuan wajib pajak rumah kost bagi para pengusaha rumah kost. Peningkatan pendapatan tersebut begitu berkembang dengan adanya kenaikan yang disesuaikan dengan peraturan daerah yang berlaku yaitu lima persen disetiap tarifnya, sehingga pendapatan tersebut berpotensi dapat memajukan pendapatan asli daerah (PAD) Kota Malang yang semakin besar.

---

<sup>5</sup> Telly Sumbu, Hubungan Pemerintahan Pusat dengan Pemerintah Daerah dalam Kerangka Pengelolaan Keuangan Negara dan Daerah, Jurnal Hukum Nomor 4, Volume 17, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2010.

<sup>6</sup> Kompasiana, APBD dan PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH, Kompasiana (online), <http://www.ekonomi.kompasiana.com/>, (19 Maret 2014)

Upaya mendongkrak PAD, pertumbuhan rumah kost di Kota Malang tengah berkembang dengan pesat, baik dalam skala kecil maupun besar sehingga merupakan investasi yang berpotensi dan menarik dalam memajukan pendapatan daerah dari sektor pajak daerah.

Dengan demikian, pemerintah daerah dalam hal meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) haruslah dapat dengan bijak menyaring apa saja yang dapat dimasukkan kedalam penerimaan PAD, dan ditentukan dalam Peraturan Daerah dan dibutuhkan sosialisasi dari pemerintah daerah untuk memberikan informasi dan pemahaman yang seluas-luasnya mengenai pendapatan asli daerah (PAD) dan pentingnya bagi pembangunan daerah dan kesejahteraan kepada masyarakat<sup>7</sup>.

## **B. Permasalahan Hukum**

1. Bagaimana optimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah dari sektor pajak kost terkait dengan pemberlakuan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah di Kota Malang?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam optimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah dari sektor pajak kost setelah diberlakukannya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 dan apa solusi dari permasalahan tersebut?

## **C. Pembahasan**

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris, artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata yang terjadi di lapangan dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*)<sup>8</sup>. Secara yuridis, pendapatan asli daerah yang besar terdapat di dalam sektor

---

<sup>7</sup> Dhika augustyas,2013,Pendapatan Asli Daerah sebagai Cerminan Ekonomi Daerah (online), <http://dhiasitsme.wordpress.com/>, (28 Februari 2014)

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1982, hlm 10.

pemasukan pajak daerah. Secara sosiologis, Kota Malang masih belum mensosialisasikan pemberlakuan Peraturan Daerah No. 16 Tahun 2010 tentang pajak daerah terhadap pengusaha atau pemilik rumah kost atau kost mewajibkan membayar pajak kost berdasarkan fakta dan analisis di lapangan.

Sementara itu penelitian ini dalam penyusunannya mengambil lokasi di Kantor Dinas Pendapatan Kota Malang, sedangkan teknik pengumpulan data yang diperoleh dari data primer, sekunder dan tersier yakni melakukan penelitian secara langsung dengan wawancara dan tanya jawab secara langsung kepada responden terkait permasalahan penarikan pajak kost dan dari literatur yang terkait permasalahan tersebut serta dari internet. Di dalam penelitian ini juga menggunakan populasi dan sample dimana populasi mewakili para wajib pajak kost, sedangkan untuk sampel menggunakan *Purposive sampling*, yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitian subjektif, jadi peneliti menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Yakni sampel yang diperoleh dari para pengusaha kost. Sedangkan di dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis data yang menggunakan teknik Deskriptif Kualitatif yaitu Mendeskripsikan prosedur, cara dan teknik pengolahan data dan analisis bahan hukum.

## **1. Optimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah dari sektor pajak kost terkait dengan pemberlakuan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang pajak daerah di Kota Malang.**

### **a) Perizinan Pendirian Usaha Pemdokan atau rumah Kost.**

Keberadaan universitas-universitas baik universitas swasta maupun negeri di beberapa wilayah Kota Malang membawa berbagai bentuk potensi pajak yang dapat digali. Dengan menjamurnya keberadaan universitas-universitas tersebut di wilayah Malang raya meningkat

pula beberapa usaha-usaha yang bertumbuh disekelilingnya, yaitu dengan adanya usaha rumah kost. Dari hasil yang didapat, di Kota Malang sendiri sudah berdiri kurang lebih 300-an lebih rumah kost yang terletak disekitaran wilayah Kota Malang itu sendiri yang semakin berkembang pesat, tak hanya rumah kost milik penduduk biasa, dengan 2 hingga 10 kamar , namun banyak dijumpai juga rumah kost dengan fasilitas yang menunjang hingga memiliki kamar diatas 10 jumlahnya oleh para investor dari luar daerah yang sekedar ingin menginvestasikan rumahnya sebagai rumah kost.

Menjamurnya usaha rumah kost di Kota Malang sangat besar potensi penarikan pajak yang didapat dari pajak kost itu sendiri, selain menarik pajak kost para pengusaha / pemilik rumah kost tersebut juga wajib mengantongi izin pendirian rumah kost yang aturannya sudah diberlakukan sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Usaha Pemandokan.

Menurut Pasal 11 dan 12 Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Usaha Pemandokan dalam hal izin usaha pemandokan yang berbunyi :

Pasal 11 :

(1) Setiap orang atau badan yang memiliki pemandokan berupa rumah atau kamar minimal 5 (lima) kamar atau dihuni minimal 10 (sepuluh) orang pemandok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, wajib memiliki Ijin Usaha Pemandokan.

(2) Ijin Usaha Pemandokan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa Surat Ijin Tempat Usaha atau HO sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Setiap orang yang memiliki pemandokan berupa rumah atau kamar kurang dari 5 (lima) kamar atau dihuni kurang dari 10 (sepuluh) orang pemandok wajib membuat laporan tertulis kepada Lurah melalui RT dan RW.

Pasal 12 :

“Dalam hal terjadi peralihan hak kepemilikan dan/atau perubahan jumlah kamar atau jumlah pemondok dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), maka pemegang hak yang baru diwajibkan mengajukan ijin usaha pemondokan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk”.

Adapun maksud dari perizinan tersebut adalah, apabila terdapat rumah yang memiliki baik yang memiliki kamar lebih dari 2 (dua) atau kamar berjumlah diatas 10 (sepuluh) kamar wajib melaporkan usaha kost tersebut kepada pejabat setempat (Dinas perijinan setempat atau RT/RW) supaya dapat mengantongi izin usaha pemondokan tersebut. Dengan mengantongi izin usaha tersebut, para pengusaha/ pemilik kost tunduk terhadap peraturan sehingga pengaturan kost dapat tertib. Selain mengurus izin kost, banyak pengusaha/pemilik kost yang merasa keberatan dengan adanya pengaturan tersebut dikarenakan membutuhkan waktu yang sangat lama dalam hal mengurus surat izin tersebut dan membutuhkan biaya yang banyak menurut beberapa pengusaha/pemilik kost tersebut.

Perizinan kost tersebut sangat penting bagi kelangsungan usaha pendirian rumah kost, karena untuk menertibkan kost-kostan yang sudah mencapai ratusan di Kota Malang dan sebagai suatu bukti apabila ada penertibansecara tiba-tiba. Dalam upaya untuk menertibkan suatu usaha rumah kost, terdapat beberapa sanksi yang dapat dijatuhkan sesuai dengan Peraturan Daerah tersebut apabila para pengusaha/ pemilik rumah kost tersebut apabila melanggar. Sanksi tersebut dijatuhkan berupa sanksi administrasi apabila ada yang melanggar seperti yang terdapat di dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2006 Bab VII tentang Sanksi Administrasi Penyelenggaraan Pemondokan Bagian Kesatu tentang Perizinan Pasal 14, Pasal 15, dan Pasal 16 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 14 :

(1) Ijin Penyelenggaraan Pemandokan dapat dicabut karena terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (5) dan Pasal 10 ayat (1).

(2) Pencabutan Ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan setelah diberi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali yang masing-masing peringatan berjangka waktu 7 (tujuh) hari efektif.

(3) Pemberian peringatan atau pencabutan Ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dilaksanakan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

(4) Terhadap rumah pemandokan yang Ijin Usahanya dicabut tidak boleh difungsikan lagi sebagai rumah pemandokan sebelum diijinkan kembali.

Pasal 15 :

(1) Rumah pemandokan yang sudah dicabut ijinnya dapat diijinkan kembali sebagai rumah pemandokan, setelah dipenuhi syarat-syarat yang berlaku serta pernyataan tidak keberatan dari Ketua RT setempat.

(2) Rumah pemandokan yang dicabut ijinnya 2 (dua) kali tidak boleh difungsikan lagi sebagai rumah pemandokan dan harus ditutup.

Pasal 16 :

(1) Setiap penyelenggara pemandokan yang sudah di cabut ijinnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1), Walikota atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan penutupan terhadap penyelenggaraan pemandokan tersebut.

(2) Tempat pemandokan yang ditutup dapat dibuka kembali setelah memenuhi persyaratan dan memenuhi Pasal 15 ayat (1), kecuali terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2).

Seperti yang dijelaskan didalam Peraturan daerah tersebut apabila terdapat beberapa oknum yang melanggar izin tersebut dapat dikenakan sanksi sesuai dengan Peraturan Daerah yang di berlakukan dan dapat dikenakan sanksi administrasi terhadap setiap pelanggarannya. Sehingga dapat memperkecil kemungkinan apabila terjadi pelanggaran dan berlangsung tertib tidak mengganggu pihak yang lain dan tidak merugikan banyak orang apabila dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang sudah diberlakukan.

Dalam prosesnya, suatu perizinan rumah kost tidak ada hubungannya dengan penarikan pajak kost. Perizinan kost merupakan bagian dari Dinas Perizinan agar rumah kost yang dibangun agar tertib sesuai dengan aturan yang telah dibuat, Dinas pendapatan daerah Kota Malang sendiri menyebutkan bahwa tidak ada kaitannya apabila pajak kost ditarik kepada para pengusaha/pemilik yang belum mengantongi surat izin pendirian rumah kost. Disini dinas pendapatan Kota Malang hanya untuk mengurus masalah pajaknya saja, kontribusi dinas pendapatan daerah tersebut hanya untuk daerah saja tidak mengurus masalah perizinan. Sehingga sudah ada bagian-bagiannya sendiri sesuai tugas masing-masing.

**b) Berlakunya Pajak Kost di Kota Malang terkait Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.**

Menindaklanjuti potensi yang sangat besar sebagai penunjang peningkatan pendapatan asli daerah yang diperoleh dari pajak daerah khususnya pajak kost, pemerintah khususnya Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang mulai membuat Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah yang dapat menjadi acuan bagi para pengusaha/pemilik rumah kost dan untuk masyarakat Kota Malang sebagai dasar pengaturan pajak daerah. Dengan diberlakukannya peraturan daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, tahun 2010 pemerintah mulai mensosialisasikan peraturan daerah tersebut kepada masyarakat guna memberikan pengertian akan manfaat pajak

dalam pembangunan dan aspek perpajakan atas penghasilan dari persewaan kost tersebut. Sebelum diberlakukannya secara sah, wajib pajak kost bagi para pengusaha/pemilik kost belum diwajibkan, karena peraturan tersebut belum diterapkan secara pasti dan Peraturan Daerah tersebut belum diterbitkan kepada masyarakat luas secara langsung.

Data yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Kota Malang, data rumah kost yang sudah terdaftar sebagai wajib pajak kost sudah 100 lebih rumah kost di wilayah Kota Malang. Beberapa diantaranya memiliki jumlah kamar diatas 10 (sepuluh) kamar.

Penarikan pajak kost dinilai sebagai pendapatan yang sangat besar dalam menunjang peningkatan pendapatan asli itu sendiri, sehingga peningkatan yang diperoleh sangat besar dibandingkan dengan pajak daerah yang lain. Dirasa penting menurut Ibu Kadek, Kepala bagian umum Dinas Pendapatan Kota Malang<sup>9</sup> :

*“Peningkatan terbesar yang diperoleh dari pajak kost dengan menjamurnya usaha rumah kost di wilayah sekitaran Kota Malang dapat meningkatkan pendapatan asli daerah yang diperoleh tiap bulannya dari pajak kost tersebut. Untuk itu dapat meningkatkan jumlah yang sangat signifikan dalam pendapatan asli daerah tersebut”.*

Berikut tabel perbandingan antara sebelum dan sesudah diberlakukannya pajak kost di Kota Malang sebagai peningkatan penerimaan pendapatan asli daerah ota Malang.

**Tabel 1.2 Perbandingan sebelum dan sesudah penerapan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010.**

Sebelum diberlakukannya pajak kost pada tahun 2010	Setelah diberlakukannya pajak kost pada tahun 2014
Para pengusaha/ pemilik rumah kost yang memiliki 10 kamar lebih belum	Para pengusaha/ pemilik rumah kost yang memiliki kamar lebih dari 10 kamar

<sup>9</sup> Hasil wawancara secara langsung dengan Ibu Kadek, Kepala Bagian Umum Dinas Pendapatan Kota Malang.

diwajibkan untuk membayar pajak kost.	wajib untuk membayar pajak kost.
Sosialisasi masih minim.	Sosialisasi melalui media cetak, media elektronik serta sosialisasi yang didapat secara langsung (petugas datang ke lokasi).
Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah masih belum diterapkan di masyarakat.	Awal Januari 2014 Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sudah diterapkan.
Peraturan daerah tersebut masih belum sah dan belum diterbitkan.	Peraturan Daerah tersebut sudah diberlakukan secara sah kepada masyarakat.
Hanya beberapa rumah kost saja yang terdaftar.	Saat ini sudah lebih dari 100 rumah kost yang terdata.
Sanksi masih dipertimbangkan.	Sanksi masih belum jelas hingga saat ini.
Penerimaan pendapatan dari pajak kost sedikit karena belum banyak yang wajib membayar pajak kost.	Penerimaan yang diperoleh meningkat setiap bulannya sehingga dapat meningkatkan PAD.

*Sumber : Data Primer, diolah 2014.*

Pajak Kost sendiri baru diberlakukan secara sah pada bulan Januari tahun 2014, sepanjang peraturan yang dibuat dari tahun 2010 hingga tahun 2014 pemerintah khususnya Dinas Pendapatan Kota Malang berbenah diri secara matang dalam mematangkan peraturan tersebut agar dapat diterima oleh masyarakat luas, sehingga penerapannya didalam masyarakat dapat sesuai dengan yang diharapkan. Menurut Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 Tentang

Pajak Daerah, Bab III tentang Pajak Hotel dimana rumah kost termasuk kedalam objek bagian pajak hotel, sesuai dengan Pasal 4 yang berbunyi :

Pasal 4 :

(1) 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.

(2) Jasa penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah fasilitas telepon, faksimile, teleks, internet, foto copy, pelayanan cuci, setrika, transportasi dan fasilitas sejenis lainnya yang disediakan atau dikelola hotel.

(3) Termasuk dalam objek Pajak Hotel sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah :

- a. motel;
- b. losmen;
- c. rumah penginapan;
- d. rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh);
- e. kegiatan usaha lainnya yang sejenis.

(4) Tidak termasuk objek Pajak Hotel sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah :

- a. Jasa tempat tinggal asrama yang diselenggarakan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Daerah;
- b. Jasa sewa apartemen, kondominium, dan sejenisnya;
- c. Jasa tempat tinggal di pusat pendidikan atau kegiatan keagamaan;
- d. Jasa tempat tinggal di 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.

Melalui tiap point yang dijelaskan di dalam Pasal 4 tersebut, menyebutkan bahwa pajak hotel memiliki objek pajak yang penarikan pajaknya diperoleh dari setiap penarikan pajaknya. Disini penulis mengkhususkan hanya membahas tentang objek pajak hotel yakni rumah kost, karena pertumbuhan usaha rumah kost di wilayah Kota Malang sangat menjamur sehingga penghasilan yang didapat dari pajak kost sangat besar bagi peningkatan pendapatan asli daerah Kota Malang. Penarikan Pajak kost sangat penting karena, pajak kost tersebut merupakan jasa sehingga harus ditarik disetiap penghasilan yang diperoleh. Usaha rumah kost sama dengan usaha catering atau restoran yang perlu ditarik pajak penghasilannya yang diperoleh setiap bulannya.

Sebagaimana juga yang sudah diatur di dalam Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak daerah, pajak kost sendiri juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah khususnya di dalam Ketentuan Umum Bab I Pasal 1 ayat (21) yang berbunyi :

*21. 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).*

Penarikan pajak kost tersebut dipergunakan untuk pembangunan dan kemakmuran di Kota Malang guna meningkatkan jumlah penerimaan pendapatan asli daerah. Sehingga tidak ada penyalahgunaan atas penggunaan pajak tersebut oleh kepentingan pribadi maupun golongan.

Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang (Dispenda) hanya bertindak sebagai pelaksana dalam menegakkan mekanisme kenaikan pajak yang dianggap kurang. Untuk mensukseskan program wajib pajak kost tersebut, Dispenda menyiapkan tim khusus yakni Tim UPL (Unit Pelaksana Lapangan). Tim UPL dibentuk terkait upaya untuk sadar dan wajib pajak, Upaya tersebut dilakukan guna untuk melakukan pendataan, pemantauan dan pendaftaran pajak serta menetapkan sebagai wajib pajak dan melaksanakan penetapan serta pemungutan wajib pajak kepada semua usaha rumah kost dan diharapkan kepada para pengusaha/ pemilik kost tidak memanipulasi jumlah kamar yang disewakan. Tidak dapat dipungkiri bahwa makin berkembangnya usaha rumah kost membuat pemerintah Kota Malang berupaya untuk mengoptimalkan potensi peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) yang diperoleh dari pajak kost. Dengan diberlakukannya pajak kost yang ditarik secara maksimal diharapkan dapat membantu penerimaan pajak bagi Kota Malang, karena pajak kost tersebut sangat potensial.

Menurut Kepala Bagian Umum, Ibu Kadek memaparkan bahwa perolehan pajak kost yang didapat hingga bulan April 2014<sup>10</sup>,

*“Kalau penarikan pajak kos di Kota Malang ternyata sangat efektif. Dinas Pendapatan (Dispenda) Kota Malang mengklaim bahwa perolehan pajak dari sektor ini per 3 bulan sudah mencapai 22% (dua puluh dua persen) atau bila dirupiahkan mencapai Rp 1 Milyar. Perhitungan kami sampai awal April jumlah pajak kos yang masuk Rp 1 milyar, sesuai dengan data yang kami miliki”.*

Peningkatan pendapatan pajak kost terlihat dari meningkatnya data yang diperoleh oleh Kantor Dinas Pendapatan Kota Malang, data wajib pajak kost tersebut di dapat melalui peningkatan penambahan data wajib pajak kost selama beberapa bulan terakhir. Perolehan data wajib pajak kost dapat diketahui dari munculnya penambahan rumah kost yang terdaftar dalam data wajib pajak kost selama bulan April hingga Juni 2014.

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara secara langsung dengan Ibu Kadek, Kepala Bagian Umum Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

Meningkatnya setiap bulan wajib pajak kost terlihat dari jumlah wajib pajak kost yang terdaftar dari tiap bulannya, jumlah rumah kost yang sudah terdaftar hingga bulan Juni sudah terdapat kurang lebih 154 rumah kost yang terdaftar sebagai wajib pajak kost. Meningkatnya jumlah rumah kost setiap bulannya, sudah mulai menyadarkan masyarakat terutama bagi para pengusaha/ pemilik rumah kost terhadap pentingnya wajib pajak kost guna meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Malang.

Dalam pelaksanaannya, Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang memiliki strategi untuk menghadapi permasalahan yang timbul dari penarikan pajak kost yaitu dengan cara :

- a. Dinas Pendapatan Daerah melakukan sosialisasi ke masyarakat;
- b. Melalui pemberitahuan secara langsung atau tidak langsung;
- c. Serta memberikan kemudahan bagipara pengusaha/ pemilik kost tentang kemudahan pembayaran dengan cara mendatangi secara langsung ke lokasi kost yang dituju.

Sosialisasi merupakan salah satu upaya bagi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam menerapkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah khususnya Pajak Kost. Sosialisasi dilakukan melalui media-media social berupa Koran, internet dan secara langsung (*door to door*) serta mendatangi RT/RW setempat untuk mensosialisasikan pajak kost tersebut. Menurut Kepala Seksi Penetapan Ibu Sriyoni, menyatakan bahwa<sup>11</sup> :

*“Prioritas utama yang diharapkan bagi masyarakat terutama pengusaha/ pemilik rumah kost adalah respon yang tinggi terhadap pentingnya wajib pajak kost. Saat ini hanya beberapa wilayah saja yang sudah kami sosialisasikan terkait wajib pajak kost di wilayah Kota Malang sendiri. Karena di beberapa wilayah tersebut memiliki jumlah rumah kost yang sangat banyak dan sudah mulai membayar wajib pajak kost tersebut”.*

Kegiatan sosialisasi tersebut sangat penting unuk dilaksanakan demi memberikan pemahaman yang lebih kepada wajib pajak mengenai penerapan wajib pajak kost. Selain itu

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Sriyoni, Kepala Bagian Penetapan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

kegiatan tersebut juga menjelaskan mekanisme pembayaran hingga menyetorkan kepada Dinas pendapatan daerah Kota Malang sesuai dengan alur yang dijelaskan supaya meningkatkan kesadaran akan wajib pajak.

Penarikan pajak kost sendiri yang diwajibkan bagi setiap pengusaha/ pemilik kost adalah sebesar 5% (lima persen) tiap bulannya bagi rumah kost yang memiliki minimal 10 (sepuluh) kamar. Sebagaimana yang sudah diatur didalam Peraturan Daerah terkait dasar pengenaan dan tarif pajak serta cara menghitung pajak yang terdapat didalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah yang berbunyi :

Pasal 7 ayat (2) :

*(2) Tarif Pajak Hotel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf d, ditetapkan sebesar 5% (lima persen).*

Dalam setiap penarikan pajak kost, penerimaan pendapatan yang didapat dari pajak kost sangat berbeda dengan pajak yang diterima dari pajak hotel dimana kost ini hanya terlihat seperti rumah pada umumnya berbeda dengan hotel yang terlihat langsung. Karena pajak kost masih terbilang baru di tahun 2014, pihak dinas pendapatan daerah masih mendata secara merata agar sesuai dengan target yang ingin diperoleh guna mengoptimalkan penerimaan tersebut.

Pajak daerah yang terkait dengan rumah kos tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah. Disebutkan dalam peraturan tersebut, bahwa yang dimaksud dengan subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak dan yang dimaksud dengan wajib pajak adalah orang pribadi atau badan, yaitu dengan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan

daerah. Sehingga sesuai dengan maksud yang dijelaskan tersebut dan termasuk sebagai subjek pajak dalam kaitannya dengan pajak rumah kost adalah penyewa rumah kos dan yang bertindak sebagai wajib pajak merupakan pemilik rumah kost sesuai dengan pajak yang akan dibayar.

Penarikan pajak kost hanya bagi rumah kost yang memiliki kamar berjumlah minimal 10 kamar saja dan dari 5% (lima persen) penarikannya hanya dari jumlah kamar yang dihuni saja, saat ini penarikan pajak kost tersebut belum maksimal dan diharapkan dapat efektif sesuai dengan target yang ditargetkan hingga desember 2014. Penarikan pajak kost yang baru saja diterapkan awal tahun 2014 ini tidaklah mudah diterapkan bagi para pengusaha/ pemilik rumah kost, karena kita tahu bahwa banyak para pengusaha/ pemilik kost enggan membayar pajak tersebut padahal sudah ada aturan hukum yang sudah disahkan awal tahun 2014. Sepanjang tahun 2014 diberlakukannya pajak kost tersebut respon para pengusaha/ pemilik rumah kost tersebut aas pemberlakuan wajib pajak yakni, sulit untuk membayar pajak tersebut . dengan peristiwa tersebut pemerintah secara gencar mensosialisasikan wajib pajak tersebut guna meningkatkan pendapatan daerah Kota Malang dari sektor pajak kost.

Retribusi yang ditarik terhadap pengusaha/ pemilik kost juga akan berdampak terhadap naiknya biaya kost yang harus ditanggung oleh para penghuni kost tersebut dirasa berat bagi para pengusaha/ pemilik rumah kost maupun bagi para penghuni kost tersebut, Sehingga penghasilan yang diperoleh tiap bulannya dari pajak kost sangat tinggi hasilnya dan berimbas terhadap kenaikan harga tiap kamar kostnya. Penarikan pajak kost sangat potensial, karena dilihat dari banyaknya universitas yang tersebar di Kota Malang dapat mendongkrak peningkatan jasa rumah kost tersebut dilihat dari berbagai macam fasilitas yang didapat.

**c) Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang terbesar diperoleh dari penarikan Pajak Kost.**

Penerimaan pendapatan asli daerah yang diperoleh dari pajak daerah terutama pajak kost memiliki peranan penting dalam rangka pembiayaan pembangunan di daerah khususnya di Kota Malang. Berdasarkan potensi yang diperoleh di daerah seperti Kota Malang didapat melalui penarikan pajak daerah yang di daiperoleh dari pajak kost, peningkatan dalam penerimaan pendapatan asli daerah tersebut dapat meningkatkan kemampuan penarikan keuangan daerah. Dengan berkembangnya perekonomian daerah yang didapat melalui wajib pajak, maka kemampuan daerah khususnya Kota Malang dalam meningkatkan pemanfaat pendapatan asli daerah sangat pentingnya perannya.

Pengelolaan penerimaan daerah dihitung melalui jumlah penerimaan yang didapat untuk dicapai. Sejauh ini penerimaan yang diperoleh, didapat dari pajak daerah dan retribusi daerah khususnya diperoleh dari sektor pajak kost. Penarikan pajak daerah tersebut dapat berkembang untuk meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Malang. Pendapatan asli daerah sangat berperan penting dalam pembangunan daerah khususnya di Kota Malang, pendapatan asli daerah tersebut memiliki potensi yang didapat dari masing-masing daerah, peningkatan pendapatan asli daerah dapat meningkatkan kemampuan keuangan daerah.

Menurut Undang-Undang, pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang sangat penting untuk membiayai pelaksanaan pemerintah daerah khususnya di Kota Malang. Sumber pendapatan asli daerah yang diperoleh dari penerimaan pajak daerah dan retribusi daerah yang berupa pajak daerah sangat meningkat akan hasil yang didapat. Saat ini, penerimaan pendapatan asli daerah yang terbesar didapat dari sektor pajak kost yang termasuk kedalam pajak hotel. Pendapatan tersebut dapat meningkatkan pendapatan keuangan daerah Kota Malang. Kontribusi pajak daerah dan retribusi daerah sangat penting dalam mendukung peningkatan pendapatan asli daerah di Kota Malang , jika pendapatan asli

daerah yang diperoleh dari sektor pajak kost meningkat tiap tahunnya maka pembangunan di Kota Malang tersebut terlaksana dengan baik serta dapat menunjang keperluan daerah.

Pajak kost termasuk dalam kategori pajak yang dipungut berdasarkan dibayar sendiri oleh wajib pajak (WP) atau lebih dikenal dengan sistem *self assessment* , yaitu suatu sistem pengenaan pajak yang member kepercayaan pada wajib pajak (WP) untuk menghitung, menetapkan, membayar dan melapor sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTD).

Pajak kost yang diterapkan saat ini memiliki syarat yang harus dipenuhi oleh setiap pengusaha/ pemilik wajib pajak kost tersebut. Syarat tersebut dijadikan pegangan guna menertibkan sadar wajib pajak, setiap pengusaha/ pemilik rumah yang memiliki kamar berjumlah minimal 10 kamar tersebut wajib mengisi formulir Nomor Pajak Wajib Pajak Daerah (NPWPD) serta menyerahkan fotokopi KTP untuk selanjutnya diproses agar dapat dikeluarkannya NPWPD tersebut supaya pengusaha/ pemilik kost tersebut dapat dikenakan wajib pajak kost. Pendaftaran NPWPD bukan merupakan suatu legalitas perizinan tetapi merupakan nomor wajib pajak daerah yang bukan merupakan legalitas usaha.

Pengenaan pajak kost tersebut berguna untuk peningkatan pendapatan asli daerah Kota Malang yang didapat dari pendapatan pajak kost tiap bulannya. Saat ini, Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang sedang gencar melakukan operasi gabungan (OPSGAB) tentang sadar pajak melalui batuan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) dengan cara menggali dan mengembangkan potensi keuangan daerah yang bersumber dari keuangannya sendiri, khususnya yang berasal dari pajak daerah dan retribusi daerah dari sektor pajak kost.

Peningkatan koordinasi dengan SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah) yang memungut pajak dalam rangka meminimalkan pendapatan asli daerah yang berguna untuk membiayai kegiatan daerah. Selain itu juga meningkatkan pengawasan terhadap wajib pajak kost melalui perkembangannya yang berlangsung serta menggali sumber-sumber pajak daerah yang akan meningkatkan pendapatan daerah tersebut khususnya di Kota Malang.

Menurut ibu Sriyoni, Kepala bagian Penetapan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang pada saat wawancara menjelaskan bahwa<sup>12</sup>,

*“ Penerimaan pendapatan asli daerah yang didapat dari sektor pajak kost saat ini sangat meningkat sehingga data yang diperoleh masih diolah oleh bagian pendataan karena masih terbilang baru maka pajak kost tersebut sangat berbeda dengan pajak yang diperoleh dari pajak kost”.*

Berlakunya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang pajak daerah terkait pemberlakuan pajak kost, dapat meningkatkan penerimaan daerah yang sangat penting bagi daerah khususnya Kota Malang. Sumber penerimaan daerah yang dapat menjamin keberlangsungan pembangunan di Kota Malang dapat diperoleh melalui pendapatan asli daerah, pendapatan yang diyakini menjadi sumber terbesar dalam penerimaan pajak daerah tersebut dapat membuat meningkatnya jumlah penerimaan pendapatan asli daerah yang diperoleh melalui sektor pajak kost.

Pendapatan yang diperoleh dari pajak perlu dikelola dengan baik karena merupakan salah satu sumber yang sangat besar pemasukannya bagi peningkatan pendapatan asli daerah di Kota Malang. Peningkatan pendapatan asli daerah menjadi focus yang penting sebagai penunjang dana operasional bagi pemerintah daerah. Untuk beberapa daerah peningkatan pendapatan asli daerah diupayakan semaksimal mungkin. Peningkatan pendapatan asli daerah harus didasarkan sesuai

---

<sup>12</sup> Hasil wawancara secara langsung dengan Ibu Sriyoni, Kepala Bagian penetapan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

peraturan yang berlaku. Pajak daerah berperan serta dalam program pembiayaan daerah, tanpa adanya pajak daerah, maka kebutuhan akan dana untuk pembangunan akan sulit dipenuhi, karena pendapatan terbesar yang diperoleh oleh negara adalah dari pajak khususnya yang di peroleh dari pajak kost.

Dengan berkembangnya usaha rumah kost di Kota Malang dapat meningkatkan pemasukan yang diperoleh oleh daerah. Dimana dapat dikumpulkan hasil dari penerimaan tersebut menjadi pendapatan asli daerah dari sektor pajak kost, sehingga mengoptimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah dari sebagai sektor pajak dapat membantu peningkatan penerimaan pendapatan daerah yang jumlahnya lebih besar. Meningkatnya pendapatan asli daerah tersebut mencerminkan bahwa kemampuan daerah Kota Malang dalam penerimaan daerah semakin meningkat sehingga dapat mengoptimalkan penerimaan pendapatan asli daerah yang diperoleh dari sektor pajak kost terkait pemberlakuan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah yang dapat menghasilkan pendapatan yang besar bagi penunjang pendapatan keuangan daerah di Kota Malang yang di dapat dari penarikan pajak kost.

Saat ini Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang berupaya guna mengoptimalkan penerimaan pendapatan asli daerah yang diperoleh dari sektor pajak kost terkait pemberlakuan Peraturan Daerah yang baru saja diberlakukan awal tahun 2014 ini. Untuk mencapai hasil yang diinginkan Dispenda (Dinas Pendapatan Daerah) sebagai badan pengawas dan pengatur keuangan daerah, melakukan berbagai cara guna mengoptimalkan hasil yang diinginkan dan sesuai dengan Peraturan Daerah tersebut sehingga penerimaan pendapatan asli daerah dapat meningkatkan tiap tahunnya dari sektor pajak kost.

## **2. Kendala dan Solusi yang dihadapi dalam optimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah dari sektor pajak kost setelah diberlakukannya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010.**

Di dalam menerapkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah khususnya pajak hotel yang termasuk kedalam pajak kost, terdapat berbagai macam kendala yang dihadapi dalam penerapannya tersebut. Sehingga pemerintah Kota Malang khususnya Dispenda memiliki solusi sebagai cara untuk mengatasi berbagai macam kendala yang timbul dalam penerapan pajak kost sebagai penerimaan pendapatan asli daerah di Kota Malang sesuai diberlakukannya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dari pengamatan dan melakukan wawancara secara langsung yang bertempat di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, maka penulis dapat mengidentifikasi hasil penelitian terhadap kendala dan solusi yang dihadapi dalam optimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah dari sektor pajak kost setelah diberlakukannya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

1. Kendala dalam mengoptimalkan penerimaan pendapatan asli daerah dari sektor pajak kost setelah diberlakukannya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, yaitu :

- a. Para pengusaha/ pemilik kost yang selanjutnya disebut sebagai Wajib Pajak keberatan untuk membayar pajak.

Di dalam kenyataannya tidak sedikit para wajib pajak yang merasa keberatan untuk membayar pajak kost tersebut dengan berbagai macam alasan yang di ajukan, salah satunya bahwa penarikan pajak kost yang dibebankan terlalu tinggi kepada para pengusaha/ pemilik kost serta pajak yang diberlakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang dibuat (tidak sesuai dengan

Peraturan Daerah) sehingga muncul berbagai macam alasan yang menunjukkan bahwa wajib pajak tersebut keberatan untuk membayar pajak kost tersebut.

b. Pada saat pembayaran pengusaha/ pemilik kost tidak tertib.

Menurut data yang diperoleh, kebanyakan para wajib pajak kost atau pengusaha/ pemilik kost tersebut lupa untuk membayar pajak karena tidak adanya pemberitahuan secara langsung kapan tanggal jatuh tempo dalam pembayaran pajak kost tersebut tiap bulannya, sehingga banyaknya penunggakan dengan berbagai alasan dapat membuat keterlambatan pembayaran pajak kost.

c. Tidak adanya sanksi yang mengikat secara pasti.

Dalam peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 terkait sanksi masih belum dijelaskan secara pasti, karena menurut Dinas Pendapatan Daerah sanksi tersebut masih menggantung. Apabila ada wajib pajak yang tidak tertib pajak kost hanya dilakukan penertiban saja dengan cara operasi gabungan, karena Dinas Pendapatan Daerah hanya bekerja sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Peraturan Daerah tersebut.

Dengan banyaknya kendala yang muncul dalam optimalisasi penerimaan pendapatan asli daerah dari sektor pajak kost setelah diberlakukannya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, maka apabila para wajib pajak atau para pengusaha/ pemilik kost tersebut tidak membayar pajak kost akan dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi sesuai dengan peraturan yang diberlakukan.

2. Solusi dalam mengoptimalkan penerimaan pendapatan asli daerah dari sektor pajak kost setelah diberlakukannya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, yaitu :

a. Sosialisasi melalui media sosial baik cetak maupun elektronik.

Sosialisasi yang dilakukan melalui media sosial sangat berperan penting dalam proses pemberitahuan secara umum kepada masyarakat. Karena baik media cetak maupun elektronik sama-sama memiliki peran yang bermanfaat bagi masyarakat karena tanpa media sosial masyarakat buta akan pengetahuannya.

b. Apabila para wajib pajak keberatan untuk membayar pajak.

Maka dinas pendapatan daerah Kota Malang akan mendatangi para pengusaha/ pemilik kost secara langsung untuk menjelaskan tentang pajak kost yang harus atau diwajibkan dibayar, sehingga masalah-masalah yang muncul di dalam prakteknya secara langsung dapat diatasi.

c. Apabila para wajib pajak tidak tertib dalam melakukan pembayaran pajak.

Dinas pendapatan daerah Kota Malang melalui bagian penagihan akan datang ketempat pengusaha/ pemilik kost untuk memberikan kemudahan pembayaran dengan penagihan secara langsung yang dapat dilakukan di tempat sehingga tidak ada lagi alasan keterlambatan pembayaran karena berbagai macam alasan yang timbul.

## **D. Penutup**

### **1. Kesimpulan**

a. Menjamurnya rumah kost di Kota Malang sangat berpotensi besar dalam penerimaan pajak kost. Pemberlakuan wajib pajak kost pada awal tahun 2014 sangat penting manfaatnya bagi penerimaan pendapatan asli daerah selain untuk meningkatkan pendapatan asli daerah yang terbesar bagi Kota Malang, selain itu sangat penting juga dalam rangka pembiayaan pembangunan di Kota Malang. Penarikan pajak kost dapat memberikan hasil yang besar didalam setiap pendapatannya, sehingga penarikan pajak kost tersebut bisa berjalan efektif dan

optimal dalam setiap penerimaannya sebagai pendapatan terbesar yang didapatkan dalam penarikan pajak kost sebagai pendapatan asli daerah di Kota Malang.

b. Pada penulisan skripsi ini ditemui berbagai macam kendala yang dihadapi dalam penarikan pajak kost, kendala tersebut saat ini sedang diatasi dengan melalui berbagai cara agar dapat berjalan sesuai peraturan yang di berlakukan. Salah satunya yaitu, Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang memberikan beberapa solusi yang bisa dilakukan guna mengatasi kendala yang terjadi dalam penarikan pajak kost tersebut, sehingga solusi tersebut diyakini dapat meminimalkan setiap permasalahan yang timbul dari penarikan pajak kost sebagai penerimaan pendapatan asli daerah terbesar yang diperoleh dari sektor pajak kost yang baru saja diberlakukan tahun 2014.

## **2. Saran**

a. Timbulnya permasalahan yang terjadi dalam penarikan pajak kost di Kota Malang, Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang sebagai lembaga pemerintahan pengatur pendapatan dari daerah harus segera merealisasikan penerapan pajak kost tersebut kepada setiap pemilik rumah kost yang memiliki jumlah kamar diatas 10 kamar di Kota Malang . Sehingga pajak tersebut dapat berjalan efektif dan optimal dalam setiap penerimaannya yang didapat dari penarikan pajak kost sebagai pendapatan asli daerah terbesar khususnya di Kota Malang.

b. Kendala yang ditimbulkan dalam penarikan pajak kost di Kota Malang harus segera ditemukan solusi pemecah permasalahannya, sehingga solusi tersebut dapat meminimalkan setiap kendala yang terjadi dalam permasalahan penarikan pajak kost bagi setiap pemilik rumah kost di Kota Malang sebagai salah satu pendapatan asli daerah terbesar dari sektor pajak kost yang baru saja berlaku tahun 2014.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Adrian Sutedi, **Hukum Pajak**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Basuki, **Pengelolaan Keuangan Daerah**, Kreasi Wacana, Yogyakarta, 2007.
- Burhan Asofa, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta, 2002.
- Erly Suandy, **Hukum Pajak Edisi 3**, Salemba Empat, Jakarta, 2005.
- H. Siswanto Sunarno, **Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Ida Zuraida, **Teknik Penyusunan Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Muhammad Djumhana, **Pengantar Hukum Keuangan Daerah dan Himpunan Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Keuangan Daerah**, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- M. Yusuf, **Delapan Langkah Kreatif Tata Kelola Pemerintah dan Pemerintah Daerah**, Salemba Empat, Jakarta, 2011.
- Panca Kurniawan, Agus Purwanto, **Pajak Daerah dan Retribusi daerah di Indonesia**, Bayumedia, Malang, 2004
- R. Joedo Asmoro, **Kedudukan Pengadilan Pajak di Indonesia**, Surya Pena Gemilang, Malang, 2012.
- Ronny Hanintijo Soemitro, **Metode Penelitian Hukum dan Jumetri**, Ghalia Indonesia, Semarang, 1988.
- Sanapiah Faisal, **Penelitian Kualitatif Dasar-dasar dan Aplikasi**, YA3, Malang, 1990.
- Siahaan Marihot P, **Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1982.
- , Sri Mamudji (Eds), **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Rajawali Press, Jakarta, 1982.
- Sri Pudyatmoko, **Pengantar Hukum Pajak**, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2009
- Tunggul Anshari SN, **Pengantar Hukum Pajak**, Bayumedia, Malang, 2006.
- W.J.S. Poerdwadarminta, **Kamus Umum Bahasa Indonesia**, Balai Pustaka, Jakarta, 1991

Wirawan B. Ilyas (Eds.), **Hukum Pajak: Teori, Analisis, dan Perkembangannya edisi 6**, Salemba Empat, Jakarta, 2013.

## 2. UNDANG-UNDANG

**Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**

**Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Usaha Pemandokan.**

**Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 tahun 2010 tentang Pajak Daerah.**

## 3. JURNAL

Telly Sumbu, **Hubungan Pemerintahan Pusat dengan Pemerintah Daerah dalam Kerangka Pengelolaan Keuangan Negara dan Daerah**, Jurnal Hukum Nomor 4, Volume 17, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2010

## 4. INTERNET

Artikata.com/arti-128755-optimal.html, diakses pada tanggal 3 September 2014, pukul 18.10

Dhika augustyas, 2013, **Pendapatan Asli Daerah sebagai Cerminan Ekonomi Daerah** (online), <http://dhiasitsme.wordpress.com/>, diakses pada tanggal 28 Februari 2014.

Kompasiana, **APBD dan PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH**, Kompasiana (online), <http://www.ekonomi.kompasiana.com/>, diakses pada tanggal 19 Maret 2014.

Buku Panduan Hak dan Kewajiban Wajib Pajak (online), [http://www.pajak.go.id/sites/default/files/HKWP-Bab1\\_1.pdf](http://www.pajak.go.id/sites/default/files/HKWP-Bab1_1.pdf) , diakses pada tanggal 30 Mei 2014.

<http://www.malangkota.go.id/halaman/16060711>, diakses pada tanggal 12 Mei 2014