



**STRATEGI PENGELOLAAN PAJAK RUMAH KOS DALAM MENINGKATKAN  
PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MALANG**

**(Studi Pada Badan Pendapatan daerah (BAPENDA) Kota Malang )**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Guna**

**Memperoleh Gelar Sarjana Administrasi Publik (S-1)**



**Oleh:**

**SA'ATI**

**NPM 21701091065**

**PRODI ADMINISTRASI NEGARA**

**FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI**

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

**MALANG**

**2021**

## Abstrak

Sa'ati, 2021, NPM 21701091065, Program Studi Ilmu Administrasi Public / Fakultas Ilmu Administrasi. Universitas Islam Malang, **Pengelolaan Pajak Rumah Kos Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi pendapatan Daeah BAPENDA Kota Malang)**, Komisi Pembimbing, Pembimbing I: Dr. Afifuddin, S.Ag., M.Ag, Pembimbing II: Retno Wulan Sekarsari, S.AP.,M.AP.,M. Pol.Sc

---

Tujuan penelitian ini adalah: (1) untuk mengetahui pengelolaan pajak rumah kos dikota malang ; (2) untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menghambat dan mendukung pengelolaan pajak rumah kos di kota Malang dan yang (3) kontribusi pajak rumah kos dalam meningkatkan pendapatan asli daerah kota malang.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan secara jelas, lengkap dan sistematis tentang fokus penelitian yang meliputi pengelolaan pajak rumah kos di kota malang dalam meningkatkan pendapatan daerah kota Malang. Obyek penelitian ini adalah pendapatan Daerah BAPENDA Kota Malang. Data yang digunakan oleh peneliti adalah data perimer dan skunder dengan melakukan observasi, wawancara, dan dokumtasi. Kemudian peneliti melakukan pencatatan, menganalisis, serta membandingkan pelaksanaan sistem di lapangan dengan teori serta peraturan walikota Nomor 2 Tahun 2015 yang mengatur tentang pajak daerah kota Malang dan pengelolaan pajak rumah kos yang di lakukan oleh Pendapatan Daerah BAPENDA Kota Malang yang kemudian penulis melakukan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan (1) Strategi pengelolaan pajak rumah kost BAPENDA menerapkan unsur untuk estentifikasi sama intensifikasi, dan pengawasan selain itu melakukan upaya untuk pembenaan di regulasi, BAPENDA kota Malang melakukan

Penentuan Objek Pajak, Subjek Pajak, Wajib Pajak, dan Tarif Pajak. (2) Faktor Penghambat Pengelolaan Pajak Rumah Kos di antaranya faktor penghambat yaitu Wajib Pajak Yang Belum Terdaftar dan untuk mengatasi itu maka Pihak BAPENDA memberikan pemahaman dan mengajak masyarakat untuk mematuhi serta adanya kesadaran wajib pajak. Faktor pendukungnya. Dimana usaha-usaha yang dilakukan oleh pemerintah serta respon positif dari berbagai pihak yang bersangkutan serta kejelasan isi aturan dan melakukan sosialisasi. (3) Kontribusi pajak kost terhadap pajak daerah dan PAD.

Kesimpulan penelitian di antaranya (1) Pengelolaan pajak rumah kos telah dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Peraturan Daerah kota Malang Nomor 02 Tahun 2015 tentang Pajak Daerah. Pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos yaitu berawal dari penentuan subjek pajak, objek pajak, wajib pajak, dan tarif pajak yang bernilai sebesar 5% dari pendapatan rumah kos, serta dengan pemungutan pajak yang dilakukan dengan cara *self assessment system* yaitu dengan memberikan kepercayaan kepada pemilik rumah kos untuk menghitung sendiri besaran pajak yang harus dibayar, (2) faktor yang menjadi pengaruh dalam pengelolaan pajak rumah kos di kota Malang ialah banyaknya wajib pajak yang belum terdaftar, pemahaman pemilik rumah kos (wajib pajak) terhadap aturan yang ada serta kepatuhan dan kesadaran dari pemilik rumah kos (wajib pajak) yang bisa dikatakan kurang. kejelasan aturan juga menjadi faktor yang mendukung pengelolaan pajak rumah kos karena dapat menjadi landasan normatif pemerintahan dan diperkuat dengan diatakan sosialisasi kepada masyarakat, (3) Pajak daerah mempunyai peranan dalam penerimaan Pendapatan Asli Daerah. Hal ini di sebabkan pajak daerah merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah. Pajak berperan penting dalam penerimaan daerah karena pajak memberikan kontribusi yang besar terhadap Pendapatan Asli Daerah.

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

**Kata kunci:** Strategi Pengelolaan Pajak Rumah Kos, Faktor yang Mempengaruhi Pemungutan, pajak Rumah kost, kontribusi Pajak Rumah Kos Terhadap PAD.

### Abstract

Sa'ati, 2021, NPM 21701091065, Public Administration Studies Program / Faculty of Administrative Sciences. Islamic University of Malang, Management of Boarding House Taxes in Malang City in Increasing Regional Original Income (Revenue Study of Regional

BAPENDA Malang City), Advisory Commission, Advisor I: Dr. Afifuddin, S.Ag., M.Ag, Advisor II: Retno Wulan Sekarsari, S.AP., M.AP., M. Pol.Sc

The aims of this study are: (1) to determine the management of boarding house taxes in the city of Malang; (2) to find out what factors hinder and support the management of the boarding house tax in Malang and (3) the contribution of the boarding house tax in increasing the local revenue of the Malang city.

This study uses a descriptive qualitative approach which aims to describe clearly, completely and systematically the focus of research which includes the management of boarding house taxes in the city of Malang in increasing regional income in the city of Malang. The object of this research is the regional income of BAPENDA Malang City. The data used by the researcher is primary and secondary data by conducting observations, interviews, and documentation. Then the researchers recorded, analyzed, and compared the implementation of the system in the field with the theory and the mayor's regulation No. 2 of 2015 which regulates the local tax of the city of Malang and the management of the boarding house tax which is carried out by the Regional Revenue of BAPENDA Malang, which then the author draws conclusions from.

The results of the study show (1) the BAPENDA boarding house tax management strategy applies elements for authentication and intensification, and supervision in addition to making efforts to improve regulations, BAPENDA Malang City determines Tax Objects, Tax Subjects, Taxpayers, and Tax Rates. (2) Inhibiting factors for boarding house tax management include inhibiting factors, namely unregistered taxpayers and to overcome this, BAPENDA provides understanding and invites the public to comply and there is awareness of taxpayers. Supporting factors. Where are the efforts made by the government as well as



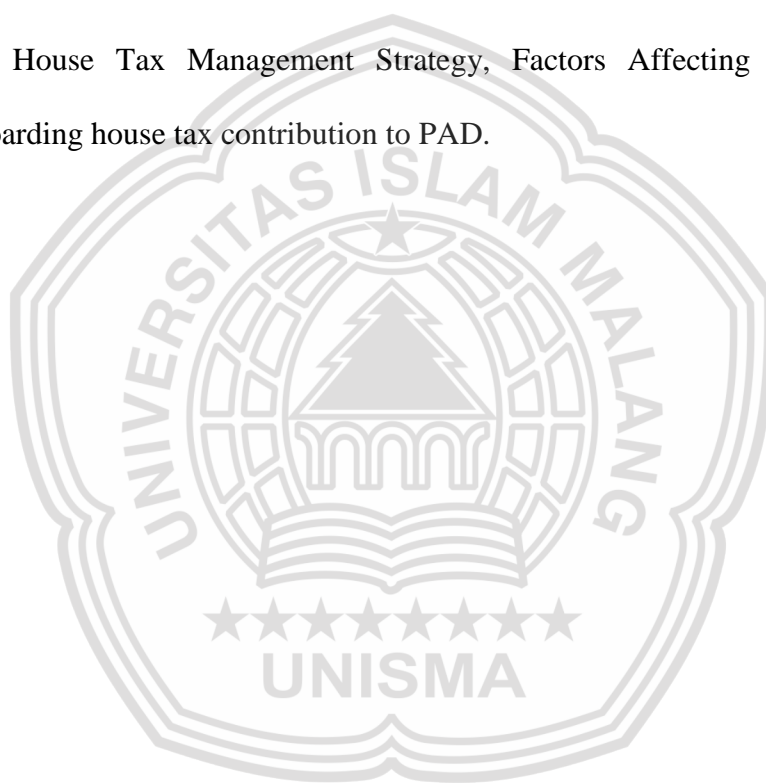
positive responses from various parties concerned as well as the clarity of the contents of the rules and socialization. (3) The contribution of boarding taxes to local taxes and PAD.

The conclusions of the research include (1) The management of boarding house taxes has been carried out based on Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies, and Malang City Regional Regulation Number 02 of 2015 concerning Regional Taxes. The management of hotel taxes in the boarding house category begins with determining the tax subject, tax object, taxpayer, and a tax rate of 5% of the boarding house's income, as well as with tax collection carried out by means of a self-assessment system, namely by giving confidence to the homeowner. boarding house to calculate the amount of tax that must be paid, (2) the factors that influence the management of the boarding house tax in the city of Malang are the number of taxpayers who have not registered, the understanding of the owner of the boarding house (taxpayer) to the existing rules and the compliance and awareness of the owner of the boarding house (taxpayer) which can be said to be lacking. the clarity of the rules is also a factor that supports the management of boarding house taxes because it can be a normative basis for the government and is strengthened by socializing it to the community, (3) Regional taxes have a role in receiving Regional Original Income. This is because local taxes are part of local revenue. Taxes play an important role in regional revenue because taxes make a large contribution to regional original income.

Suggestions from this study (1) In addition to giving confidence to the owner of the boarding house (taxpayer) in this case using a self-assessment system to calculate the amount of tax that must be paid, the local government, in this case, especially BAPENDA, does not necessarily accept the report given by the home owner. boarding house (tax payer) but still under the supervision of BAPENDA Malang city, (2) Regarding the data on boarding houses should be completed in the kelurahan or sub-district so that unregistered boarding houses (tax objects) can be minimized and boarding house owners (taxpayers) must more obedient and

aware of the importance of paying taxes, because considering that this triggers regional development, (3) Contributions to regional taxes, hereinafter referred to as taxes, are mandatory contributions to blood owed by private persons or entities that are coercive under the law. -Invite, by not getting rewarded directly and use u for regional needs for the greatest prosperity of the people. Based on Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Retributions.

Keywords: Boarding House Tax Management Strategy, Factors Affecting Collection, boarding house tax, boarding house tax contribution to PAD.



## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. LATAR BELAKANG

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

Seiring dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah dan UndangUndang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, maka penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam sistem penyelenggaraan pemerintahan Negara. Dengan dilaksanakannya kebijakan otonomi daerah yang memberikan



kewenangan kepada tiap daerah untuk mengatur dan mengelola daerah masing-masing, maka pemerintah daerah harus dapat mengenali potensi dan mengidentifikasi sumber daya yang dimilikinya.

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. Menurut Siahaan (2010: 9) pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah. Pajak hotel merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang dinilai dapat memberikan sumbangan yang besar pada Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Menurut UU No.28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retri busi daerah, daerah provinsi memiliki 5 (Lima) jenis pajak daerah dan yang dipungut kabupaten/kota ada 11 (Sebelas). Yang di pungut provinsi yaitu; (1) Pajak Kendaraan Bermotor (2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (3) Pajak Atas Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (4) Pajak Air Permukaan (5) Pajak Rokok. Dan yang dipungut Kabupaten/Kota yaitu; (1) Pajak Hotel (2) Pajak Restoran (3) Pajak Hiburan (4) Pajak Reklame (5) Pajak Penerangan Jalan (6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (7) Pajak Parkir (8) Pajak Air Tanah (9) Pajak Sarang

Burung Walet (10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (11) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.<sup>1</sup>

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

Dengan banyaknya jenis pajak yang dapat dipungut oleh pemerintah Daerah Kabupaten/Kota maka potensi pendapatan dari sektor pajak memang seharusnya dapat memberikan pendapatan yang juga besar. Pengelolaan sektor pajak yang dilakukan dengan baik, maka dapat memberikan hasil yang memuaskan dan begitu pula sebaliknya. Sehingga pengelolaan pajak yang baik menjadi titik penting dari keberhasilan pemungutan pajak daerah. Sebab beberapa daerah memiliki potensi pendapatan pajak yang berbeda-beda dari beberapa jenis pajak, karena melihat potensi yang dimiliki oleh daerah yang bersangkutan.

Pajak atas hunian kos atau yang disebut Pajak Kos merupakan pajak yang memiliki potensi untuk dapat memberikan pendapatan bagi Pemerintah Kota Malang. Potensi tersebut dapat dilihat dari banyaknya Perguruan Tinggi yang ada di Kota Malang, terlebih Perguruan Tinggi tersebut merupakan Perguruan Tinggi

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 28 tentang pajak daerah dan restribusi daerah

ternama, tidak hanya di lingkup Jawa Timur tetapi juga nasional. Mahasiswa yang berasal dari luar Kota Malang memiliki kebutuhan mendasar, yaitu tempat tinggal. Kebutuhan tempat tinggal bagi mahasiswa perantauan tersebut membuat kemudian banyak usaha kos-kosan di Kota Malang. selain alasan pendidikan, potensi pengguna kos juga banyakk dikarenakan motif ekonomi yaitu keperluan pekerjaan, seperti terdapatnya kawasan industri di Kota Malang, maupun pekerjaan formal dan nonformal lainnya.

Rumah kos atau disebut dengan kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dari luar kampung halaman, dan rumah kos merupakan kebutuhan utama. Pada umumnya mahasiswa yang memiliki prekonomian tinggi akan tinggal di sebuah *apertemen* atau *guest hoese* atau hotel, namun bagi mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi menengah kebawah, niasanya akan tinggal di sebuah kamar tinggal yang biasanya disebut dengan rumah kos, atau sering juga disebut dengan kos-kosan, Rosadi dan Andriawan (2016).

Ketentuan besar pajak atas bisnis kos-kosan, wajib pajak atas rumah kos adalah pemilik usaha atau pemilik kos yang bertanggung jawab atas bisnis tersebut. Sementara besaran pajak yang dibebankan diatur dalam pasal 1 dan pasal 3 Ayat 2 PP Nomor 29 Tahun 1996. Selain itu PP Nomor 5 Tahun 2002 tentang perubahan atau peraturan dari PP Nomor Tahun 1996.

Adapun fungsi dari kos yaitu untuk memenuhi kebutuhan hunian yang bersifat sementara dengan sasaran pada umumnya adalah mahasiswa dan pelajar

yang berasal dari luar Kota atau luar Daerah.<sup>2</sup> Akan tetapi sedikit pula Kos ditempati oleh masyarakat namun tidak memiliki rumah pribadi dan menginginkan berdekatan dengan lokasi beraktifitas.

Dengan letak kota Malang yang sangat strategis sebagai kota wisata, industri dan pendidikan sehingga mendorong tumbuh kembangnya jasa penginapan, penyewaan tanah, atau pun rumah kos-kosan, maka dari itu secara langsung dan tidak langsung akan berdampak pada peningkatan pendapatan asli daerah khususnya dari pajak kos-kosan. Pemerintah daerah kota Malang untuk mendukung pemanfaatan potensi ini dengan mencantumkan rumah kos sebagai salah satu objek pajak daerah yang termasuk didalam pajak hotel. Adapun data terkait jumlah wajib pajak hotel kategori rumah kos yang berada di kota Malang yaitu sebagai berikut:

**Tabel 1 Data Jumlah Wajib Pajak Hotel Kategori Rumah Kos di Kota Malang Tahun 2016-2020**

Tahun	Jumlah Wajib Pajak
2016	810 Orang
2017	923 Orang
2018	1.113 Orang
2019	1.315 Orang
2020	1.326 Orang

<sup>2</sup>Suryawan Bayu, Definisi Kos,31 (Oct.) 2015, hal. 1, tersedia di:  
<http://www.scribd.com/doc/288003775/Definisi-kos>, diakses pada tanggal 2 november 2020.

Sumber: Badan Pendapatan daerah (BAPENDA) Kota Malang (Tahun 2021)

Dari data di atas sudah sangat jelas bahwa peningkatan jumlah wajib pajak kos-kosan setiap tahun sangat meningkat. Sehingga Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang benar-benar harus menggali potensi dari pajak kos-kosan untuk mendukung pertumbuhan pembangunan yang ada di kota Malang.

Menurut Kepala ( Pendapatan Daerah ) BAPENDA Kota Malang Ade Herawanto, terdapat 1.125 wajib pajak ( WP ) untuk pajak daerah jenis pajak hotel ini. Mereka terdiri atas 80 WP perhotelan, 77 WP dari kelompok guest house, dan 995 WP dari kelompok rumah kos.<sup>3</sup>

Dari 995 WP dari kelompok rumah kos yang berasal dari 5 ( lima ) Kecamatan yang ada di kota Malang diantaranya: Blimbing, Klojen, Lowokwaru, Sukun dan Kedungkandang. Diantara beberapa kecamatan tersebut ditempati beberapa kampus Negeri seperti Universitas Berawijaya, Universitas Negeri Malang, dan Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang. Serta beberapa kampus swasta lainnya juga yaitu: Universitas Muhammadiyah Malang, Universitas Islam Malang, Institut Nasional Malang, STIE Malang Kucecwara dan STIEKMA.

Dengan adanya beberapa kampus di kota Malang menyebabkan peningkatan usaha penyewa rumah kos sehingga bertambahnya jumlah wajib pajak hotel kategori rumah kos. Meskipun bertambahnya jumlah wajib pajak, sistem pemungutannya belum secara tertulis masih terhitung pemungutan yang memiliki kamar lebih dari 10 dikenakan pajak lebih tinggi sementara usaha kos-

---

<sup>3</sup> Wahyuni, BP2D Kota Malang gelarkan sosialisasi pajak hotel, 10 (Agust.) 2018, Suryamalang.tribunews.com, diakses pada tanggal 1 oktober 2018.

kosan banyak yang memiliki kamar kos di bawah 10 kamar yang omsetnya jauh lebih besar dari yang memiliki lebih dari 10 kamar.

Sedangkan menurut Waluyo ( 2005:14 ) masalah keadilan dalam pemungutan pajak, dibedakan secara lain dalam: <sup>4</sup>

1. Keadilan Horizontal

Pemungutan pajak adil secara horizontal apabila beban pajaknya sama atas semua wajib pajak yang memperoleh penghasilan yang sama dengan jumlah tanggungan yang sama, tanpa membedakan jenis penghasilan atau sumber penghasilan.

2. Keadilan Vertikal

Keadilan dapat dirumuskan (Horizontal dan Vertikal) bahwa pemungutan pajak adil, apabila orang dalam kondisi ekonomis yang sama dikenakan pajak yang sama, demikian sebaliknya.

Namun dengan semakin banyaknya rumah kos, tapi banyak sekali pemilik rumah kos enggan melaporkan dan memenuhi kewajiban untuk melapor dan membayar kos. Terkadang para pemilik kos-kosan, menutupi kebenaran misalnya dengan mengatakan bahwa jumlah kamar yang digunakan kurang dari sepuluh.

Dalam hal ini Menurut Susyanti dan Dahlan (2016: 01) mengelompokan dua jenis pengelolaan pajak antara lain:

- a) Pajak langsung, pengertian pajak langsung secara Administrasi dan ekonomi adalah sebagai berikut: Berkohir (Surat Ketetapan Pajak)

---

<sup>4</sup> Waluyo, Perpajakan Indonesia, Jakarta, 10 (Sep.) 2005, hal.14.



dan dikenakan secara berkala (berulang pada waktu tertentu, misalnya setiap tahun)

Ekonomis: beban pajak harus ditanggung sendiri dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain.

- b) Pajak tidak langsung, pengertian pajak tidak langsung secara administrasi dan ekonomis adalah sebagai berikut:

Administrasi: tanpa berdasarkan kohir ( Surat Ketetapan Pajak) dan dikenakan hanya bila terjadi hal yang dikenakan pajak.

Ekonomis: beban pajak dapat dilimpahkan kepada orang lain.<sup>5</sup>

Perhitungan pajak rumah kos berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 34 Tahun 2017, penghasilan dari usaha rumah kos tidak termasuk sebagai penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan. Penghasilan dari bisnis kos digolongkan ke dalam penghasilan usaha. Pajak penghasilan yang dikenakan pada bisnis rumah kost adalah PPh final berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia NO. 46 tahun 2013 pasal 2 ayat 1 dijelaskan mengenai PPh untuk usaha yang diperoleh wajib pajak yang memiliki peredaran bruto tertentu. Selain itu, diterapkan juga PPh Final kepada wajib pajak pribadi dan badan dengan perolehan omset di bawah 4,8 miliar rupiah dalam 1 tahun. Jadi, jika bisnis kos-kosan mendapatkan omser tidak lebih dari 4,8 miliar rupiah pertahun, maka akan dikenakan tarif sebesar 1% dari total pendapatan yang diterima selama 1 bulan.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pemungutan pajak yang ada di kota Malang khususnya dalam pemungutan pajak rumah kos masih belum bisa

---

<sup>5</sup> Susyanti dan Dahlan 2016 *perpajakan untuk praktisi dan akademisi* hal 01-03

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

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan tersebut peneliti mengambil judul penelitian tentang Strategi Pengelolaan Pajak Rumah Kos di Kota Malang dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) “Study pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang”.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Strategi Pengelolaan Pajak Rumah Kos yang di lakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang?
2. Faktor-Faktor yang Mendasari dan Mempengaruhi Pemungutan Pajak Rumah Kos di Kota Malang?
3. Bagaimana kontribusi Pajak Rumah Kos Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Malang?

#### **C. Tujuan Penulisan**

Suatu penelitian dilakukan pasti mempunyai tujuan-tujuan tertentu, demikian juga yang dilakukan penulis. Maka tujuan penelitian adalah:

1. Mengetahui Pengelolaan Pajak Rumah Kos yang di lakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang
2. Mengetahui Faktor-Faktor yang mempengaruhi pemungutan pajak Rumah Kos di Kota Malang
3. Mempengaruhi kontribusi pajak rumah kos di kota Malang dalam meningkatkan pendapatan asli daerah kota malang.

#### **D. Manfaat Penulisan**

##### **1. Secara teoritis**

Secara teoritis, yakni penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung bagi kepustakaan jurusan Ilmu Administrasi dan bagi kalangan penulis lainnya yang tertarik untuk mengeksplorasi tentang pemungutan pajak rumah kos yang ada di Kota Malang.

##### **2. Secara Praktis**

- a. Untuk Mahasiswa, yakni untuk mengembangkan pengetahuan dan ilmu serta memberikan data dan informasi yang berguna bagi mahasiswa yang lain.
- b. Untuk masyarakat, memberikan informasi kepada masyarakat bagaimana pengelolaan pajak rumah kos yang di lakukan oleh Badan Pendapatan daerah (BAPENDA) kota Malang
- c. Bagi pemerintah, sebagai bahan masukan agar segera memperbaiki sistem pemungutan pajak rumah kos dengan peraturan yang bijak untuk diterima oleh masyarakat.

## E. Sistematika Pembahasan

Dalam upaya untuk mempermudah cara pemahaman isi Skripsi dan menyajikan uraian yang lebih jelas, terarah serta tidak menyimpang dari tujuan penulis, maka sistematika pembahasan disusun sebagai berikut:

### BAB 1 PENDAHULUAN

#### a. Latar Belakang

Latar belakang berisi uraian atau deskripsi tentang fakta dan atau kecenderungan-kecenderungan umum dari permasalahan, fenomena, atau tema yang akan diteliti. Uraian fakta dapat bersumber dari jurnal-jurnal dan berbagai media massa lain, bisa juga dari hasil pengamatan sendiri serta hasil diskusi dengan jumlah orang. Dari uraian yang disajikan di latar belakang akan tampak apakah permasalahan atau tema yang akan diteliti itu menarik, unik penting. Mengisyaratkan sesuatu yang baru, dan memiliki alasan yang kuat untuk diteliti secara ilmiah.

#### b. Rumusan Masalah

Rumusan masalah adalah suatu *statement problems* dalam bentuk rumusan permasalahan atau fokus kajian. Rumusan permasalahan atau fokus kajian disusun dalam bentuk kalimat tanya seperti: apakah, mengapa, dan bagaimana. Rumusan permasalahan atau fokus kajian disusun dalam kalimat yang singkat, sederhana, konkrit, spesifik, dan tidak bias makna.

#### c. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dimaksudkan sebagai pernyataan tentang apa yang akan dituju atau hasil yang hendak dicapai dari penelitian yang dilakukan. Tujuan penelitian dapat bersifat deskriptif (*descriptive*), menjelaskan (*explanation*), dan memahami (*understanding*).

d. Manfaat Penelitian

Kegunaan atau manfaat penelitian merupakan pernyataan tentang kemungkinan kontribusi hasil penelitian secara lebih spesifik, baik untuk pengembangan ilmu maupun untuk kepentingan praktis atau pengambilan kebijakan.

e. Sistematika Pembahasan

Berisi tentang pemadatan isi dari masing-masing bab yang ditulis dalam skripsi.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

a. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu bertujuan untuk sebagai acuan atau bahan perbandingan. Selain itu, untuk menghindari kesamaan antara penelitian yang lain. Maka dalam kajian pustaka ini peneliti diharuskan untuk mencantumkan hasil-hasil penelitiann terdahulu.

b. Kajian Pustaka

Kajian pustaka menyajikan review tentang hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan tema penelitian yang akan dilakukan. Mereview hasil-hasil penelitian terdahulu dapat bersumber dari hasil-hasil penelitian baik yang telah dipublikasikan melalui jurnal, buku, *website* di

internet, maupun yang belum/tidak dipublikasikan seperti dalam bentuk skripsi, tesis, disertasi, dan dokumen-dokumen hasil penelitian lainnya.

c. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir menggambarkan alur pemikiran penelitian sebagai lanjutan dari kajian teori untuk memberikan penjelasan kepada pembaca mengapa peneliti mempunyai anggapan seperti yang dikatakan dalam hipotesis. Kerangka Berpikir akan menjelaskan secara teoritis perlautan antara Variabel yang akan diteliti.

### BAB III METODE PENELITIAN

a. Jenis Penelitian

Ditunjukkan jenis penelitian yang digunakan dan alasan menggunakan jenis penelitian tersebut.

b. Fokus Penelitian

Mengemukakan tentang penerapan masalah yang menjadi pusat perhatian penelitian.

c. Lokasi dan Situs Penelitian

Dikemukakan di mana tempat penelitian dilakukan dan di mana sebenarnya penelitian menangkap keadaan sebenarnya dari objek yang diteliti.

d. Sumber Data

Mengemukakan sumber data yang digunakan di dalam kegiatan penelitian. Dalam hal ini dikemukakan pula pada “peristiwa” apa data tersebut dikumpulkan. Sebutkan aktor-aktor yang terlibat didalamnya.

e. Pengumpulan Data



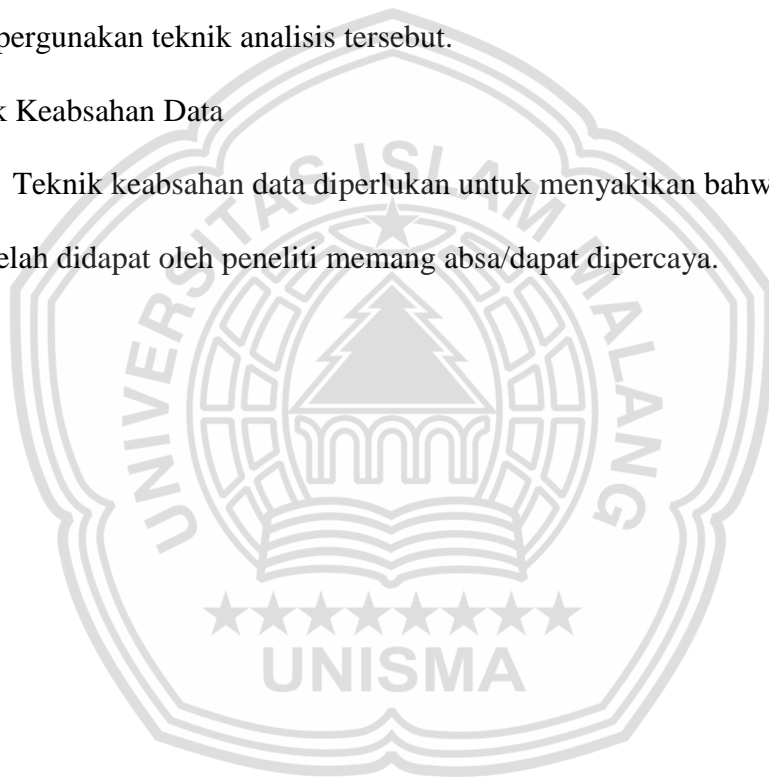
Mengemukakan bagaimana mengali data di lapangan menurut instrumen yang di pilih, serta menjelaskan alasan mempergunakan instrumen tersebut.

f. Teknis Analisis Data

Mengemukakan tahapan-tahapan di dalam menganalisis data penelitian. Menyebutkan teknik analisis yang dipergunakan serta alasan mempergunakan teknik analisis tersebut.

g. Teknik Keabsahan Data

Teknik keabsahan data diperlukan untuk menyakikan bahwa data yang telah didapat oleh peneliti memang absa/dapat dipercaya.



## BAB V

### PENUTUP

Bab V ialah yang berisikan kesimpulan serta saran dari pembahasan sebelumnya. Kesimpulan merupakan jawaban singkat dari rumusan masalah yang di tetapkan, sedangkan saran ialah berupa masukan atau pandangan untuk menjadi bahan perbaikan terhadap suatu hal yang tidak maksimal dalam praktiknya berikut ini adalah pemaparan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang di lakakukan.

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, sehingga dapat disimpulkan sebagai beriku:

1. Pengelolaan pajak rumah kos telah dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Peraturan Daerah kota Malang Nomor 02 Tahun 2015 tentang Pajak Daerah. Pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos yaitu berawal dari penentuan subjek pajak (penggunah rumah kos), objek pajak (rumah kos), wajib pajak (pemilik rumah kos), tarif pajak yang bernilai sebesar 5% dari pendapatan rumah kos, serta dengan pemungutan pajak yang dilakukan dengan cara *self assessment system* yaitu dengan memberikan kepercayaan kepada pemilik rumah kos untuk menghitung sendiri besaran pajak yang harus dibayar.

Adapun alur pembayaran yang dilakukan dengan cara pemilik rumah kos (wajib pajak) membayar langsung di bank yang sudah ditentukan oleh pemerintah kota Malang selanjutnya slip pembayaran dari bank diserahkan ke Badan Pelayanan Pajak Daerah (BAPENDA) Kota

Malang untuk dibuatkan surat setoran pajak daerah (SSP) telah melakukan pembayaran pajak dan cara kedua pihak BAPENDA 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, dan selanjutnya dibuatkan surat setoran pajak daerah (SSP) oleh pihak BAPENDA.

2. Pengelolaan pajak rumah kos, tidak begitu jalan sempurna artinya dalam hal ini muncul berbagai faktor- faktor yang mempengaruhi pengelolaan pajak itu sendiri. Adapun faktor yang menjadi pengaruh dalam pengelolaan pajak rumah kos di kota Malang ialah banyaknya wajib pajak yang belum terdaftar karena data dari kecamatan atau kelurahan belum lengkap mengenai jumlah rumah pajak (objek pajak) serta sulit pendataan yang dilakukan oleh pihak BAPENDA terhadap rumah kos yang keberadaannya sulit diketahui, faktor selanjutnya yang berpengaruh yaitu pemahaman pemilik rumah kos (wajib pajak) terhadap aturan yang ada serta kepatuhan dan kesadaran dari pemilik rumah kos (wajib pajak) yang bisa dikatakan kurang. Namun dengan demikian, faktor lain yang bersifat sebagai pendukung pengelolaan pajak rumah kos yang di kota Malang yaitu, sosialisasi yang kerap kali yang dilakukan oleh pemerintah daerah kota Malang khususnya Badan Pelayan Pajak Daerah Kota Malang sebagai untuk memberikan pemahaman memberikan pemahaman kepada para pemilik rumah kos (wajib pajak) tentang aturan berkaitan dengan pajak hotel kategori rumah kos, selain dari pada itu kejelasan aturan juga menjadi faktor yang mendukung pengelolaan pajak rumah kos karena

dapat menjadi landasan normatif pemerintah dalam melakukan pengelolaan pajak rumah kos di kota Malang.

3. Kontribusi Terhadap Pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang trutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah.
4. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang mendukung kemampuan. Pengertian Pendapatan Asli Daerah menurut Undang-Undang No.28 Tahun 2009 dalam jurnal penelitian (Abid :2015) yaitu sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Pajak daerah mempunyai peranan dalam penerimaan Pendapatan Asli Daerah. Hal ini di sebabkan pajak daerah merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah. Pajak berperan penting dalam penerimaan daerah karena pajak memberikan kontribusi yang besar terhadap Pendapatan Asli Daerah.

## **B. Saran**

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

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

## DAFTAR PUSTAKA

### Sumber Buku:

Ahmad, Rulam. (2014). *Metode Penelitian kualitatif*. Yogyakarta: AR-RUZZ

### MEDIA

Ahmad, Rulam. (2015). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta:AR-RUZZ

### MEDIA

Mardiasmo. (2013). *Perpajakan*. Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET.

Nurhidayah (2018). *Minat Lulusan SMA untuk Melanjutkan studi ke Jenjang*

*Perguruan Tinggi*. (studi kasus di kelurahan Merjosari Kecamatan

Lowokwaru Kota Malang)

Rahayu (2010). *Perpajakan indonesia konsep dan aspek*. Yogyakarta: Graha Ilmu, hal 28

Resmi, siti. (2005). *Perpajakan*. Jakarta: Selemba Empat

Samudra, Azhari Aziz. (2015). *Perpajakan di Indonesia*. Jakarta: PT

RajaGrafindo Persada

Selly Anggriani (2017). *Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang No.02*

*Tahun 2016 Tentang Pajak Daerah*. (studi tentang pajak rumah kos

dikelurahan dinoyo kecamatan lowok waru kota Malang)

Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta.





Susyanti, Jeni dan Ahmad Dahlan. (2015). *Perpajakan*. Malang: Empatdua

Media

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



### Sumber Internet/Jurnal

Bayu Caroko (2015). *Pengaruh pengetahuan perpajakan, kualitas pelayanan pajak dan sanksi pajak terhadap motivasi wajib pajak otang pribadi dalam membayar pajak.*

<http://perpajakan.studentjournal.ub.ac.id/indeks.php/perpajakan/article/view/77> [diakses pada tanggal 13/01/2021]

Desi Astuti, Bety Nur Achadiyah (2016). *Pengaruh sosialisasi perpajakan, pelayanan fiskus dan pelaksanaan self assesment system self assesment system terhadap tingkat kepatuhan wajib pajak atas pajak rumah kos (study pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).*

<https://journal.uny.ac.id/indeks.php/.nominal/article/download/11474/8329>. [ Diakses pada tanggal 06/01/2021 ]

Dita Agustin 1 , Siti Khairani 2 STIE MDP; Jl. Rajawali No. 14, Palembang, Jurusan Akuntansi, STIE MDP, Palembang dengan Judul *Pengaruh Kemauan Membayar Pajak Dan Tingkat Pemahaman Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Membayar Pajak Hal 5.*

<https://core.ac.uk/download/pdf/162164901.pdf> [diakses 26 oktober 2020]

Harits Mukti Handiko (2016). *Analisis efektifitas dan strategi pemumutan pajak rumah kos di Kota Malan.*

<https://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/.article/view/6795>. [ Diakses pada tanggal 06/01/2021 ]

Haryono, (2016). *Analisis Pengelolaan Pajak Rumah Kos di Kota Palopo.*

[Internet] <https://core.ac.uk/download/pdf> [diakses 1 oktober 2018]

Muhtarom, Abid. *Analisi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Terhadap*

*Kesejahteraan Masyarakat Kabupaten Lamongan Periode Tahun 2010-2015.* [internet], [journal.unisla.ac.id>pdf](http://journal.unisla.ac.id/pdf) [diakses 22 oktober 2018]

Nuhraha Hasta, (2019). *Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 2*

*Tahun 2015 tentang pajak daerah terkait kebijakan pengumutan pajak hotel kategori rumah kos di Kota Malang, (Study pada kantor pelayanan pajak daerah kota malang.*

<http://repository.ub.ac/177062/1/.Hastha%20Nugraha.pdf>. [ Diakses pada tanggal 05/01/2021 ]

Niken Wulandari, dkk (2015). *Analisis kepatuhan wajib pajak terhadap peraturan*

*daerah Kota Malang No 16 Tahun 2010 kategori pajak rumah kos.*

<http://.perpajakan.studentjournal.ub.ac.id/.index.php/perpajakan/article/download/.216/211>. [ Diakses pada tanggal 04/01/2021]

*Perubahan atas Perda Peraturan Daerah Kota Malanng. No.16 tahun 2010*

*Tentang Pajak Daerah.* [internet]. [https://hukum.malangkota.go.id>perda](https://hukum.malangkota.go.id/perda)

[diakses 22 Oktober 2018]

*Pengertian Pemungutan Secara Etimologi.* [internet]. [digilib.unila.ac.id>](http://digilib.unila.ac.id)

[diakses 22 Oktober 2018]

Prayoga, Rahmad Mashudi. 22 Februari (2017). *Kota Malang Pajak Kos Kosan*

*tidak adil.* [internet]. [Http://malangtoday.net](http://malangtoday.net). [diakses 1 oktober 2018]

Suwandi, Afifah Nur Raisma (2016). *Optimalisasi pengawasan dinas pendapatan daerah terhadap pengumutan pajak rumah hotel kategori rumah kos di kota malang sebagai pendapatan asli daerah (PAD)*. <http://repository.uin-malang.ac.id/998/1/rismanur-rk-2016.pdf>. [ Diakses pada tanggal 04/01/2021 ]

Sri Rustyaningsih (2011). *Faktor-faktro yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak* hal 49. <http://repository.widyamandala.ac.id/491/> [di akses pada tanggal 13/01/2021]

Wardani Dini Kusumawati (2010). *evaluasi pemungutan pajak daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah dikota surakarta* <https://core.ac.uk/download/pdf/148577941.pdf>. [Diakses pada tanggal 26 Januari]

