

# **ANALISIS POTENSI dan EFEKTIFITAS PAJAK DAERAH ATAS RUMAH KOS di KOTA MANADO**

## ***ANALYZES THE POTENTIAL AND EFFECTIVENESS OF LOCAL TAX ON BOARDING HOUSE IN MANADO CITY***

Oleh :

**Marsion Immanuel Kant Simangunsong**  
**David Paul Elia Saerang**  
**Inggriani Elim**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Ratulangi  
e-mail: Marsion\_iks@yahoo.com

**Abstrak:** Dalam Undang-undang tersebut dikenakan sistem pemungutan pajak yang baru yaitu self assessment sistem yang mulai berlaku pada tahun 1984. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana potensi dan realisasi pajak daerah atas rumah kos terhadap Penghasilan Asli Daerah (PAD) di Kota Manado. Penelitian ini menjelaskan potensi dan efektifitas dari pajak daerah atas rumah kos di kota Manado. Apakah rumah kos yang ada di kota Manado berpotensi dan efektif atas penerapan pajak daerah yang dikenakan terhadap rumah kos diatas 10 kamar. Metode Analisis data yang digunakan penelitian ini adalah metode analisis deskriptif dimana penelitian dilakukan dengan mengumpulkan, dan menganalisa data yang dikumpulkan serta member keterangan-keterangan yang dihadapi. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa potensi dari pajak rumah kos tersebut memiliki potensi yang cukup besar untuk dikembangkan oleh PEMKOT Manado khususnya Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado, dimana dengan dipungutnya pajak dari rumah kos tersebut dapat meningkatkan PAD dari Kota Manado secara inovatif. Dan untuk meningkatkan pemasukan dari pajak rumah kos sebaiknya perlu dilakukan sosialisasi triwulan kepada masyarakat bagi yang ingin membuka usaha rumah kos tersebut.

**Kata kunci :** *analisis penerapan, peraturan pemerintah, akuntansi belanja.*

### **ABSTRACT**

*This regulation introduce the new system of taxation that is self assessment system occurred since 1984. This study determine how potential and realization of local taxes on boarding house toward original local income in Manado. This study explains potential and effectiveness of local tax toward boarding house in Manado. Whether the existing boarding house in Manado city and potentially effective for the implementation of local taxes imposed on the above 10 room boarding house. This study used a descriptive analysis method in which the research is done by collecting and analyzing the data collected and also explanation. This study concludes that the potential of the tax boarding house has great potential to be developed by the city of Manado especially department of regional income, where to impose a tax on the boarding house can increase regional real income of Manado in innovative way. To increase revenue from imposing tax of boarding house, is important to do socialization every three months to society who wants to open that business.*

**Keywords:** *Implementation analysis, Government rule, Accounting Shopping*

## PENDAHULUAN

### LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk yang sangat padat. Dimana setiap warga negara yang memenuhi syarat secara hukum, wajib untuk membayar pajak secara langsung maupun tidak langsung. Apabila semua wajib pajak bersedia memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak, tentunya akan semakin besar pula pendapatan yang masuk dari sektor pajak. Karena sumber pendapatan terbesar Indonesia berasal dari sektor pajak. Untuk meningkatkan penerimaan Pajak diperlukan adanya peningkatan kesadaran dan kepedulian masyarakat di bidang perpajakan.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009.. Dalam Undang-Undang tersebut dikenalkan sistem pemungutan pajak yang baru yaitu *self assessment sistem* yang mulai berlaku pada tahun 1984. Dengan sistem tersebut bertujuan memberikan kepercayaan sebesar-besarnya kepada masyarakat guna meningkatkan kesadaran dan peran serta Wajib Pajak dalam memenuhi kewajibannya dibidang perpajakan. Kepatuhan perpajakan dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya.

Pajak kos adalah salah satu usaha yang banyak digemari para pengusaha di kota-kota Indonesia. Selain daripada keuntungan yang lumayan menghasilkan usaha dari pajak ini tidak terlalu beresiko bagi para pemilik usaha rumah kos tersebut. Tidak terlalu heran mengapa disaat era sekarang ini banyak masyarakat sudah melirik ataupun beralih perhatiannya kepada usaha rumah kos tersebut.

Asal mula kos ini berawal atau inovasi dari rumah susun. Di Ibukota Negara rumah susun merupakan usaha yang sempat marak di era tahun 1980. Hanya saja seiring perkembangan jaman dan kebijakan pemerintah rumah susun sudah mulai pudar dari perminatan para pengusaha. Untuk itu dalam beberapa 10 tahun belakang, sudah mulai banyak para pengusaha-pengusaha rumah susun yang beralih ke usaha rumah kos.

Dikarenakan pajak yang dikenakan oleh Fiskus sudah tidak lagi sebanding dengan selera masyarakat dalam meraup keuntungan atas usaha rumah kontrakan ataupun rumah sewa (rumah susun), serta dalam minat konsumen akan menempati rumah susun lebih menyukai rumah kos ketimbang rumah susun. Dalam hal ini fungsi pemerintah dalam memungut pajak atas rumah susun juga menjadi suatu permasalahan yang perlu diteliti dalam kebijakan maupun implementasi dalam proses perpajakan dan pengembangan ekonomi kerakyatan.

### Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui bagaimana potensi dan efektifitas pajak daerah atas rumah kos terhadap Penghasilan Asli Daerah (PAD) di kota Manado.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Akuntansi Perpajakan

Akuntansi perpajakan adalah ilmu akuntansi yang mempelajari tata cara perpajakan. Dalam akuntansi perpajakan lebih dikonsentrasikan kepada cara pembukuan atau pencatatan dalam penagihan atau dalam menghitung tarif pajak yang dikenakan kepada badan atau perseorangan dalam wajib pajak.

### Konsep Pajak

Menurut R.Santoso Brotodiharjo (dalam Waluyo dan Wirawan B.Iiyas, 2002:4) Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan yang terutang oleh yang membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi-kembali, yang langsung dapat ditunjukkan dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan.

Berdasarkan pengertian di muka, maka disimpulkan bahwa pajak adalah iuran wajib pajak masyarakat kepada negara yang dapat dipaksakan tanpa mendapat kontraprestasi secara langsung, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan.

### Fungsi pajak

Pajak dalam suatu negara memiliki beberapa fungsi. Fungsi pajak menurut Mardiasmo dalam buku perpajakan terdapat dua fungsi yaitu:

#### *Fungsi Penerimaan (budgetair)*

Pajak sebagai sumber dana penerimaan untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya. Contoh: Dana yang dikumpulkan dari hasil pajak digunakan pemerintah untuk membangun fasilitas-fasilitas umum.

#### *Fungsi Mengatur (regulerend)*

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contoh: Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.

### **Sistem Pungutan Pajak**

Menurut S. Munawir (2005: 41) menyebutkan ada tiga sistem pungutan pajak yang berlaku, yaitu:

#### *Official Assesment System*

Adalah suatu pungutan dimana besarnya pajak yang harus dilunasi oleh Wajib Pajak, ditentukan sendiri oleh fiskus atau operator pajak, dalam Undang-undang Wajib Pajak bersifat pasif, justru fiskuslah yang bersifat aktif.

#### *Self Assesment System*

Adalah suatu sistem pungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang, sehingga dalam sistem ini Wajib Pajak harus lebih aktif untuk menghitung, menyetor dan melaporkan kepada inspeksi pajak, sedang fiskus hanya memberi penerangan, pengawasan atau sebagai verifikator.

#### *With Holding System*

Adalah suatu sistem pungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan pemerintah atau Wajib Pajak) untuk menentukan besarnya pajak terutang. Sebelum tahun 1968, kita menganut cara yang pertama. Tetapi mulai tahun 1968 kita menganut cara kedua dan ketiga. Tetapi karena cara Self Assesment System maupun With Holding System belum disadari benar-benar oleh wajib pajak, maka dalam pelaksanaannya masih dilengkapi dengan cara yang pertama, jadi merupakan semi Self Assesment System.

### **Dasar Hukum**

Dasar hukum yang terkait pelaksanaan pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan adalah:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002;
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan;
3. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ./2002 tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan;
4. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-50/PJ./1996 tentang Penunjukan Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri Tertentu sebagai Pemotong Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

### **Tarif Pajak**

Tarif Pajak Penghasilan Pajak 4 ayat (2) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan adalah:

$$\text{PPh Pasal 4 ayat (2)} = 10\% \times \text{jumlah bruto nilai persewaan}$$

Jumlah bruto nilai persewaan adalah semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh penyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun juga yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan yang disewa termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan, biaya fasilitas lainnya, dan service charge baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan. (Keputusan Menteri Keuangan Nomor 120/KMK.03/2002).

Service charge adalah balas jasa yang menyebabkan ruangan yang disewa dapat dihuni sesuai dengan tujuan yang diinginkan penyewa yang diantaranya adalah biaya listrik, air, keamanan, kebersihan, dan biaya administrasi.

### **Penelitian Terdahulu**

Randy J.R. Walakandou (2013) Analisis Kontribusi Pajak Hotel Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Manado. Letak kesamaan dengan penelitian ini adalah Meneliti Bahwa potensi pajak daerah

terhadap rumah kos di kota Manado memberikan pengaruh yang signifikan terhadap penghasilan asli daerah (PAD).

Jihan Rosa Lesmana M. Nizarul Alim Erfan Muhammad (2012). Potensi dan Realisasi Pajak Daerah Atas Rumah Kos Di Bangkalan. Peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang meneliti seberapa besar potensi dari pengenaan pajak atas rumah kos untuk dikembangkan pemerintah demi memperbesar penghasilan asli daerah (PAD).

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Penelitian ini menjelaskan potensi dan efektifitas dari pajak daerah atas rumah kos di kota Manado. Apakah rumah kos yang ada di kota Manado berpotensi dan efektif atas penerapan pajak daerah yang dikenakan terhadap rumah kos di atas 10 kamar.

### **Tempat dan Waktu Penelitian**

Tempat Penelitian dilakukan di beberapa rumah kos yang ada di kota Manado, serta Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) kota Manado. Waktu Penelitian dilakukan pada Bulan Februari 2014 sampai dengan selesainya penelitian ini dilakukan. Alasan penelitian ini dilakukan bulan Februari agar supaya data dan sample yang diteliti bisa akurat dengan hipotesis yang telah disusun, karena pada bulan yang berjalan pendapatan pemilik rumah kos sangat kondusif terhadap pajak yang akan dibayar.

### **Metode Pengumpulan Data**

Untuk mendukung keakuratan data dan objektifitas dari hasil penelitian ini, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data dengan cara mengadakan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah yang ada. Data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari instansi-instansi yang terkait.

### **Metode Analisis**

Metode analisis data yang digunakan penelitian ini adalah metode analisis deskriptif dimana penelitian dilakukan dengan mengumpulkan, dan menganalisa data yang dikumpulkan serta memberi keterangan-keterangan yang dihadapi.

### **Definis dan Pengukuran Variabel**

#### **1. Pajak Daerah**

Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh daerah berdasarkan ketentuannya dan diciptakan oleh daerah diukur dalam rupiah per tahun.

#### **2. Potensi**

Potensi adalah segala sumber daya yang terdapat didalam maupun diatas bumi yang bernilai ekonomi (mempunyai kekuatan dan kemampuan) dan berguna serta dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah khususnya Pajak Daerah.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil Penelitian**

Dinas Pendapatan Daerah Manado yang dibentuk bersama Badan, Dinas, dan kantor lainnya dengan peraturan Daerah Dasar hukum yang terkait pelaksanaan pemotongan PPh Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau bangunan adalah:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002;
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 394/KMK.04/1996 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemotongan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan;
3. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-227/PJ./2002 tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan;

4. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-50/PJ./1996 tentang Penunjukan Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri Tertentu sebagai Pemotong Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

**Tabel 1**

Daftar Jumlah Rumah Kos yang terdaftar oleh DISPENDA Tahun 2012-2014

Tahun	2012	2013	2014
Unit	63	73	120

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado

Dinas Pendapatan Daerah mendata para pemilik pengusaha rumah kos yang ada di kota Manado. Pada table berikut ini bisa kita lihat berapa banyak daftar rumah kos yang terdaftar di kota Manado. Dengan memiliki data ini kita bisa melihat sebagian dari potensi PAD yang di dapat oleh pemerintah kota atas realisasi dari pemungutan dari Pajak Rumah Kos sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam Tabel ini adalah data yang para pengusaha rumah kos yang memiliki jumlah di atas 10 kamar.

**Tabel 2**

Daftar penerimaan pajak kos tahun 2014

No	Nama Usaha	Alamat	N P W P D	Pajak Kost (Rp)
1	Anugerah Rumah Kost	Kairagi I	3.2028440.10.07	
2	Aulia Rumah Kost	Kel. Lawangirung		3,078,300
3	Cie Hoa Kost	Kel. Kleak	3.20284141.04.03	400,000
4	Comfort Kost	Jl. Kartini	3.2028295.04.05	2,795,000
5	COZYHOME	PAAL II	3.2041635.07.04	3,350,000
6	Deasmara Rumah Kost	Kel. Karame Lingk. 1	3.2028416.04.04	3,090,000
7	Dewi Rumah Kost	Kel. Sario Utara	3.2021035.08.01	3,600,000
8	Earl Dama Kost	Kel. Malalayang II	3.2031016.11.07	2,510,000
9	Edelweis Kost	Kel. Lawangirung	3.2028220.04.10	4,836,000
10	Green House	Kel. Bahu	3.2032226.11.02	2,770,000
11	Heti Muliawan Rumah Kos	Kel. Kairagi Lingk. 6	3.2034545.10.08	2,327,000
12	Istanaku Guesthouse	Jl. WR. Supratman	3.2026846.04.01	1,767,500
13	Johanes Laoh Kost	Kel. Sario	3.2031040.08.04	20,928,830
14	Kanaka Guest House	Jl. Walanda Maramis	3.2000122.04.07	3,647,000
15	Kirey Ismaya	Kel. Malalayang		9,510,496
16	Kost Full House	Kel. Kairagi I	3.2028454.08.08	1,113,000
17	Lestari Kost	Kampus Della Salle	3.2028845.03.08	1,424,100
18	Makmur Kost	Kel. Paniki		6,765,150
19	Mawar Kost	Kel. Malalayang	3.2031736.11.06	1,000,000
20	Palm Residence	Kel. Malalayang I	3,202484,11,01	1,635,700
21	Peltia Rumah Kost	Kel. Malalayang I	3.2030987.11.02	27,118,000
22	Queen Kost	Kel. Bahu		414,500
23	R. Kost Thamrin Rahim	Kel. Komo Luar	3.2031066.04.11	1,525,000
24	Radiva Kost	Kel. Dendal	3.2031020.05.01	1,055,000
25	Raflesia Rumah Kost	Kel. Malalayang I Barat		9,210,000
26	Rajawali Kost	Kel. Lawangirung	3.2030583.05.10	428,400
27	Rumah Kost Paal 2 INN	Kel. Paal 2	2,2034465,07,04	3,025,000

28	Simple Rumah Kost	Kel. Malalayang I	3.30033189.11.01	881,000
29	Yenny Rumah Kost	Jl. Garuda	3.2031966.05.05	20,467,653
30	Berkat Rumah Kost	Jl. Samratulangi / Tjg Ba		2,750,000
31	Zubaidah Rumah Kost	Kel. Lawangirung	3,2036082,05,10	400,000
32	Rumah Kost Sindulang I	Sindulang Lingk II	3,2036083,03,05	400,000
33	Bolo-bolo Rumah Kost	Kairagi	3,2036086,10,08	700,000
34	Rumah Kost Cie Ci Cat	Sindulang I	3.2036088.03.05	1,400,000
35	Warteg Malalayang Ru Kost	Kel. Malalayang I	3,2036095,11,01	360,000
36	Audy Rumah Kost	Jl. A. Yani	3,2036100,08,03	1,740,000
37	Kost Palma	Kel. Kairagi II	3,2034206,10,08	780,000
38	Moy Residence	Kel. Bahu	3,2034959,11,02	600,000
39	Bless Kost	Kel. Malalayang I Ling.		4,500,000
40	Bless Kost	Kel. Malalayang I Ling.		312,500
41	R. Kost Cie Hoa	Kel. Kleak	3.2028414.09.03	3,000,000
42	R. Kost Jabalnur / Kaspoeri	Kel. Bahu	3.2028418.09.02	855,000
43	R. Kost Kleak	Kampus		125,000
44	R. Kost Deasmara	Karame Lingk. IV	3.2028416.03.04	4,320,000
45	R. Kost Ang Bun Liong	Bahu	3.2028412.09.02	200,000
46	R. Kost Glorya	Kel. Teling Atas	3.2028784.07.06	921,400
47	R. Kost Mervin / Batu Kota	Batu Kota	3.2028436.09.04	910,000
48	R. Kost Comfort	Jl. Kartini	3.2028295.04.05	3,512,500
49	R. Kost Eddi	Kel. Bahu	3.2028420.09.02	3,000,000
50	Tempat Kost Sofie Opit	Jl. Samrat	3.2028184.04.06	1,300,000
51	R. Kost Santosa II	Kel. Bahu	3.2028610.09.01	1,125,000
52	R. Kost Lestari	Kel. Kombos	3.2028845.03.08	6,360,000
53	R. Kost Margareta Mogot	Kel. Ternate Tanjung	3.2029027.03.01	977,000
54	R. Kost Angelos	Kel. Bahu	3.2028856.09.01	560,000
55	R. Kost Handrik K	Kel. Malalayang	3.2031034.09.01	1,250,000
56	R. Kost Edelweis	Kel. Lawangirung	3.2028220.04.10	3,310,000
57	R. Kost Santosa I	Kel. Bahu	3.2028611.09.01	1,042,500
58	R. Kost Syamsudin	Kel. Malalayang	3.2030246.09.01	450,000
59	R. Kost Nelly	Kel. Ranotana	3.2030277.07.03	3,332,500
60	R. Kost (Du. Kaligis)	Kel. Ranotana	3.2030285.06.07	1,060,000
61	R. Kost (Pondok Blesing)	Kel. Buha	3.2030428.08.05	1,425,000
62	R. Kost Pink House / Weol	Kel. Kairagi I	3.2030335.08.08	825,000
63	R. Kost Radiva	Kel. Banjer	3.2028688.05.11	8,750,000
64	R. Kost House Of Joyfull	Kel. Bahu	3.2030265.09.02	9,418,950
65	R. Kost Tulus Pambudi	Kel. Karame	3.2028156.03.04	720,000
66	R. Kost Raflesia	Kel. Kombos	3.2030251.03.08	1,800,000
67	R. Kost Rajawali	Kel. Lawangirung	3.2030383.00.00	3,055,000
68	R. Kost Kembar	Kel. Bahu Lingk. IV	3.2031050.09.02	350,000
69	R. Kost K.P. Pondaag	Kel. Kleak	3.2031029.09.03	853,200
70	R. Kost Edison Rumengan	Kel. Calaca	3.2031014.04.08	3,050,000

71	R.KostAn. Mikel Tandusan	Kel. Sario Utara	3.2031020.06.01	465,000
72	R. Kost Johanes Laoh	Kel. Sario Utara	3.2031040.06.01	875,000
73	R.Kost Erly Dama / Filfanu	Kel. Malalayang II	3.2031016.09.07	4,640,000
74	R. Kost Dewi	Kel. Sario Utara	3.2021035.06.01	830,500
75	R. Kost Magaretah Mogot	Kel. Ternate Tanjung	3.2029027.03.01	977,000
76	R. Kost Sunny	Kel. Kleak	3.2030996.09.03	1,891,500
77	R. Kost Mawey Lasut	Kel. Kleak	3.3031007.09.03	300,000
78	R. Kost Glory	Kel. Buha	3.2030981.08.05	225,000
79	R. Kost Syenny	Kel. Kleak	3.2030989.09.03	1,200,000
80	R. Kost Sabar Menanti	Kel. Calaca	3.2030307.04.08	357,500
81	R. Kost Thamrin Rahim	Kel. Komo Luar	3.2031066.04.11	1,704,000
82	R.Kost Pondok Harmonis	Kel. Buha	3.2030301.08.01	600,000
83	R. Kost Chandra Lisanto	Kel. Wenang Selatan	3.2031271.04.06	1,500,000
84	R. Kost Yenny Langi	Kel. Wenang Utara	3.2031114.04.05	1,500,000
85	R. Kost Maria T. Dimpudu	Kel. Sario Kota Baru	3.2031121.06.02	161,250
86	R. Kost Gracia	Kel. Kleak	3.2031094.09.03	840,000
87	R. Kost Nesli Tampi	Kel. Kleak	3.2031183.09.03	1,035,000
88	R. Kost Charles Sanger	Kel. Istiqlal	3.3000071.04.09	2,844,500
89	R. Kost Magaretah Mogot	Kel. Ternate Tanjung	3.2029027.03.01	1,380,000
90	R. Kost Sunny	Kel. Kleak	3.2030996.09.03	750,000
91	R. Kost Mawey Lasut	Kel. Kleak	3.3031007.09.03	282,474
92	R. Kost Glory	Kel. Buha	3.2030981.08.05	1,000,000
93	R. Kost Syenny	Kel. Kleak	3.2030989.09.03	0
94	R. Kost Sabar Menanti	Kel. Calaca	3.2030307.04.08	0
95	R. Kost Thamrin Rahim	Kel. Komo Luar	3.2031066.04.11	1,380,000
96	R.Kost Pondok Harmonis	Kel. Buha	3.2030301.08.01	0
97	R. Kost Chandra Lisanto	Kel. Wenang Selatan	3.2031271.04.06	1,052,500
98	R. Kost Yenny Langi	Kel. Wenang Utara	3.2031114.04.05	1,500,000
99	R. Kost Maria T. Dimpudu	Kel. Sario Kota Baru	3.2031121.06.02	0
100	R. Kost Gracia	Kel. Kleak	3.2031094.09.03	0
101	R. Kost Nesli Tampi	Kel. Kleak	3.2031183.09.03	0
102	R. Kost Charles Sanger	Kel. Istiqlal	3.3000071.04.09	0
103	R. Kost Christian Mandagi	Kel. Lawangirung	3.2030583.04.10	280,500
104	R. Kost R. Malonda			0
105	R.KostSwanstu/BesouwTar	Kel. Wenang Selatan	3.2031097.04.06	0
106	Queen	Kel. Bahu	3.2030514.01.02	2,600,000
107	Juri Papia	Kel. Kleal		0
108	Ang Bun Liong			0
109	Karel Paat			0
110	Coxy Home	Paal II	3.2041635.07.04	4,928,400
111	R.Kost Saminah	Kel. Sario Utara	3,2031040,06,01	210,000
112	R. Kost Garuda	Jl. Garuda	3,2031966,05,05	250,000
113	R.Kost Yeni	Kel. Wenang Utara	3,2031966,05,05	2,505,000
114	R.Kost Mawar	Kel.Mal Barat	3,2031736,11,06	1,357,500
115	Palm Residence	Kel. Malalayang I	3,202484,11,01	12,605,000
116	R.Kost Berti / Pink House	Kel. Kairagi I	3,2030335,08,08	390,000

117	R. Kost Single	Malalayang I	3.30033148.04.01	2,317,142
118	Rumah Kost Raflesia	Kel. Malalayang 1		680,400
119	Amanda Nemba			0
120	R. Kost Waraney	Kel. Ranotana	3.2031056.06.07	0

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado

## Pembahasan

**Tabel 3**

### Kontribusi Pajak Kost terhadap PAD Kota Manado

Tahun	(Rp) 2012	(Rp) 2013	(Rp) 2014
PAD	150.984.148.000	181.832.626.000	248.480.328.000
Pajak Kost	237.876.000	298.043.000	374.327.000
Persentase	<b>0,1575 %</b>	<b>0,1639%</b>	<b>0,1706%</b>

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado

Seperti data diatas,bisa kita analisa bahwa persentase kontribusi dari pajak kost yang dibandingkan dengan PAD kota Manado berada dibawah 1 persen.Pada tahun 2012 ke tahun 2013 mengalami kenaikan dlm persentase 0,1 persen serta memiliki selisih pemasukan pajak Rp.60.167.000.Pada tahun 2013 ke tahun 2014 mengalami kenaikan pemasukan pajak sebesar Rp.76.284.000 .Hal ini dikarenakan perbandingan antara PAD dengan pemasukan pajak kost yang lumayan besar. Dan juga jika dilihat dari persentase dari tahun 2012 ke 2013 mengalami kenaikan 0,936. Dan pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 0,67. Dalam persentase memang mengalami kondisi stabil,namun dalam penelitian ini focus data adalah realisasi penghasilan yang didapat dari Pajak Kost.

Penelitian ini didukung oleh Jihan Rosa LesmanaM. Nizarul AlimErfan Muhammad(2012). Potensi dan Realisasi Pajak DaerahAtas Rumah KosDi Bangkalan. Peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang meneliti seberapa besar potensi dari pengenaan pajak atas rumah kos untuk dikembangkan pemerintah demi memperbesar penghasilan asli daerah (PAD).

**Tabel 4**

### Target Dinas Pendapatan Daerah

Tahun	(Rp) 2012	(Rp) 2013	(Rp) 2014
Target	200.000.000	200.000.000	200.000.000

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado

Seperti data yang di dapat dari DISPENDA target pemungutan Pajak Rumah Kost di kota Manado mengalami peningkatan pada tahun terakhir ini.Bila dibandingkan dari tahun sebelumnya potensi pajak atas Rumah Kost dapat di perhatikan kembali dari pemerintah untuk dikembangkan secara structural.Dari hasil penjelasan diatas bisa diartikan bahwa Pemungutan Pajak dari Pajak Rumah Kost memiliki potensi yang baik untuk di perhatikan dan dikembangkan oleh Pemerintah Kota Manado.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah berdasarkan hasil penelitian dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado yang merupakan hasil dari pengambilan data sesuai dengan pemungutan pajak yang di pungut oleh fiskus yang dimana pemerintah kota itu sendiri (Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado).Dalam penelitian ini peneliti mengumpulkan data dari DISPENDA dan menganalisis data persentase kontribusi dari pajak kos yang dibandingkan dengan PAD kota Manado berada dibawah 1 persen. Yang dimana pemungutan pajak kos ini sudah dipungut dari 3 tahun terakhir. Selama 3 tahun terakhir peneliti dapat menyimpulkan bahwa persentase pajak kos dengan PAD kota manado mengalami kenaikan. Serta target pemungutan pajak rumah kos di Kota Manado mengalami peningkatan



dalam 3 tahun terakhir. Peneliti juga dapat menyimpulkan bahwa potensi dari pajak rumah kost tersebut memiliki potensi yang cukup besar untuk dikembangkan oleh PEMKOT Manado yang dimana Dinas Pendapatan Daerah itu sendiri, dengan dipungutnya pajak dari rumah kost tersebut dapat meningkatkan PAD dari kota Manado secara inovatif. Selain dari pada itu sistem pemungutan pajak rumah kost dapat memberikan dorongan juga kepada masyarakat setempat untuk dapat mengembangkan ekonomi kreatif serta mempengaruhi peningkatan pendapatan perkapita.

### **Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dibahas maka penulis memberikan saran kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Manado dalam rangka meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) khususnya dari sektor pajak rumah kost, yaitu sebagai berikut: Untuk meningkatkan pemasukan dari pajak rumah kost sebaiknya perlu dilakukan sensus atas pengusaha-pengusaha yang mendirikan rumah kos. Perlu dilakukan sosialisasi triwulan kepada masyarakat bagi yang ingin membuka usaha rumah kost tersebut, agar supaya pemahaman masyarakat terhadap peraturan pajak rumah kost dapat dimengerti oleh banyak kalangan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Guritno, 1999, "Perpajakan dan Aplikasi dalam Praktek", Bandung; CV. Cahaya Press.

Indonesian Tax, 2004. "Prosedur Perpajakan Indonesia", Jakarta: Biro Perpajakan Indonesia

Mardiasmo. 2009. *Perpajakan Edisi*

Mardiasmo. 2002. *Perpajakan*

Perpu No. 3 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

R. Santoso Brotodiharjo, 2002, "Tata Cara Akuntansi Perpajakan" Surabaya; Kompas Gramedia.

Sulaqiman Munawir, 2004, "Belajar pajak untuk orang awam" Jakarta; Kompas gramedia.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang – Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang No. 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah