

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Provinsi di Indonesia dengan jumlah penduduk terbesar adalah Jawa Barat dengan jumlah penduduk pada tahun 2015 menurut badan pusat statistik (BPS) adalah 46.709.600 jiwa. Pertumbuhan penduduk yang besar dapat membawa masalah bagi pemerintah daerah dalam penyediaan tempat tinggal bagi warganya. Setiap tahunnya jumlah penduduk selalu mengalami peningkatan, sayangnya peningkatan tersebut tidak di imbangi dengan ketersediaan lahan.

Diantara kabupaten dan kota di Jawa Barat, Kota Depok merupakan kota yang berbatasan langsung dengan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. Kota Depok memiliki berbagai permasalahan diantaranya adalah permasalahan kependudukan. Sebagai daerah penyangga ibu kota negara, Kota Depok mendapat ancaman migrasi yang cukup besar, hal ini dikarenakan harga tanah atau bangunan di Kota Depok yang relative terjangkau dibandingkan dengan Jakarta yang umumnya memiliki harga yang lebih mahal sehingga warga Jakarta memilih hunian di Kota Depok.

Berdasarkan data BPS pada tahun 2015 Kota Depok memiliki jumlah penduduk sebesar 2.106.100 jiwa, dengan luas wilayah 200,3 km<sup>2</sup>. Kota dengan tingkat kepadatan penduduk terbesar ke 19 di Indonesia yang secara geografis terletak di selatan Kota Jakarta. Sebagai daerah yang berbatasan langsung dengan ibu kota negara, menjadikan Kota Depok daerah yang sangat strategis. Keterbatasan lahan yang tersedia di Kota Depok dan juga mahalnya biaya untuk membeli rumah membuat sebagian besar masyarakat memilih untuk menyewa kost atau menyewa rumah. Masyarakat baik itu pendatang maupun warga asli yang memiliki penghasilan pas-pasan lebih memilih untuk menyewa rumah karena dinilai lebih ekonomis.

Kota Depok cukup dikenal oleh masyarakat Indonesia karena terdapat beberapa universitas yang cukup di minati oleh mahasiswa seperti Universitas Indonesia, Universitas Gunadarma, dan Politeknik Negeri Jakarta, selain itu Kota Depok juga berbatasan langsung dengan Universitas yang berada di Jakarta Selatan.

Yaitu, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta (UPNVJ), dan masih banyak universitas-universitas lainnya. Banyaknya universitas yang berada di Kota Depok membuat masyarakat/orang pribadi melihat peluang untuk berlomba-lomba dalam menyediakan tempat tinggal (rumah kost) bagi mahasiswa atau warga yang memiliki kegiatan di Kota Depok. Selain itu, Kota Depok juga memiliki kemudahan akses transportasi dari dan ke Jakarta, terutama transportasi kereta.

Meningkatnya pembangunan bisnis rumah kost menuntut pemerintah untuk meningkatkan penerimaan guna membiayai program-program dan juga pembangunan. Sehingga, pemerintah berupaya menarik sebanyak mungkin pajak dari rumah kost tersebut. Dimana usaha rumah kost ini terdapat potensi pajak daerah dan juga pajak pusat. Pajak daerah di dapat atas pajak hotel kategori rumah kost, sedangkan pajak pusat di dapat dari PPh pasal 4 ayat 2 yang membedakannya adalah subjek pajaknya. Pajak hotel kategori rumah kost subjek pajaknya adalah penyewa rumah kost, sedangkan pph pasal 4 ayat 2 adalah penghasilan yang di diperoleh atas jasa penyewaan rumah kost.

Sehubungan Kota Depok merupakan kota niaga dan jasa, dimana potensi tempat penginapan, peristirahatan, dan rumah kost pertumbuhannya menjadi cukup pesat, sudah barang tentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku hal ini merupakan potensi yang perlu digali lebih optimal dalam rangka untuk peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) Kota Depok dan peningkatan pajak pusat. Dalam upaya tersebut, Pemerintah Kota Depok dalam hal ini badan keuangan daerah Kota Depok tidak henti-hentinya melakukan sosialisasi tentang pajak rumah kost baik dari tingkat kelurahan sampai dengan kecamatan. Sosialisasi yang sudah dilakukan ini, diharapkan mampu memberikan pemahaman tentang Pajak rumah kost dan meningkatkan kesadaran para wajib pajak, sehingga tidak ada masalah kepatuhan wajib pajak atau adanya penghidaran pajak.

Sayangnya tidak semua pemilik rumah kost mau menjalankan perpajakannya dengan baik dan benar. Banyak sekali dijumpai kasus-kasus mengenai keengganan pemilik rumah kost dalam menjalankan kewajiban atas perpajakannya. Hal ini dikarenakan tidak adanya kontraprestasi yang dapat diterima langsung oleh para pemilik rumah kost, kurangnya kesadaran bahwa hanya dengan kontribusi pajaklah negara dapat membangun dan tidak paham terhadap regulasi yang ada.

Padahal di dalam undang-undang telah disebutkan dengan jelas bahwa pajak sifatnya adalah wajib dan dapat dipaksakan berdasarkan undang-undang. Tapi lagi-lagi kasus mengenai masalah pajak ini masih menjadi sesuatu yang masih sering terdengar. Dibawah ini adalah definisi pajak berdasarkan undang-undang.

Undang –Undnag Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang- Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 berbunyi Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar besarnya kemakmuran rakyat.

Setelah melihat definisi di atas terlihat sangat jelas bahwa pajak adalah komponen yang sangat penting bagi kegiatan operasional dan pembangunan suatu Negara. Sehingga, masyarakat seharusnya ikut bersumbangsih dalam membangun suatu negara lewat kegiatan perpajakannya. Pemahaman terhadap perpajakan dan tanggung jawab atas kewajiban perpajakannya seharusnya tertanam di dalam diri setiap warga negara yang baik. Kesadaran wajib pajak yang tinggi akan kewajiban perpajakannya akan meningkatkan kesejahteraan warga negara tersebut, memang jika dilihat secara langsung manfaat pajak tidak dapat dinikmati secara langsung bagi wajib pajak, namun sebenarnya uang dari wajib pajak tersebut sejatinya akan kembali lagi kemasyarakat berupa pembangunan baik itu infrastruktur, subsidi pendidikan, kesehatan, dan masih banyak lagi lainnya.

Jika melihat uraian di atas, maka seharusnya dengan meningkatnya bisnis rumah kost ini secara langsung sebenarnya akan membawa dampak positif bagi pendapatan suatu daerah karena di dalam bisnis rumah kos ini terdapat potensi pajak yang sangat besar bagi pemasukan suatu daerah. Namun potensi pajak yang sangat besar ini sayangnya hanya sekedar angan angan, faktanya banyak pegusaha rumah kost di kota-kota besar khususnya depok yang tidak melaporkan kepemilikan usaha rumah kosnya sehingga nilai pajak yang diterima masih belum memuaskan.

Telah diketahui dari awal bahwa rumah kost memiliki dua pajak yang harus dibayarkan oleh para pemilik usaha rumah kost, di bawah ini akan dijelaskan di dalam tabel mengenai kontribusi PPh pasal 4 ayat 2 terutama penyewaan atas tanah dan bangunan.

Tabel 1. Kontribusi Pajak Penghasilan atas Penyewaan Tanah dan Bangunan  
(Wajib Pajak Orang Pribadi)

| no | Jenis Pajak                      | Tahun       |             |
|----|----------------------------------|-------------|-------------|
|    |                                  | 2017        | 2016        |
| a. | Pajak Sewa Tanah dan Bangunan OP | 195,287,237 | 282,544,997 |

Sumber: Kontribusi Pajak Penghasilan OP Atas Persewaan Tanah Dan Bangunan KPP Pratama Depok (Telah Diolah Kembali)

Berdasarkan Tabel 1 terlihat kontribusi pajak persewaan tanah dan bangunan untuk orang pribadi mengalami penurunan ditahun 2017, walaupun pajak penghasilan untuk dibulan desember masih tersisa beberapa hari lagi. Selain itu, tabel 1 juga menjelaskan bahwa kontribusi dari pajak sewa yang masih utuh belum menjelaskan secara spesifik untuk kontribusi dari pajak sewa rumah kost secara rinci. Sehingga dapat dilihat bahwa kontribusi pajak penghasilan atas sewa rumah kost terbilang tidak begitu besar.

Selain dari pajak penghasilan atas sewa rumah kost yang dikenakan PPh Pasal 4 ayat 2 telah diketahui bahwa rumah kost juga dikenakan pajak daerah yaitu pajak hotel rumah kost. Pajak ini adalah pajak yang dikenakan atas penyewa jasa rumah kost dan dikategorikan sebagai pajak konsumsi. Pengenaan pajak atas rumah kost diharapkan dapat membantu meningkatkan pendapatan asli daerah pemerintah Kota Depok. Meningkatnya pendapatan asli daerah diharapkan akan membantu dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Menurut badan keuangan daerah Kota Depok pada tahun 2016 jumlah Pendapatan Asli Daerah Kota Depok Rp. 922,297,784,280,00, dari jumlah pendapatan asli daerah tersebut pajak hotel menyumbang Rp. 15,201,046,766. Atau 1,6% dimana didalamnya terdapat kontribusi penerimaan pajak dari rumah kost sebesar Rp 2,217,543,900 itupun bercampur dengan losmen, rumah penginapan, pesanggrahan, dan hostel. Pertumbuhan pendapatan atas jasa sewa penginapan yang setiap tahun mengalami peningkatan bukan hal yang tidak mungkin besarnya pendapatan dari sektor tersebut akan berkontribusi yang cukup signifikan bagi pendapatan asli daerah Kota Depok. Adapun di bawah ini akan dijelaskan secara rinci dalam tabel mengenai jenis pajak hotel serta target dan realisasi pajak hotel di Kota Depok.

Tabel 2. Target dan Realisasi Pendapatan Pajak Hotel di Kota Depok Periode Tahun 2016-2015

| No | Jenis Pajak Hotel  | Tahun                            |                       |                                  |                       |
|----|--|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
|    |  | 2016                             |                       | 2015                             |                       |
|    |  | Rencana Realisasi                | Pencapaian Target (%) | Rencana Realisasi                | Pencapaian Target (%) |
| a. | Hotel Bintang Empat  | 1,850,474,495<br>2,039,385,242   | 110.21                | 657,652,174<br>232,062,881       | 35.29                 |
| b. | Hotel Bintang Tiga   | 5,944,763,228<br>6,156,652,914   | 103.56                | 5,694,954,000<br>6,269,872,533   | 110.10                |
| c. | Hotel Bintang Satu   | 321,899,400<br>330,797,000       | 102.76                | 273,757,500<br>324,012,000       | 118.36                |
| d. | Hotel Melati Dua   | 51,195,160<br>39,458,580         | 77.07                 | 72,864,000<br>65,275,830         | 89.59                 |
| e. | Hotel Melati Satu  | 59,655,000<br>59,803,000         | 100.25                | 72,450,000<br>58,389,000         | 80.59                 |
| f. | Losmen/Rumah<br>Penginapan/Pesanggrahan/Hostel/Rumah<br>Kost | 2,020,350,148<br>2,217,543,900   | 109.76                | 1,167,870,000<br>1,325,019,880   | 113.46                |
| g. | Wisma Pariwisata   | 3,860,985,469<br>4,357,406,130   | 112.86                | 3,042,900,000<br>3,943,987,592   | 129.61                |
| h. | Total Pajak Hotel  | 14,109,322,900<br>15,201,046,766 | 107.74                | 10,982,447,674<br>12,218,619,716 | 111.26                |

Sumber: Laporan Tahunan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Depok (telah diolah kembali)

Berdasarkan tabel 2 Pajak rumah kost dikelompokkan ke dalam pajak losmen, rumah penginapan, pesanggrahan, hostel. Dari tahun 2015 sampai 2016 terdapat kenaikan jumlah penerimaan sebesar Rp. 892,524,020. Target serta realisasi pajak hotel kategori rumah kost dari tahun 2015-2016 juga terlihat sangat baik dimana realisasi di tahun 2015 sebesar 111,26% dan pada tahun 2016 sebesar 107,74% yang artinya terdapat sedikit penurunan realisasi pendapat di tahun 2016.

Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Depok mengelompokkan Pajak Rumah Kost bersama dengan Pajak atas losmen, Rumah penginapan, pesanggrahan, dan hostel, dengan jumlah wajib pajak pada tahun 2017 sebanyak 199. Selain itu, Bapak Rahman Pujiarto selaku Kasubid. Perencanaan dan Pengendalian Operasional menuturkan bahwa yang paling besar adalah wajib pajak atas rumah kost.

Wajib pajak rumah kost di Kota Depok terbagi berdasarkan kecamatan, di bawah ini akan dijelaskan wajib pajak rumah kost yang terdaftar perkecamatan.

Tabel 3. Wajib Pajak Hotel yang terdaftar di BKD Kota Depok berdasarkan kecamatan pada Tahun 2017

| No | Kecamatan    | Wajib Pajak |
|----|--------------|-------------|
| a  | Pancoran Mas | -           |
| b  | Cimanggis    | 38          |
| c  | Sawangan     | 2           |
| d  | Limo         | -           |
| e  | Sukmajaya    | 2           |
| f  | Beji         | 229         |
| g  | Cipayung     | -           |
| h  | Cilodong     | 2           |
| i  | Cinere       | 2           |
| j  | Tapos        | 1           |
| k  | Bojongsari   | 1           |

Sumber: Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Depok Data Wajib Pajak Perkecamatan (Telah diolah kembali).

Berdasarkan Tabel 3 di atas, pemerintah Kota Depok mengelompokkan wajib pajak rumah kost menjadi satu dengan pajak hotel dengan Kecamatan Beji menjadi daerah dengan wajib pajak terbanyak. Hal ini dikarenakan Kecamatan Beji merupakan kecamatan yang berada di tengah Kota Depok sehingga potensial dibangunnya tempat jasa sewa penginapan. Selain itu adanya Universitas Indonesia menjadikan banyaknya rumah kost di Kecamatan Beji.

Selain itu berdasarkan tabel 3 di atas ternyata di Kecamatan Cinere hanya terdapat 2 wajib pajak hotel yang terdaftar. Namun saat melihat kondisi di lapangan ternyata banyak sekali bangunan rumah kost yang berdiri di Kecamatan Cinere terutama di daerah yang berbatasan langsung dengan Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta. Hal ini memungkinkan masih adanya pemilik rumah kost yang masih belum terdaftar. Untuk itu peneliti tertarik melakukan penelitian prariset, dan ternyata ditemukan pemilik rumah kost yang memiliki 15 kamar dengan harga yang dipatok untuk setiap kamar berkisar antara Rp. 800,000 sampai Rp. 1,000,0000, dengan fasilitas yang diberikan berupa *air conditioner*, televisi, minibar, lemari kecil. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik rumah kost tersebut tidak menjalankan kewajiban perpajakannya. Bahkan pemilik rumah kost tersebut tidak mengetahui jika terdapat pajak rumah kost. Padahal jika berdasarkan undang-undang kepemilikan rumah kost lebih dari 10 kamar wajib membayar pajak. Hal inilah yang melatarbelakangi peneliti untuk melakukan penelitian di

Kecamatan Beji yang memiliki wajib pajak terbanyak dan Kecamatan Cinere yang masih banyak wajib pajak yang belum terdaftar.

Penelitian terdahulu mengenai rumah kost ternyata sudah banyak dilakukan, diantaranya Prasetya R. & Satriyo (2015) melakukan penelitian mengenai pelaksanaan pajak hotel indekos di wilayah Kota Surakarta, yang mengacu pada Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah. Manus, dkk (2015) melakukan penelitian mengenai implementasi peraturan daerah nomor 2 tahun 2011 telah berjalan dengan baik serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutannya. Haryono, dkk (2013) meneliti tentang pengelolaan pajak rumah kost Kota Palopo. Handayani dan Laily (2017) meneliti tentang pengaruh kesadaran, sanksi perpajakan dan kualitas pelayanan fiskus terhadap kepatuhan wajib pajak rumah kos di lowokwaru. Prabhaswara (2015) meneliti tentang implementasi sosialisasi mengenai pajak kost. Morong, dkk (2016) melakukan penelitian tentang potensi pajak rumah kost di Kota Tomohon.

Adanya fenomena masih banyaknya pemilik usaha rumah kost yang tidak melakukan kewajiban perpajakannya dan *GAP reseach* tersebut, belum adanya penelitian yang meneliti tentang pajak rumah kost dari pajak daerah dan pajak pusat. Peneliti terdahulu hanya meneliti mengenai kepatuhan, sosialisasi dan juga implementasi tentang pajak daerah mengenai rumah kost. Sehingga peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai rumah kost baik kewajiban pajak daerah maupun pajak pusat atas pendapatan sewa rumah kost dengan judul “Akuntabilitas Perpajakan Pemilik Usaha Rumah Kost”.

## **I.2 Fokus Penelitian**

Guna mempertajam penelitian, peneliti menetapkan fokus penelitian. Aspek penting lain dalam pertanyaan penelitian kualitatif adalah latar batasan-batasan (*setting of boundaries*) pada apa yang akan diteliti. Karena tidak mungkin bagi peneliti mana pun untuk mencakup seluruh aspek dalam suatu masalah (Ahmadi, 2014 hlm 46). Selain itu Moleong (2010 hlm 94) mengatakan penetapan fokus penelitian pada akhirnya akan dipastikan sewaktu peneliti sudah berada di lapangan penelitian, karena bisa terjadi situasi di lapangan yang tidak memungkinkan untuk melakukan penelitian awal. Dengan demikian kepastian tentang fokus dan masalah

itu yang menentukan adalah keadaan di lapangan. Fokus yang sebenarnya dalam penelitian kualitatif diperoleh dari pengamatan langsung yang dilakukan peneliti sehingga memperoleh gambaran umum yang merupakan tahap permukaan tentang situasi sosial. Fokus dalam penelitian ini adalah;

- a. Tanggapan pemilik rumah kost atas pajak rumah kost di Kecamatan Beji dan Kecamatan Cinere, Kota Depok.
- b. Kepatuhan perpajakan pemilik usaha rumah kost.
- c. Pengalaman Fiskus dalam mensosialisasikan pajak penghasilan atas sewa tanah dan bangunan.
- d. Pengalaman BKD Kota Depok dalam mensosialisasikan pajak hotel kategori rumah kost.

### **I.3 Rumusan Masalah**

Dari latar belakang masalah telah peneliti sampaikan yang di atas, peneliti dapat membangun rumusan masalah sebagai berikut:

Bagaimana akuntabilitas pemilik usaha rumah kost di Kota Depok terhadap kewajiban perpajakannya?

### **I.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan di atas, peneliti dapat memberikan tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

Untuk mengetahui Bagaimana akuntabilitas pemilik usaha rumah kost di Kota Depok berkaitan dengan kewajiban perpajakannya.

### **I.5 Manfaat Penelitian**

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan baru dan dapat dijadikan sebagai informasi dan tambahan referensi untuk penelitian selanjutnya dan memperoleh pemahaman mengenai sisi perpajakan rumah kost.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi masyarakat pada umumnya, dan para pemilik usaha rumah kost khususnya, yaitu sebagai sarana informasi pajak rumah kost agar lebih sadar membayar pajak.
- 2) Bagi pemerintah daerah (BKD), sebagai masukan dalam peningkatan sistem pelayanan dan sosialisasi pajak hotel kategori rumah kost.
- 3) Bagi pemerintah pusat (DJP), sebagai masukan dalam peningkatan sistem pelayanan dan sosialisasi pajak sewa atas tanah dan bangunan kepada seluruh pihak yang terkait.

