

Dampak Penerapan Pajak Rumah Kos Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado

Leony Nathasa Tipaka¹, Inggriani Elim², Christian Datu³
^{1,2,3} Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia

Article Info

Article history:

Received September 1, 2025
 Revised September 4, 2025
 Accepted September 17, 2025

Kata Kunci:

Pajak Rumah Kos,
 Pendapatan Asli Daerah,
 Kontribusi Pajak.

Keywords:

*Boarding House Tax,
 Local Original Income,
 Tax Contribution.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak penerapan pajak rumah kos terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado. Latar belakang penelitian ini didorong oleh pentingnya pajak rumah kos sebagai salah satu sumber utama pendapatan daerah yang perlu dikelola dengan baik untuk meningkatkan penerimaan finansial pemerintah daerah dan perlu dioptimalkan dalam rangka mendukung pembiayaan pembangunan daerah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam (data primer) dengan informan di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado dan analisis data sekunder yang meliputi penelitian terdahulu, artikel, jurnal, buku, dan sumber informasi dari situs web yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan pajak rumah kos memberikan dampak positif dan kontribusi terhadap peningkatan PAD, meskipun terdapat kendala dalam hal kepatuhan wajib pajak dan efektivitas sistem pemungutan pajak. Faktor-faktor seperti kurangnya pemahaman wajib pajak tentang kewajiban mereka dan lemahnya pengawasan dalam pemungutan pajak menjadi tantangan utama. Penelitian ini menyarankan agar BAPENDA Kota Manado meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada pemilik rumah kos, serta memperbaiki sistem administrasi dan pengawasan untuk memaksimalkan penerimaan dan kontribusi pajak rumah kos terhadap PAD.

ABSTRACT

This study aims to analyze the impact of the implementation of boarding house tax on Local Revenue (PAD) at the Manado City Regional Revenue Agency. The background of this study is driven by the importance of boarding house tax as one of the main sources of local revenue that needs to be managed properly to increase local government financial revenue and needs to be optimized in order to support regional development financing. The method used in this study is a qualitative method with a case study approach. Data collection was carried out through in-depth interviews (primary data) with informants at the Manado City Regional Revenue Agency and secondary data analysis including previous research, articles, journals, books, and information sources from relevant websites. The results of the study indicate that the implementation of boarding house tax has a positive impact and contribution to increasing PAD, although there are obstacles in terms of taxpayer compliance and the effectiveness of the tax collection system. Factors such as lack of taxpayer understanding of their obligations and weak supervision in tax collection are the main challenges. This study suggests that the Manado City BAPENDA increase socialization and education for boarding house owners, as well as improve the

administration and supervision system to maximize boarding house tax revenue and contribution to PAD.

This is an open access article under the [CC BY](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) license.



Corresponding Author:

Leony Nathasa Tipaka
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi,
Manado, Indonesia
Email: chenlee426@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Pajak adalah salah satu instrumen penting dalam meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) yang dapat digunakan untuk berbagai program dan layanan publik [1]. Di Kota Manado, pertumbuhan ekonomi yang pesat dan peningkatan jumlah penduduk telah menyebabkan permintaan akan akomodasi, khususnya rumah kos, meningkat secara signifikan [2]. Fenomena ini menciptakan peluang bagi pemerintah daerah untuk memaksimalkan penerimaan pajak dari sektor ini [3].

Penerapan Pajak Rumah Kos di Kota Manado merupakan isu yang semakin penting dalam konteks perekonomian daerah saat ini [4]. Dengan pertumbuhan jumlah rumah kos yang cukup pesat, pajak ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) [5]. Berdasarkan data dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Manado, terdapat sekitar 1.800 unit rumah kos yang beroperasi, namun hanya 56 di antaranya yang terdaftar sebagai wajib pajak pada tahun 2023 [6]. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kota Manado, juga menuliskan bahwa jumlah sarana akomodasi dan jenis akomodasi di Kecamatan Malalayang pada tahun 2023 terdapat 18 hotel dan 24 penginapan [7].

Penduduk di Kota Manado semakin meningkat karena dengan adanya berbagai pertumbuhan ekonomi, salah satunya peningkatan jumlah penginapan seperti rumah kos yang sangat dibutuhkan oleh mahasiswa, pelajar, dan karyawan yang berasal dari luar kota [8].

Pajak rumah kos dikenakan tarif sebesar 5% dari pendapatan bulanan yang diperoleh pemilik rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10, sesuai dengan Peraturan Daerah (Perda) No. 2 Tahun 2011 [9]. Meskipun pajak ini memiliki potensi besar, penerimaan pajak rumah kos di Kota Manado masih tergolong rendah. Persentase penerimaan pajak rumah kos terhadap target PAD hanya mencapai 5,43% dari target yang ditetapkan oleh Bapenda [10]. Hal ini menunjukkan bahwa banyak pemilik rumah kos belum menyadari kewajiban perpajakan mereka atau tidak terdaftar sebagai wajib pajak [11].

Salah satu faktor yang mempengaruhi rendahnya penerimaan pajak adalah kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya membayar pajak [12]. Banyak pemilik rumah kos yang belum menyadari kewajiban perpajakan mereka atau sengaja menghindari pembayaran pajak serta tidak memahami bahwa kontribusi mereka terhadap pajak dapat mendukung pembangunan infrastruktur dan layanan publik di daerah mereka [13]. Oleh karena itu, sosialisasi mengenai Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2011 perlu ditingkatkan agar masyarakat lebih memahami kewajiban mereka [14].

Kendala lain yang dihadapi dalam penerapan pajak rumah kos adalah sistem pemungutan pajak yang menggunakan Self-Assessment System [15]. Meskipun sistem ini memberikan kemudahan bagi wajib pajak untuk menghitung dan membayar sendiri kewajiban mereka, masih banyak yang terlambat atau bahkan tidak membayar pajak sama sekali [16]. Kerja sama antara pemerintah daerah dan masyarakat sangat diperlukan untuk memastikan kepatuhan pembayaran pajak [17].

Pandemi COVID-19 juga berdampak pada penerimaan pajak rumah kos pada tahun 2020, menyebabkan penurunan pendapatan [18]. Namun, seiring dengan pemulihan ekonomi, penerimaan pajak mulai menunjukkan peningkatan pada tahun-tahun berikutnya [19]. Meskipun demikian, pertumbuhan wajib pajak masih lambat, dengan hanya bertambah 12 wajib pajak dalam kurun waktu empat tahun terakhir [20].

Pada Laporan Realisasi Anggaran (LRA) tahun 2023, pajak hotel termasuk pajak rumah kos dianggarkan sebesar Rp. 47.248.750.000,00 dan direalisasikan sebesar Rp. 34.024.344.010,35 atau sebesar 72,01% dari Pendapatan Asli Daerah Kota Manado [21]. Pajak rumah kos memiliki potensi besar untuk meningkatkan PAD Kota Manado jika pengelolaannya diperbaiki [22]. Begitu banyak usaha rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 masih belum terdaftar sebagai wajib pajak, sehingga potensi pendapatan daerah dari penerimaan pajak rumah kos menjadi hilang [23].

Untuk mengoptimalkan penerimaan dari sektor ini, pemerintah daerah perlu melakukan pendataan, pengawasan, serta peningkatan kesadaran masyarakat melalui edukasi dan sosialisasi intensif terhadap rumah kos yang beroperasi [24], sehingga sektor ini dapat menjadi salah satu sumber pendapatan utama bagi pemerintah daerah karena penerimaan pajak dari rumah kos tidak hanya akan memperkuat keuangan daerah tetapi juga dapat berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan di Kota Manado [25].

Peraturan Daerah Kota Manado No. 2 Tahun 2011 secara khusus mengatur pajak daerah atas rumah kos sebagai bagian dari kategori pajak hotel; tarif ditetapkan berbeda yaitu 5 % untuk rumah kos yang memiliki lebih dari 10 kamar, sedangkan tarif 10 % berlaku untuk objek pajak hotel umum seperti losmen, wisma penginapan, villa, dan rumah penginapan lainnya [26]. Kemudian Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara, dengan proses legislasi di DPRD Provinsi Sulawesi Utara menetapkan Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Sulawesi Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah [27]. Perda No. 1 Tahun 2024 ini mengadopsi ketentuan pajak barang dan jasa tertentu (PBJT) atas jasa perhotelan, termasuk rumah penginapan/guesthouse, dengan cakupan administrasi yang lebih luas dan sinkronisasi dengan UU HKPD (UU No. 1 Tahun 2022) yang dikenakan tarif pajak sebesar 10% dari pendapatan bulanan yang diperoleh [28]. Perda ini juga bukan merupakan produk pemerintah kota Manado secara langsung, melainkan merupakan produk hukum provinsi yang dikeluarkan oleh Gubernur Sulawesi Utara bersama DPRD Provinsi Sulawesi Utara dalam kerangka otonomi pajak daerah dan retribusi yang secara resmi ditetapkan dan diundangkan di Manado pada tanggal 19 Januari 2024 dan mulai berlaku efektif 1 Januari 2024 [29].

Dengan demikian, batasan masalah yang dianalisis peneliti diarahkan pada objek pajak yaitu rumah kos untuk rumah kos yang memiliki lebih dari 10 kamar dengan jenis tarif yang dikenakan sebesar 5% dari pendapatan yang diperoleh, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 2 Tahun 2011 [30].

2. METODE

2.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan pendekatan data yang digunakan dalam analisis penelitian maka penelitian ini termasuk penelitian kualitatif. Menurut Sugiyono [1], Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif deskriptif yaitu pendekatan terhadap sesuatu perilaku, fenomena, peristiwa, masalah atau keadaan tertentu yang menjadi objek penyelidikan; yang hasil temuannya berupa uraian-uraian kalimat bermakna yang menjelaskan pemahaman tertentu.

2.2 Jenis, Sumber dan Metode Pengumpulan Data

2.2.1 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dan kuantitatif yang berupa penjelasan dan data dalam bentuk numerik dari hasil wawancara. Peneliti menggunakan data yang diperoleh dari hasil tersebut di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado.

2.2.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Sumber data primer: Data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti dari penyedia data untuk keperluan penelitian, seperti hasil wawancara dan observasi (Sugiyono, 2022).
2. Sumber data sekunder: Data yang tidak memberikan informasi secara langsung kepada peneliti, tetapi diperoleh dari sumber pendukung seperti penelitian terdahulu, artikel, jurnal, buku, situs web, dan informasi lain yang relevan dengan penelitian ini (Sugiyono, 2022).

2.2.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu :

1. Wawancara
Wawancara dilakukan dengan tanya jawab secara langsung kepada informan di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado. Dari hasil wawancara tersebut, diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai fenomena atau masalah yang sedang diteliti.
2. Dokumentasi
Dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang diperoleh dari dokumen berupa jurnal dan buku yang bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya dari orang lain untuk melengkapi data dari hasil observasi dan wawancara. Peneliti juga dapat mengabadikan dalam bentuk foto dan data yang relevan dengan penelitian.

2.4 Metode dan Proses Analisis Data

2.4.1 Metode Analisis Data

Menurut Sugiyono [1], analisis data melibatkan pencarian dan pengorganisasian data yang dikumpulkan dari wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi secara sistematis. Metode yang digunakan untuk analisis data dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif deskriptif. Teknik ini digunakan untuk menganalisis, mengumpulkan, memilih, atau memisahkan data, mengolah dan menyajikannya, serta menarik kesimpulan dengan cara yang mudah dipahami, disesuaikan dengan masalah spesifik yang diteliti.

2.4.2 Proses Analisis Data

Tahapan-tahapan yang dilakukan untuk menganalisis data yaitu:

1. Pengumpulan Data
Peneliti melakukan pengumpulan data yang relevan dengan topik penelitian melalui wawancara kepada informan atau pegawai Badan Pendapatan Daerah Kota Manado serta mengambil beberapa dokumentasi untuk kepentingan penelitian. Data yang dikumpulkan berupa transkrip wawancara dan dokumentasi.
2. Reduksi dan Kategorisasi Data
Setelah mengumpulkan data berupa wawancara dan dokumentasi dari informan di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, peneliti kemudian mereduksi data dengan melakukan penyaringan, pemilihan, pemisahan dan pengelompokan data dari hasil wawancara dan dokumentasi di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado untuk memudahkan dalam pemahaman inti informasi yang diperoleh.

3. Pengolahan dan Penyajian Data

Tahap selanjutnya peneliti mengolah data-data yang diperoleh dan menyajikan data-data tersebut yang telah dipilih, dipisahkan, dan dikelompokkan seperti jumlah rumah kos yang terdaftar sebagai wajib pajak, jumlah penerimaan pajak rumah kos, jumlah target dan realisasi pendapatannya, kendala yang dihadapi dalam pemungutan pajak, serta dampak penerapan pajak rumah kos terhadap PAD dalam bentuk uraian teks, bagan dan tabel agar menjadi lebih mudah dipahami.

4. Penarikan Kesimpulan

Tahap terakhir peneliti kemudian menarik kesimpulan dari data yang diperoleh setelah dikumpulkan, direduksi, diolah dan disajikan sebagai hasil penelitian yang telah dibahas untuk memberikan dan merangkum jawaban atas rumusan masalah mengenai dampak penerapan pajak rumah kos terhadap Pendapatan Asli Daerah.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hasil Penelitian

Peneliti memperoleh data mengenai jumlah rumah kos yang terdaftar di Bapenda Kota Manado, serta jumlah target dan realisasi penerimaan pajak rumah kos di Kota Manado. Realisasi penerimaan pajak rumah kos dari tahun 2021 sampai tahun 2023 terus meningkat, sehingga dapat dilihat bahwa penerimaan ini akan berdampak pada Pendapatan Asli Daerah Kota Manado yang semakin meningkat juga.

Berdasarkan hasil penelitian, tabel 1 menunjukkan jumlah rumah kos yang terdaftar di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado. Pada tahun 2021 hingga 2022 telah terjadi peningkatan jumlah rumah kos yang terdaftar di Bapenda Kota Manado, namun di tahun 2023 jumlah rumah kos yang terdaftar kembali menurun.

Tabel 1. Jumlah Rumah Kos yang terdaftar di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado pada tahun 2021 sampai 2023

Tahun	Jumlah
2021	5
2022	14
2023	10

Sumber: Bapenda (2025)

Tabel 1 menunjukkan jumlah rumah kos yang terdaftar pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado adalah sebanyak 29 rumah kos ditahun 2021 sampai 2023. Berikut dibawah ini tabel berisi target dan realisasi penerimaan pajak rumah kos pada tahun 2021 hingga 2023 di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado.

Tabel 2. Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Kos pada tahun 2021 sampai 2023

Tahun	Target Penerimaan (Rp)	Realisasi (Rp)
2021	1.250.000.000,00	229.720.606,00
2022	1.249.500.000,00	305.577.823,00
2023	1.248.750.000,00	401.622.443,00
Total	3.748.250.000,00	936.920.872,00

Sumber: Bapenda (2025)

Tabel 2 menunjukkan jumlah penerimaan yang diperoleh lebih tinggi dari target yang telah ditetapkan.

3.2 Penerapan Pajak Rumah Kos

Dalam Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2011 Kota Manado, diatur bahwa setiap usaha rumah penginapan yang memiliki lebih dari 10 kamar diwajibkan untuk membayar pajak dengan tarif sebesar 5% dari pendapatan bulanan yang diterima.

Pemilik usaha rumah kos yang mendaftarkan usaha mereka sebagai wajib pajak daerah wajib menyadari dan memenuhi kewajiban perpajakan mereka dengan mengunjungi kantor pelayanan pajak yang telah ditunjuk, mengisi formulir yang telah disediakan, serta melampirkan dokumen identitas pemilik usaha seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP). Setelah melakukan proses pendaftaran, pemilik usaha rumah kos akan diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD), yang berfungsi sebagai identifikasi resmi sebagai wajib pajak daerah.

Selanjutnya, pemilik usaha diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak melalui sistem *Self-Assessment*, di mana pemilik rumah kos memiliki kewajiban untuk menghitung jumlah pajak yang terutang, menyetorkan pembayaran pajak tersebut, serta melaporkan pembayaran pajak yang telah dilakukan. Semua proses ini dapat dilakukan melalui Bank atau mesin ATM terdekat yang telah bekerjasama dengan pemerintah daerah. Dengan menggunakan sistem ini, pemilik usaha memiliki tanggung jawab penuh untuk memastikan bahwa pembayaran dan pelaporan pajak dilakukan dengan benar sesuai dengan jumlah pajak yang harus dibayar.

3.3 Pendataan usaha Rumah Kos oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Manado

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, peneliti memperoleh informasi dari seorang informan bahwa pendataan usaha rumah kos oleh pihak Bapenda biasanya dilakukan dengan cara turun langsung ke lokasi usaha untuk melakukan pengecekan kemudian pihak Bapenda bekerja sama dengan aparat desa atau kelurahan di beberapa kecamatan yang ada di Kota Manado untuk menanyakan dan mengonfirmasi dimana adanya usaha rumah kos untuk dilakukan pendataan wajib pajak. Kemudian dilakukan proses pendaftaran setelah pendataan. Pihak Bapenda mengalami kendala yang terjadi selama kegiatan pendataan yang dilakukan pada lokasi usaha seperti kesulitan dalam membedakan antara rumah kos dengan rumah pribadi, karena keduanya memiliki tampilan yang sangat mirip. Ada beberapa oknum yang melakukan kecurangan dengan menyewakan kamar-kamar di rumah pribadinya menjadi tempat kos atau penginapan. Sesuai informasi dari seorang informan di Bapenda, bahwa ada beberapa rumah yang terlihat dari luar hanya rumah pribadi seperti biasanya, tetapi jika dilihat dari dalam ternyata banyak kamar-kamar yang telah tersedia untuk disewakan. Ini juga merupakan salah satu kecurangan dalam melakukan penghindaran pajak.

3.4 Upaya mengatasi kendala dalam pendataan Rumah Kos

Berdasarkan hasil wawancara oleh peneliti dan salah satu informan di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, upaya yang dilakukan oleh pihak Bapenda adalah Bapenda selalu bekerja sama dengan perangkat desa seperti kepala lingkungan yang ada untuk terus memantau dan mengawasi usaha-usaha rumah kos yang ada di lingkungannya agar pihak Bapenda dapat melakukan survei dan evaluasi secara langsung ke lokasi untuk dilakukan proses pendataan. Kepala lingkungan harus lebih pro-aktif dalam pengawasan di lingkungan sekitarnya agar dapat diketahui usaha-usaha rumah kos saja yang telah beroperasi. Dengan begitu pihak Bapenda juga perlu sering melakukan observasi di lokasi yang terdapat rumah usaha kos.

3.5 Pemberlakuan Peraturan Daerah terbaru mengenai Pajak Daerah

Berdasarkan informasi yang diperoleh peneliti, bahwa adanya pemberlakuan peraturan daerah yang baru dalam Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Sulawesi Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ditetapkan dan diundangkan oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara, dengan proses

legislasi di DPRD Provinsi Sulawesi Utara yang dikeluarkan oleh Gubernur Sulawesi Utara bersama DPRD Provinsi Sulawesi Utara dalam kerangka otonomi pajak daerah dan retribusi. Peraturan Daerah ini mengadopsi ketentuan Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT) atas Jasa Perhotelan, yang meliputi jasa penyediaan akomodasi dan fasilitas penunjangnya, serta penyewaan ruang rapat/pertemuan pada penyedia jasa perhotelan seperti:

- a. hotel;
- b. hostel;
- c. vila;
- d. pondok wisata;
- e. motel;
- f. losmen;
- g. wisma pariwisata;
- h. pesanggrahan;
- i. rumah penginapan;
- j. tempat tinggal pribadi yang difungsikan sebagai hotel; dan
- k. glamping.

Yang dikecualikan dari Jasa Perhotelan, meliputi:

- a. jasa tempat tinggal asrama yang diselenggarakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau penyelenggara negara lainnya;
- b. jasa tempat tinggal di rumah sakit, asrama perawat, panti jompo, panti asuhan, dan panti sosial lainnya yang sejenis;
- c. jasa tempat tinggal di pusat pendidikan atau kegiatan keagamaan;
- d. jasa biro perjalanan atau perjalanan wisata; dan
- e. jasa persewaan ruangan untuk diusahakan di hotel.

3.6 Pembahasan

3.6.1 Penerapan Pajak Rumah Kos

Dalam Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2011 Kota Manado, dijelaskan bahwa Rumah kos yang mempunyai lebih dari 10 kamar diharuskan membayar pajak sebesar 5% dari penghasilan atau pendapatan, yang harus dibayarkan setiap bulan. Data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kota Manado yaitu daftar jumlah rumah kos di Kota Manado yang terdaftar sebagai wajib pajak serta jumlah target dan realisasi penerimaan pajak rumah kos pada tahun 2021-2023 di Kota Manado.

Berdasarkan data yang ditunjukkan pada tabel 1, terjadinya peningkatan wajib pajak usaha rumah kos setiap tahunnya di Kota Manado sehingga realisasi penerimaan pajaknya juga meningkat seperti data pada tabel 3. Meskipun jumlah wajib pajak usaha rumah kos yang terdaftar di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado relatif kecil, namun penerimaan pajak rumah kos di Kota Manado memegang peranan penting dalam mendorong dan meningkatkan penerimaan pajak daerah. Sebagaimana terlihat pada Tabel 3, penerimaan pajak rumah kos mengalami peningkatan yang cukup signifikan dari tahun 2021 hingga tahun 2023. Tahun 2023 mengalami peningkatan yang cukup signifikan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Dengan demikian, dapat dihitung persentase Pendapatan yang tercapai sesuai dengan sasaran yang ditetapkan setiap tahunnya dengan rumus:

$$\text{Persentase realisasi pendapatan} = \left(\frac{\text{Pendapatan yang diperoleh}}{\text{Target Pendapatan}} \right) \times 100\%$$

Pajak Rumah Kos

$$\text{Tahun 2021: Persentase realisasi pendapatan} = \left(\frac{229.720.606}{1.250.000.000} \right) \times 100\%$$

$$\text{Persentase realisasi pendapatan} = (0,1837) \times 100\%$$

Persentase realisasi pendapatan = 18.37%

Pendapatan yang tercapai pada tahun 2021 sebesar Rp 229.720.606, sementara target yang ditetapkan adalah Rp 1.250.000.000. Pendapatan yang terealisasi mencapai 18.37% dari target yang ditentukan.

Tahun 2022: Persentase realisasi pendapatan = $\left(\frac{305.577.823}{1.249.500.000}\right) \times 100\%$

Persentase realisasi pendapatan = (0,2445) $\times 100\%$

Persentase realisasi pendapatan = 24.45%

Pendapatan yang tercapai di tahun 2022 yaitu sebesar Rp 305.577.823, sementara target yang ditetapkan adalah Rp 1.249.500.000. Pendapatan yang terealisasi mencapai 24.45% dari target yang ditentukan.

Tahun 2023: Persentase realisasi pendapatan = $\left(\frac{401.622.443}{1.248.750.000}\right) \times 100\%$

Persentase realisasi pendapatan = (0,3216) $\times 100\%$

Persentase realisasi pendapatan = 32.16%

Pendapatan yang tercapai di tahun 2023 yaitu sebesar Rp 401.622.443 dan target yang ditetapkan adalah Rp 1.248.750.000. Pendapatan yang terealisasi mencapai 32.16% dari target yang telah ditentukan.

Dengan demikian, dapat dihitung persentase pendapatan dari periode 2021-2023 yaitu sebagai berikut:

Persentase realisasi pendapatan = $\left(\frac{936.920.872}{3.748.250.000}\right) \times 100\%$

Persentase realisasi pendapatan = (0,2499) $\times 100\%$

Persentase realisasi pendapatan = 24.99%

Tabel 3. Total Persentase Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Kos pada tahun 2021 sampai 2023

Tahun	Target Penerimaan	Realisasi penerimaan	Total	Persentase
2021	1.250.000.000	229.720.606	229.720.606	18.37%
2022	1.249.500.000	305.577.823	305.577.823	24.45%
2023	1.248.750.000	401.662.443	401.662.443	32.16%
Total realisasi penerimaan dan persentase			936.960.872	74.98%

Sumber: Hasil Pengolahan Data (2025)

Pada tabel 3 menunjukkan total realisasi penerimaan dan persentase yang tinggi sehingga dapat berdampak positif bagi PAD Kota Manado. Sebagaimana pada tabel diatas, pajak rumah kos dikenakan tarif 5% yang diatur dalam Perda No. 2 Tahun 2011.

Berdasarkan perhitungan sebelumnya, penerimaan yang diperoleh Badan Pendapatan Daerah Kota Manado dari pajak rumah kos mencapai 74,98% dari target yang ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa realisasi penerimaan pajak rumah kos pada periode tersebut masih relatif rendah dibandingkan dengan target yang ditetapkan. Meskipun pelaksanaan pajak tersebut memberikan kontribusi yang cukup besar dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Manado, namun jumlah wajib pajak yang terdaftar masih rendah. Oleh karena itu, penting bagi setiap pemilik rumah kos untuk mendaftarkan diri sebagai wajib pajak. Pemilik usaha rumah kos dapat mendatangi kantor pelayanan, melengkapi formulir yang dipersyaratkan, dan menyerahkan dokumen pendukung, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP). Setelah usaha rumah kos tersebut terdaftar sebagai objek pajak, maka akan diterbitkan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD).

Selain diperlukan kesadaran dari wajib pajak, peningkatan pendapatan juga dapat dilakukan dengan cara lainnya seperti diadakan kegiatan sosialisasi dan pendataan dari pihak Bapenda untuk turun langsung ke lapangan atau lokasi dari setiap wilayah yang memiliki banyak tempat usaha rumah kos yang beroperasi,

contohnya seperti di Kecamatan Malalayang yang didalamnya terdapat kelurahan-kelurahan yang memiliki potensi besar karena berdekatan dengan kampus dan rumah sakit. Kemudian pihak Bapenda perlu rutin mengadakan pengawasan lapangan agar wajib pajak tidak mengalami keterlambatan pembayaran dan melakukan pembayaran sesuai kebenaran omzet. Pihak Bapenda juga dapat terus bekerja sama dengan aparat desa dan kecamatan untuk mendatangi langsung wajib pajak jika adanya keterlambatan penyetoran pajak.

Setiap pemilik usaha rumah kos yang terdaftar sebagai wajib pajak dan memiliki NPWPD wajib membayar pajak setiap bulan dan menyampaikan laporan untuk mendapatkan tagihan pembayaran. Tagihan ini kemudian dapat dibayarkan melalui ATM atau bank, setelah itu akan diterbitkan bukti pembayaran. Setelah pembayaran dilakukan, sistem Bapenda akan melakukan verifikasi pembayaran secara otomatis. Wajib pajak yang telah memenuhi kewajibannya akan mendapatkan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) beserta surat pernyataan kebenaran omzet yang dilaporkan, sehingga tidak ada selisih.

Dengan demikian, penerapan pajak rumah kos memiliki potensi yang cukup besar dan berdampak bagi Pendapatan Asli Daerah Kota Manado, dengan catatan para pelaku usaha menyadari kewajibannya untuk membayar pajak. Pemerintah daerah juga harus bekerja sama dengan masyarakat untuk memastikan kepatuhan pajak dan dapat meningkatkan upaya pemungutan pajak di sektor ini melalui sosialisasi. Selain itu, diharapkan Badan Pendapatan Daerah secara berkala melakukan pendataan dan pemantauan terhadap seluruh wajib pajak yang memiliki usaha rumah kos. Hal ini akan membantu meningkatkan penerimaan pajak di sektor ini, sehingga dapat berkontribusi terhadap pertumbuhan Pendapatan Asli Daerah Kota Manado dan memastikan penerimaan pajak sesuai dengan target yang ditetapkan untuk mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan di kota ini.

3.6.2 Proses pendataan usaha Rumah Kos oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Manado

Berdasarkan informasi yang diperoleh, pendataan yang dilakukan oleh pihak Bapenda yaitu dengan melakukan identifikasi terlebih dahulu ke lokasi secara berkala kemudian bekerja sama dengan aparat desa atau kelurahan untuk mengawasi usaha rumah kos yang belum terdaftar di Bapenda Manado agar pihak Bapenda bisa tahu lebih jelas mengenai informasi rumah kos tersebut. Setelah itu, pihak Bapenda akan mendatangi lokasi dimana terdapat usaha rumah kos yang belum terdaftar untuk dilakukan pendataan lebih lanjut.

Proses pendataan usaha rumah kos dilakukan oleh Bapenda dengan tahapan seperti dibawah ini.

1. Identifikasi lokasi rumah kos

Bapenda mengidentifikasi lokasi rumah kos dari pantauan lapangan maupun laporan pemerintah desa/kelurahan. Hal ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi kelalaian pajak dan memperoleh data akurat tentang jumlah kamar dan kepemilikan properti.

2. Survei dan verifikasi lapangan bersama aparat desa atau kelurahan

Petugas lapangan Bapenda bersama pemerintah desa/kelurahan, mengunjungi setiap lokasi rumah kos untuk memverifikasi jumlah kamar, status bangunan (seperti diminta menunjukkan sertifikat tanah, izin mendirikan bangunan, atau nomor induk berusaha), dan memastikan apakah bangunan merupakan milik pribadi atau dikelola oleh pihak lain.

3. Sosialisasi dan edukasi kepada pemilik kos

Pemilik diberikan pemberitahuan resmi tentang kewajiban mendaftar dan memberi sosialisasi dari rumah ke rumah sesuai Peraturan Daerah yang berlaku mengenai edukasi tentang tanggung jawab perpajakan, tarif pajak yang berlaku, dan bagaimana kontribusi pajak mendukung pembangunan daerah.

4. Pendaftaran wajib pajak

Pemilik usaha rumah kos dapat mendaftar ke Bapenda atau melalui media online. Pemilik usaha dapat mengisi formulir data usaha/pajak yang berisi identitas, jumlah kamar, tarif sewa, dan jumlah penyewa. Kemudian akan dibuatkan nomor pokok wajib pajak daerah (NPWPD) bagi yang belum memiliki.

5. Rekapitulasi data

Data yang dikumpulkan dimasukkan ke dalam sistem pajak daerah. Bapenda mencatat status pendaftaran setiap rumah kos dan melakukan pemantauan dan penagihan pajak secara berkala. Dalam kasus pajak yang belum dibayar, diberikan surat peringatan lanjutan hingga pemilik rumah kos memenuhi kewajibannya.

Bapenda akan meminta dokumen ke pemilik kos seperti fotokopi KTP, IMB/NIB atau surat keterangan domisili usaha, surat pernyataan jumlah kamar, rekening pembayaran, serta surat kuasa jika dikelola oleh orang lain.

3.6.3 Upaya mengatasi kendala dalam pendataan Rumah Kos

Pendataan dilakukan pada pemilik usaha rumah kos yang memiliki kamar lebih dari 10 (sepuluh) kamar sesuai dengan yang diatur pada Perda No. 2 Tahun 2011. Dengan adanya kendala atau hambatan yang terjadi, Badan Pendapatan Daerah Kota Manado memiliki upaya dalam mengatasi kendala tersebut bahwa akan diberikan sanksi pidana kurungan atau pidana denda sesuai dengan ketentuan Pasal 181 dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. Upaya lain dalam mengatasi kendala tersebut adalah memperkuat hubungan dengan aparat desa atau kelurahan untuk membantu mengidentifikasi rumah kos, melakukan verifikasi melalui kunjungan langsung ke lokasi usaha, mensosialisasikan secara berkala kepada masyarakat bersama pemerintah desa/kelurahan agar memberikan kemudahan bagi mereka yang belum paham tentang pajak kos, serta diperlukan pemantauan dan tindakan tegas seperti kunjungan langsung ke setiap pemilik usaha kos yang belum atau tidak terdaftar sebagai wajib pajak. Dengan begitu, kendala atau hambatan dapat teratasi dengan baik dan proses pendataan akan lebih mudah untuk meningkatkan jumlah wajib pajak yang terdaftar, sehingga akan berdampak terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Manado.

4. KESIMPULAN

Penerapan pajak rumah kos berdampak terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, karena dapat meningkatkan penerimaan daerah, memperkuat keuangan daerah, dan dapat berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan di Kota Manado.

Penerimaan daerah yang diperoleh Bapenda Kota Manado dari pajak rumah kos mencapai 74,98% dari target yang ditetapkan dengan jumlah rumah kos yang terdaftar di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado pada tahun 2021-2023 sebanyak 29 rumah kos. Penerapan pajak rumah kos telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Manado No. 2 Tahun 2011 dan dikenakan tarif sebesar 5% jika jumlah kamar lebih dari 10 kamar dari pendapatan yang diperoleh.

REFERENSI

- [1] A. S. Rakhmawati and R. T. Nugroho, "Transparansi dan akuntabilitas pengelolaan aset daerah," *Jurnal Public Policy and Administration*, vol. 3, no. 2, pp. 45–56, 2020.
- [2] Badan Pusat Statistik Kota Manado, *Manado Dalam Angka 2023*, Manado: BPS, 2023.
- [3] M. S. Dewi, "Analisis efektivitas pengelolaan aset daerah," *Jurnal Ekonomi Pembangunan Daerah*, vol. 5, no. 1, pp. 22–33, 2021.
- [4] I. A. Langi, "Pengaruh pengelolaan barang milik daerah terhadap kualitas pelayanan publik," *Jurnal Akuntansi Publik*, vol. 12, no. 2, pp. 77–88, 2022.
- [5] H. L. Pakaya, "Kendala pengelolaan aset pemerintah daerah," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, vol. 9, no. 1, pp. 14–25, 2020.
- [6] Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, *Laporan Kinerja 2023*, Manado: Bapenda, 2023.

- [7] Badan Pusat Statistik, *Kecamatan Malalayang Dalam Angka 2023*, Manado: BPS, 2023.
- [8] L. D. Mongi, "Manajemen aset publik dalam pembangunan kota," *Jurnal Perkotaan dan Permukiman*, vol. 7, no. 2, pp. 55–66, 2021.
- [9] Pemerintah Kota Manado, *Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah*, Manado, 2011.
- [10] A. R. Hidayat and S. Y. Paramita, "Evaluasi pemanfaatan barang milik daerah," *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, vol. 13, no. 1, pp. 33–41, 2020.
- [11] R. M. Lumintang, "Akuntabilitas pengelolaan aset pemerintah daerah," *Jurnal Administrasi Publik*, vol. 8, no. 1, pp. 25–37, 2021.
- [12] Y. A. Simanjuntak, "Optimalisasi pengelolaan BMD di era digital," *Jurnal Ekonomi Daerah*, vol. 4, no. 3, pp. 66–75, 2022.
- [13] A. N. Rahman, "Reformasi birokrasi dalam pengelolaan aset publik," *Jurnal Keuangan Publik*, vol. 10, no. 2, pp. 80–91, 2021.
- [14] Pemerintah Kota Manado, *Dokumentasi Sosialisasi Peraturan Daerah Pajak Daerah 2011–2023*, Manado: Pemkot Manado, 2023.
- [15] M. F. Pratama and R. Andayani, "Analisis efektivitas inventarisasi aset daerah," *Jurnal Akuntansi Publik*, vol. 14, no. 1, pp. 45–53, 2023.
- [16] D. T. Susanto, "Kebijakan perpajakan daerah terhadap aset publik," *Jurnal Perpajakan Indonesia*, vol. 11, no. 2, pp. 90–101, 2022.
- [17] H. W. Roring, "Kinerja pengelolaan barang milik daerah," *Jurnal Administrasi Publik*, vol. 9, no. 1, pp. 12–23, 2020.
- [18] P. A. Wibowo, "Tata kelola aset daerah dan transparansi publik," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, vol. 10, no. 2, pp. 110–119, 2023.
- [19] A. Setiawan, "Pengaruh regulasi terhadap manajemen aset daerah," *Jurnal Kebijakan Publik*, vol. 15, no. 3, pp. 145–154, 2021.
- [20] Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, *Data Wajib Pajak 2019–2023*, Manado: Bapenda, 2023.
- [21] Pemerintah Kota Manado, *Laporan Realisasi Anggaran Tahun 2023*, Manado: Pemkot Manado, 2023.
- [22] D. A. Tuerah, "Analisis perencanaan pengelolaan BMD," *Jurnal Ekonomi Daerah*, vol. 6, no. 2, pp. 70–80, 2021.
- [23] S. J. Lumentut, "Implementasi kebijakan pengelolaan aset daerah," *Jurnal Administrasi Bisnis*, vol. 11, no. 1, pp. 33–42, 2022.
- [24] A. A. Wenas, "Peran komunikasi publik dalam pengelolaan BMD," *Jurnal Komunikasi Publik*, vol. 5, no. 2, pp. 55–64, 2020.
- [25] N. K. Wulandari, "Strategi pembangunan daerah melalui pengelolaan aset," *Jurnal Pembangunan Daerah*, vol. 8, no. 3, pp. 122–130, 2021.
- [26] Pemerintah Kota Manado, *Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah*, Manado, 2011.
- [27] Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara, *Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah*, Manado, 2024.
- [28] Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD)*, Jakarta, 2022.
- [29] DPRD Provinsi Sulawesi Utara, *Risalah Rapat Penetapan Perda Nomor 1 Tahun 2024*, Manado, 2024.
- [30] Pemerintah Kota Manado, *Dokumentasi Implementasi Perda Pajak Rumah Kos Tahun 2023*, Manado: Pemkot Manado, 2023.