

STUDI POTENSI PAJAK RUMAH KOS SEBAGAI SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KABUPATEN INDRAGIRI HILIR BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN INDRAGIRI HILIR NOMOR 13 TAHUN 2018 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH KOS

Syafrizal Thaher DS¹, Roberta Zulfhi Surya¹, Novrizal Nur¹, Rosliana¹

¹Universitas Islam Indragiri

Email: robertazulfhi@yahoo.co.id (korespondensi)

Abstract

The city of Tembilahan is mostly inhabited by seasonal residents with the aim of education and work, so it requires boarding house facilities. The Indragiri Hilir Regency Government has enacted Regional Regulation No. 13/2018 concerning the management of boarding houses. To increase the source of local revenue, boarding house taxes can be an alternative source of PAD. In addition, if the boarding house is managed professionally, it will also be a source of other PADs such as advertising tax, artesian well tax, and rural-urban land building tax. To carry out the formulation of the strategy, we used the business model canvas and SWOT analysis.

Keywords: *boarding houses, source of local revenue, boarding house taxes*

Abstrak

Kota Tembilahan banyak dihuni oleh penduduk musiman dengan tujuan Pendidikan dan Pekerjaan sehingga membutuhkan fasilitas rumah kos. Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir telah menetapkan Perda No.13/2018 tentang pengelolaan rumah kos. Untuk meningkatkan sumber Pendapatan Asli Daerah, Pajak Rumah kos dapat menjadi salah satu alternatif sumber PAD. Selain itu, apabila rumah kos dikelola secara profesional juga akan menjadi sumber PAD lain seperti Pajak Reklame, Pajak Air Tanah dan Pajak Bumi Bangunan Perkotaan Pedesaan. Untuk melakukan perumusan strategi digunakan Business Model Canvas dan Analisa SWOT

Kata kunci: *Rumah Kos, Pendapatan Asli Daerah, Pajak Rumah Kos*

1. PENDAHULUAN

Di Kota Tembilahan berdiri beberapa Perguruan Tinggi, Instansi Vertikal (seperti KSOP, Bea Cukai, Imigrasi, dll), dan Perbankan sehingga Tembilahan ramai dihuni oleh pendatang, baik karena pekerjaan maupun pendidikan.

Seiring ramainya jumlah pendatang musiman yang biasanya berdomisili dalam kisaran waktu 1 bulan – 4 tahun. Setiap orang memiliki preferensi yang berbeda dalam hal memilih tempat tinggal, dengan demikian Rumah Kos menjadi alternatif utama dalam pemenuhan kebutuhan hunian. Rumah kos merupakan suatu hunian atau tempat tinggal sementara yang disewakan oleh pemiliknya bagi perantau baik

berjumlah satu orang maupun lebih dari satu orang, selama belum memiliki tempat tinggal rumah kontrakan atau rumah milik.

Sejalan dengan hukum ekonomi supply – demand, usaha rumah kos cukup menjamur di Tembilahan khususnya di kawasan jalan Subrantas. Tingginya jumlah rumah kos di Kawasan Jalan Subrantas dipengaruhi oleh terdapatnya Perguruan Tinggi, Dekat dengan Kantor Pemerintahan dan bernilai lokasi strategis [1][2].

Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir telah menetapkan Perda No.13/2018 tentang pengelolaan rumah kos. berdasarkan pasal 7 ayat (1) yang berbunyi: setiap orang yang melakukan pengelolaan rumah kos wajib memiliki izin pengelolaan

rumah kos dan pasal 9 ayat (2) berbunyi : pengelola rumah kos yang mengelola lebih dari 10 (sepuluh) kamar dikenakan pajak hotel sesuai dengan peraturan daerah tentang pajak hotel [3]. Apabila dioptimasi, Perda No.13/2018 dapat menjadi sumber pendapatan asli daerah (PAD) bagi Kabupaten Indragiri Hilir.

Pengelolaan rumah kos yang mengelola lebih dari 10 (sepuluh) kamar kos dikenakan pajak hotel sesuai dengan peraturan daerah tentang pajak hotel. Objek pajak dalam hal ini adalah hotel yang termasuk di dalamnya wisma dan rumah kos, baik itu rumah kos yang permanen ataupun semi permanen yang jelasnya rumah kos yang memiliki jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh) dikenakan pajak hotel 10% sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku [4].

Minimnya PAD bersumber dari Pengelolaan Rumah Kos di Tembilahan disebabkan oleh Pengusaha rumah kos menganggap tidak perlu memiliki izin untuk usaha rumah kos mereka. Tidak satupun dari 20 unit rumah kos yang memiliki izin. Menurut pemilik kos alasan mereka belum mengurus izin usaha mereka adalah karena mereka tidak mengetahui bagaimana cara pengurusan izin tersebut [5].

Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh mendapatkan informasi terkait lokasi rumah kos yang berada di Kawasan Subrantas yang berpotensi menjadi Objek Wajib Pajak Kos sehingga menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Rumah Kos

Penduduk musiman seperti mahasiswa dan karyawan dalam memilih rumah kos memiliki beberapa pertimbangan dalam memilih kost misalnya ada yang memilih kost dengan lokasi yang strategis, tempat makan, fotocopy, Cafe, ataupun tempat-tempat hiburan lainnya. Ada yang memilih kost dengan lingkungan yang mendukung dan kondusif untuk beristirahat, atau ada juga yang lebih suka keramaian. Selain itu harga sewa dan fasilitas kost juga menjadi pertimbangan dalam memilih rumah kost

Rumah kos adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang terdiri dari kamar-kamar yang sebagian atau seluruhnya diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan dengan cara menyewakan kepada orang lain sebagai tempat tinggal dalam kurun waktu paling sedikit satu bulan.

Kamar kos adalah bangunan gedung baik sebagai bagian dari rumah kos maupun

berdiri sendiri yang diselenggarakan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dengan cara menyewakan kepada orang lain sebagai tempat tinggal dalam kurun waktu paling sedikit satu bulan.

2.1.1. Kewajiban dan Larangan Pemilik Kos dan Penghuni Kos

Berdasarkan Perda No. 13/2018 Kewajiban Pemilik Kos adalah sebagai berikut:

- a. Mematuhi ketentuan perizinan pengelolaan rumah kos.
- b. Menunjuk satu orang penanggungjawab dalam pengelolaan rumah kos.
- c. Menyediakan prasarana penunjang rumah kos meliputi ruang tamu, dapur, MCK, dan tempat parkir.
- d. **Memasang papan nama tempat usahanya paling sedikit berisi nama rumah kos dengan mencantumkan izin Bupati.**
- e. Menyediakan blanko isian/format biodata untuk diisi penghuni rumah kos dan selanjutnya dilaporkan kepada Ketua RT setempat paling lambat 1 x 24 jam sejak kedatangan.
- f. Melaporkan secara tertulis kepada lurah atau kepala desa melalui ketua RT terkait dengan jumlah identitas penghuni rumah kos setiap 3 bulan paling lama 6 bulan.
- g. Membuat tata tertib/aturan tertulis yang ditempel dirumah kos dan mudah terlihat agar dapat dibaca oleh penghuni maupun tamu serta memberlakukan tata tertib di maksud.
- h. Menyediakan peralatan dan instalasi listrik yang aman untuk digunakan.
- i. Menyediakan tempat penampungan sampah sementara sebelum sampah dibuang ketempat penampungan yang telah disediakan oleh pemerintah daerah
- j. Mengawasi penghuni agar mentaati peraturan dan tidak melanggar tata tertib.
- k. Memberikan arahan dan bimbingan kepada setiap penghuni kos agar dapat menyesuaikan diri dengan masyarakat sekitar rumah kos dan menerapkan sistim kekeluargaan dalam menyelesaikan masalah.
- l. Membuat batas permanen (tembok/kayu) yang tidak tembus pandang apabila terdapat lingkungan hunian rumah kos yang berbeda jenis kelamin.
- m. Pemilik kos wajib menggandakan kunci utama

Berdasarkan Perda No. 13/2018 Larangan Pemilik Kos adalah sebagai berikut:

- a. **Melanggar ketentuan perizinan.**
- b. Menggabungkan penghuni kamar kos laki-laki dan perempuan dalam satu rumah kos kecuali suami istri sah.
- c. Bersikap diskriminatif terhadap penghuni kos.
- a. Membiarkan/melindungi penghuni kos yang melanggar peraturan/tata tertib yang berlaku. Menjadikan rumah kos sebagai tempat kegiatan judi, prostitusi, asusila dan tindakan lainnya yang melanggar hukum

2.1.2. Kewajiban dan Larangan Penghuni Kos

Berdasarkan Perda No. 13/2018 Kewajiban Penghuni Kos adalah sebagai berikut:

- a. Mentaati semua peraturan/tatatertib rumah kos.
- b. Menjaga ketentraman dan ketertiban, serta mencegah adanya kegiatan yang menimbulkan keresahan masyarakat sekitar.
- c. Saling menghormati sesama penghuni kos.
- d. Menerima tamu di tempat yang telah disediakan/ruang khusus bertamu dengan batas waktu Pukul 21.30 WIB.
- e. Melaporkan kedatangan tamu yang menginap kepada pemilik dan Ketua RT setempat paling lambat 1 x 24 jam sejak kedatangannya.
- f. Menunjukkan akta nikah bagi yang berstatus suami istri.
- g. Berperan aktif dalam kegiatan kemasyarakatan dan berpartisipasi terhadap pembangunan lingkungan.

Berdasarkan Perda No. 13/2018 Larangan Penghuni Kos adalah sebagai berikut:

- a. Menerima tamu selain diruang tamu atau tempat lain yang disediakan.
- b. Menggunakan dan atau mengedarkan narkotika, psikotropika, zat aditif lainnya (napza) dan minuman keras (miras).
- c. Melakukan kegiatan judi, prostitusi, asusila, dan tindak lainnya yang melanggar hukum.

2.2. Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan asli daerah adalah pendapatan daerah yang sumber-sumber pendapatannya berasal dari penggalan atau pungutan daerah, sedangkan besar kecilnya pendapatan daerah sangat ditentukan oleh potensi daerah, keintensifan aparat pemungut

pajaknya dan faktor-faktor yang mendukungnya [5].

Sesuai dengan Undang-Undang No. 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pusat dan daerah pasal 6 bahwa sumber Pendapatan Asli Daerah meliputi : Pendapatan Asli Daerah terdiri dari hasil pajak daerah hasil retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainya yang dipisahkan lain-lain. Pendapatan daerah yang sah Pendapatan berasal dari pemberian pemerintah yang terdiri sumbangan dari pemerintah, Sumbangan lain yang diatur dengan peraturan perundangan Pendapatan lain-lain yang sah, [6] yaitu :

1. Pajak daerah
Berdasarkan Undang-undang No. 34 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 8 tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang dimaksud dengan "pajak Dearah yang selanjutnya disebut pajak, adalah iuran wajib yang dikeluarkan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah pembangunan daerah". Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi Daerah: (1) Jenis Pajak provinsi terdiri atas: Pajak Kendaraan Bermotor; Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor; Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor; Pajak Air Permukaan; dan Pajak Rokok. (2) Jenis Pajak kabupaten/kota terdiri atas: Pajak Hotel; Pajak Restoran; Pajak Hiburan; Pajak Reklame; Pajak Penerangan Jalan; Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan Pajak Parkir; Pajak Air Tanah; Pajak Sarang Burung Walet; Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2. Retribusi Daerah
Disamping pajak daerah, sumber pendapatan daerah yang cukup besar perannya dalam menyumbang pada terbentuknya pendapatan asli daerah adalah retribusi daerah. Retribusi daerah merupakan salah satu jenis penerimaan daerah yang dipungut sebagai pembayaran atau imbalan langsung atas pelayanan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada masyarakat. Menurut undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi daerah, yang dimaksud retribusi pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau

diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.

3. Hasil Perusahaan Milik Daerah dan Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah lainnya yang Dipisahkan

Penerimaan PAD lainnya yang menduduki peran penting setelah pajak Daerah dan retribusi Daerah adalah bagian pemerintah daerah atas laba BUMD. Tujuan didirikannya BUMD adalah dalam rangka penciptaan lapangan kerja atau mendukung pembangunan ekonomi daerah setelah itu, BUMD juga membantu dalam melayani masyarakat dan merupakan salah satu sumber penerimaan daerah. Jenis pendapatan yang termasuk hasil-hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan menurut Pasal 6 ayat 3 Undang-undang Nomor 33 meliputi (a) bagian laba perusahaan milik daerah, (b) bagian laba lembaga keuangan bank, (c) bagian laba lembaga keuangan non bank, dan (d) bagian laba atas pernyataan modal/investasi.

4. Lain-lain

Pendapatan Daerah Yang Sah Hasil suatu pendapatan daerah adalah berasal dari pendapatan asli daerah. Dana yang bersumber dari pendapatan asli daerah tersebut merupakan salah satu faktor penunjang dalam melaksanakan kewajiban daerah untuk membiayai belanja rutin serta biaya pembangunan daerah. Dan juga merupakan alat untuk memasukan uang sebanyak-banyaknya ke kas daerah guna menunjang pelaksanaan pembangunan daerah, serta untuk mengatur dan meningkatkan kondisi sosial ekonomi pemakai jasa tersebut. Tentu dalam hal ini tidak terlepas dari adanya badan yang mengenai atau yang diberi tugas untuk mengatur hal tersebut. Menurut Undang-Undang No. 33 Tahun 2004, Pasal 6 ayat 3 Lain-lain PAD yang sah meliputi: a) bagian laba perusahaan milik daerah, (b) bagian laba lembaga keuangan bank, (c) bagian laba lembaga keuangan non bank, dan (d) bagian laba atas pernyataan modal/investasi.

2.3. Pajak Daerah

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan sumber pendapatan daerah yang penting untuk membiayai pembangunan daerah. Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, pemerintah melalui Undang-Undang (UU) No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah memperluas objek pajak daerah dan

retribusi daerah, serta memberikan diskresi dalam penetapan tarifnya. Optimalisasi penerimaan daerah yang berasal dari pajak daerah dan retribusi daerah merupakan harapan dan sekaligus menjadi jalan keluar dari salah satu permasalahan keuangan daerah.

Dalam UU No. 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dijelaskan bahwa 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. Dari pengertian pajak tersebut diatas dapat dilihat bahwa pajak terdapat enam unsur dalam pajak yaitu [7]:

1. Kontribusi/iuran wajib: tidak ada pengecualian dan harus dipenuhi
2. Bersifat memaksa: Jika tidak dipenuhi dapat ditagih secara paksa
3. Berdasarkan undang-undang: Tiap pungutan harus ada aturan yang mendukung
4. Tidak mendapatkan imbalan/kontraprestasi secara langsung dibedakan dari retribusi dan atau pungutan lain
5. Pungutan pajak dilakukan oleh Negara baik oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.
6. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah baik pembangunan maupun pengeluaran rutin.

Dengan demikian, bagi pemerintah pusat maupun daerah, pajak merupakan penerimaan yang strategis untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah dan sekaligus sebagai kebersamaan sosial (asas gotong royong) untuk bersama-sama memikul pembiayaan pemerintah pusat dan daerah. Hal ini terlihat secara nyata bahwa kontribusi pajak dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) maupun Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) terlihat naik dari tahun ketahun [7].

Berdasarkan Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pajak daerah meliputi

1. Jenis Pajak provinsi terdiri atas:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - d. Pajak Air Permukaan; dan
 - e. Pajak Rokok. (2)

2. Jenis Pajak kabupaten/kota terdiri atas:
 - a. Pajak Hotel;
 - b. Pajak Restoran;
 - c. Pajak Hiburan;
 - d. Pajak Reklame;
 - e. Pajak Penerangan Jalan;
 - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
 - g. Pajak Parkir;
 - h. Pajak Air Tanah;
 - i. Pajak Sarang Burung Walet
 - j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
 - k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Sedangkan berdasarkan Undang-undang nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pajak daerah meliputi:

1. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB);
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB);
3. Pajak Alat Berat (PAB);
4. Penggunaan Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB);
5. Pengambilan dan/atau Pemanfaatan Air Permukaan (PAP);
6. Pajak Rokok;
7. Opsi Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MLB).

Sedangkan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah antara lain:

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2);
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
3. Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT);
4. Pajak Reklame;
5. Pajak Air Tanah (PAT);
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MLB);
7. Pajak Sarang Burung Walet;
8. Opsi Pajak Kendaraan Bermotor (PKB); dan
9. Opsi Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)

2.4. Retribusi Daerah

Retribusi daerah merupakan salah satu sumber pembiayaan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Pemanfaatan penerimaan retribusi daerah utamanya adalah untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan sekaligus pemerataan kesejahteraan masyarakat. Sebagai salah satu komponen dalam penerimaan PAD, pemerintah daerah diberi peluang dalam menggali dan mengelola

semua potensi sumber-sumber keuangan daerahnya termasuk penerimaan retribusi daerah

Pada banyak daerah, retribusi daerah memberikan kontribusi penerimaan PAD kedua terbesar setelah pajak daerah. Oleh sebab itu, pengelolaannya perlu dilakukan secara optimal, dan perlu dilakukan analisa potensi penerimaan masing-masing jenis retribusi daerah tersebut. Untuk menggali dan mengelola semua potensi penerimaan retribusi daerah tersebut secara efektif, efisien dan optimal, maka Pemerintah Daerah telah menerbitkan Peraturan Daerah yang mengatur tentang pengelolaan retribusi daerah.

Dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dijelaskan bahwa **retribusi** adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus diberikan oleh pemerintah daerah (Pemda) untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Berarti pemerintah daerah ber-hak mendapatkan imbalan (retribusi) jika ada jasa atau pelayanan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan terlebih dahulu [8].

Pelayanan atau jasa yang dapat dipungut sebagai retribusi daerah dapat dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) golongan, yaitu retribusi jasa umum, retribusi jasa usaha, dan retribusi perizinan tertentu.

- Retribusi Jasa Umum adalah pungutan atas pelayanan yang disediakan atau diberikan pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Yaitu:
 1. Retribusi Pelayanan Kesehatan
 - Retribusi Persampahan/Kebersihan
 2. Retribusi KTP dan Akta Capil
 3. Retribusi Pemakaman/ Pengabuan Mayat
 4. Retribusi Parkir di Tepi Jalan Umum
 5. Retribusi Pelayanan Pasar
 6. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor
 7. Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran
 8. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta
 9. Retribusi Pelayanan Tera/Tera Ulang
 10. Retribusi Penyedotan Kakus
 11. Retribusi Pengolahan Limbah Cair
 12. Retribusi Pelayanan Pendidikan
 13. Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi
 14. Retribusi Pengendalian lalu-lintas
- Retribusi Jasa Usaha adalah pungutan atas pelayanan yang disediakan oleh

pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial yang meliputi.

- ✓ Pelayanan dengan menggunakan/memanfaatkan kekayaan daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal; dan/atau
 - ✓ Pelayanan oleh Pemerintah Daerah sepanjang belum dapat disediakan secara memadai oleh pihak swasta
- Retribusi ini meliputi:
1. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah
 2. Retribusi Pasar Grosir/Pertokoan
 3. Retribusi Tempat Pelelangan
 4. Retribusi Terminal
 5. Retribusi Tempat Khusus Parkir
 6. Retribusi Tempat Penginapan/ Pesanggrahan/ Villa
 7. Retribusi Rumah Potong Hewan
 8. Retribusi Pelayanan Kepelabuhanan
 9. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga
 10. Retribusi Penyeberangan di Air
 11. Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah

- Retribusi Perizinan Khusus adalah pungutan atas pelayanan perizinan tertentu oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pengaturan dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Yaitu:

1. Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol
2. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
3. Retribusi Izin Gangguan
4. Retribusi Izin Trayek
5. Retribusi Izin Usaha Perikanan
6. Retribusi Perpanjangan IMTA

Berdasarkan Undang-Undang No.1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD) [9]. Yang termasuk dalam retribusi adalah sebagai berikut:

- Jenis pelayanan yang merupakan objek Retribusi Jasa Umum meliputi:
 1. pelayanan kesehatan;
 2. pelayanan kebersihan
 3. pelayanan parkir di tepi jalan umum;
 4. pelayanan pasar; dan
 5. pengendalian lalu lintas.
- Jenis penyediaan/pelayanan barang dan/atau jasa yang merupakan objek Retribusi Jasa Usaha meliputi:

1. penyediaan tempat kegiatan usaha berupa pasar grosir, pertokoan, dan tempat kegiatan usaha lainnya;
 2. penyediaan tempat pelelangan ikan, ternak, hasil bumi, dan hasil hutan termasuk fasilitas lainnya dalam lingkungan tempat pelelangan;
 3. penyediaan tempat khusus parkir di luar badan jalan;
 4. penyediaan tempat penginapan/pesanggrahan/vila
 5. pelayanan rumah pemotongan hewan ternak;
 6. pelayanan jasa kepelabuhanan;
 7. pelayanan tempat rekreasi, pariwisata, dan olahraga;
 8. pelayanan penyeberangan orang atau barang dengan menggunakan kendaraan di air;
 9. penjualan hasil produksi usaha Pemerintah Daerah;
 10. pemanfaatan aset Daerah yang tidak mengganggu penyelenggaraan tugas dan fungsi organisasi perangkat Daerah dan/atau optimalisasi aset Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Jenis pelayanan pemberian izin yang merupakan objek Retribusi Perizinan Tertentu meliputi:
 1. persetujuan bangunan gedung;
 2. penggunaan tenaga kerja asing; dan
 3. pengelolaan pertambangan rakyat

2.5. Business Model Canvas

Business Model Canvas adalah sebuah model bisnis gambaran logis mengenai bagaimana sebuah organisasi menciptakan, menghantarkan dan menangkap sebuah nilai. *Canvas* ini membagi business model menjadi 9 buah komponen utama, kemudian dipisahkan lagi menjadi komponen kanan (sisi kreatif) dan kiri (sisi logik). Persis seperti otak manusia. Ke sembilan komponen yang ada tersebut adalah sebagai berikut, (diurut dari kanan ke kiri). *Customer Segment, Customer Relationship, Customer Channel, Revenue Structure, Value Proposition, Key Activities, Key Resource, Cost Structure, dan Key Partners* [10][11][12].

- a. *Customer Segment* (CS) yaitu menentukan segmen target customer dari bisnis yang akan dikembangkan. Posisikan diri pada sisi *customer* untuk memperhatikan apa yang dilihat, didengar, dipikirkan dan dilakukan, menjadi keinginan dan tujuan, rasa takut, dan harapan.

- b. *Value Proposition* (VP) yaitu memperkirakan kebutuhan *customer* yang sudah diidentifikasi pada *customer segment*. Berdasarkan kebutuhan itu, selanjutnya dapat didefinisikan value (nilai) apa yang akan diberikan agar mampu memenuhi kebutuhan *customer*. Value yang diberikan itu akan menjadi nilai inti dari kegiatan bisnis.
- c. *Customer Relationship* (CR) yaitu mendefinisikan hubungan antara perusahaan dan *customer*. Macam-macam jenis hubungan mulai dari memberikan bantuan personal perorangan kepada setiap *customer*, dengan memanfaatkan komunitas, atau bahkan berupa '*selfservice*', yaitu tidak berhubungan langsung dengan *customer*.
- d. *Channel* (CH) yaitu cara untuk mencapai *customer*. Channel ini adalah jalur antara perusahaan dengan *customer*, bagaimana *delivery* dari value yang diberikan akan mampu mencapai *customer* dengan baik.
- e. *Revenue Stream* (RS) yaitu representasi dari jalur penerimaan uang yang akan diterima dari setiap *customer segment*. Definisikan cara tertentu untuk menghasilkan *revenue* dari setiap *customer segment*.
- f. *Key Resource* (KR) adalah Sumber Daya Utamayang menjelaskan mengenai aset terpenting yang diperlukan dalam membuat model bisnis kerja. Setiap model bisnis memerlukan Sumber Daya Utama. Sumber Daya Utama akan memungkinkan perusahaan untuk membuat dan melebihi Proposisi Nilai, mencapai pasar, memelihara hubungan dengan Segmen Pelanggan, dan memperoleh pendapatan.
- g. *Key Activities* (KA) adalah Kegiatan Utama yang menjelaskan hal terpenting yaitu perusahaan harus membuat model bisnis. Setiap model bisnis dibuat untuk sejumlah Kegiatan Utama. Hal ini merupakan tindakan yang paling penting bagi perusahaan sehingga harus maksimal untuk dapat menghasilkan operasi yang berhasil. Seperti Kunci Sumber Daya, diwajibkan untuk membuat dan melebihi Proposisi Nilai, Pencapaian pasar, mempertahankan Hubungan Pelanggan, dan pendapatan yang diperoleh, seperti Kunci Sumber Daya, kegiatan tergantung pada jenis model bisnis. Untuk perangkat lunak pembuat Microsoft,
- h. *Key Partners* (KP) adalah Kunci Kemitraan yang menjelaskan jaringan pemasok dan mitra yang membuat pekerjaan model bisnis. Perusahaan menjalin kemitraan untuk banyak alasan, dan kemitraan menjadi landasan model bisnis. Perusahaan membentuk aliansi untuk mengoptimalkan model bisnisnya, mengurangi resiko, atau memperoleh sumber daya. Ada empat jenis kemitraan:
- Strategi aliansi antara non-pesaing
 - Strategi kemitraan antara pesaing (*Coopetition*)
 - Usaha bersama: usaha untuk mengembangkan bisnis baru
 - Hubungan Pembeli-Pemasok untuk menjamin pasokan yang dapat diandalkan
- i. *Cost Structure* adalah Struktur Biaya yang menggambarkan semua biaya yang dikeluarkan dalam mengoperasikan model bisnis ini. Blok bangunan ini menjelaskan biaya yang paling besar terjadi antara biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk dapat menghasilkan *Value Proposition* yang ditujukan pada *Customer Segments* sehingga didapat *Revenue Stream*. Biaya tersebut dapat dihitung relatif mudah setelah mendefinisikan Sumber Daya Utama, Kegiatan Utama, dan Kunci Kemitraan.

2.6. Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi usaha. Analisis ini didasarkan pada logika untuk memaksimalkan kekuatan dan peluang secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan ataupun tantangan [13]. Proses pengambilan keputusan strategis selalu berkaitan dengan pengembangan misi, tujuan dan strategi serta kebijakan usaha. Analisis faktor-faktor strategis usaha adalah sebagai berikut:

1. Analisis kekuatan

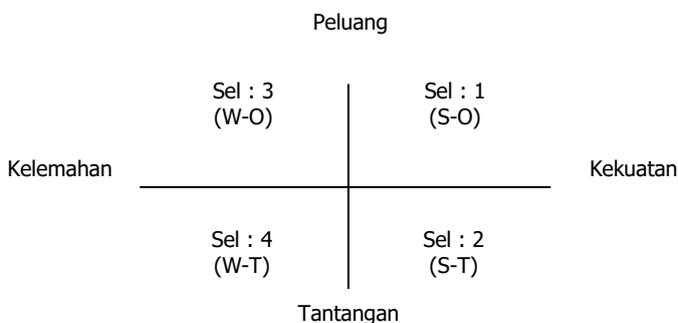
Kekuatan merupakan suatu kelebihan khusus yang memberikan keunggulan komparatif didalam suatu usaha. Kekuatan usaha akan mendukung perkembangan dengan cara memperhatikan sumber dana, citra, kepemimpinan pasar, hubungan dengan

konsumen ataupun pemasok-pemasok dengan faktor lainnya.

2. Analisis kelemahan
Kelemahan adalah keterbatasan dan kekurangan dalam hal sumberdaya, keahlian dan kemampuan secara nyata menghambat aktivitas keragaan usaha. Fasilitas, sumberdaya keuangan, kemampuan manajerial, keahlian pemasaran dan pandangan orang terhadap merek dapat menjadi sumber kelemahan.
3. Analisis peluang
Peluang adalah situasi yang diinginkan atau disukai dalam lingkungan usaha. Segmen pasar, perubahan dalam persaingan atau lingkungan, perubahan teknologi dan perbaikan hubungan dengan pembeli serta pemasok dapat menjadi peluang bagi usaha.
4. Analisis tantangan
Tantangan adalah situasi yang paling tidak disukai atau diinginkan dalam lingkungan usaha. Tantangan merupakan penghalang bagi posisi yang diharapkan dalam menjalankan usaha. Masuknya pesaing baru, pertumbuhan pasar yang lambat, peningkatan posisi penawaran dari pembeli dan pemasok, perubahan teknologi dan peraturan baru atau peraturan lama yang ditinjau kembali.

2.7. Matrik SWOT

Setelah diketahui peluang, tantangan, kekuatan dan kelemahan maka dapat menentukan strategi dengan cara memanfaatkan kekuatan yang dimiliki untuk mengambil keuntungan dari peluang-peluang yang ada, mengatasi kelemahan yang dimiliki dan mengatasi kelemahan yang dimilikinya, menghindari tantangan yang ada atau dengan meminimalkan kelemahan tersebut. Cara untuk merumuskan strategi usaha dengan menggunakan matrik SWOT adalah sebagai berikut [14].



Gambar 1 Diagram SWOT

Sel 1 menjelaskan memiliki banyak kekuatan yang disertai dengan terbukanya banyak kesempatan dilingkungan sehingga strategi yang diterapkan adalah strategi agresif (*growth oriented strategy*). Sel 2 menjelaskan banyak kemampuan tetapi banyak tantangan dalam usaha sehingga strategi yang ditempuh adalah diversifikasi dan mempersiapkan pasar produk untuk jangka panjang.

Table 1 Format Matrix SWOT

	Internal	
	Kekuatan (S)	Kelemahan (W)
Eksternal	Daftar kekuatan internal	Daftar Kelemahan-kelemahan internal
	Peluang O	Strategi W-O
Peluang O	Strategi S-O	Strategi dengan mengambil keuntungan dari peluang yang timbul
	Daftar peluang eksternal	Strategi dengan menggunakan kekuatan untuk mengambil keuntungan yang timbul
Tantangan T	Strategi S-T	Strategi W-T
	Daftar tantangan eksternal	Strategi dengan menggunakan kekuatan untuk menghindari tantangan

Sumber: Wehrich dalam Wheelen dan Hunger (1992)

Sel 3 menjelaskan usaha menghadapi peluang yang baik namun memiliki kendala-kendala tertentu sehingga strategi yang diterapkan adalah *turn around oriented strategy* atau difrensiasi produk. Sel 4 menjelaskan usaha menghadapi tantangan dipasar dan memiliki banyak kelemahan sehingga strategi yang diterapkan adalah strategi bertahan atau konsolidasi (*defensive strategy*) atau dengan mengurangi keterlibatan langsung.

2.8. Metode Stealth

Stealth (siluman) adalah strategi pemasaran yang dilakukan secara tersembunyi, sehingga konsumen tidak sadar saat sedang dibujuk oleh pemasar untuk memiliki minat terhadap produk yang dipasarkannya. *Stealth marketing* merupakan strategi pemasaran yang seringkali dilakukan oleh perusahaan guna menciptakan word of mouth positif bagi konsumennya. Konsumen cenderung dipersvasi secara halus sehingga akan

menimbulkan tingkat kepercayaan yang lebih tinggi, karena konsumen terstimuli dalam pikirannya bahwa iklan yang disampaikan merupakan kenyataan yang ada dan sudah terbukti kebenarannya. Stealth marketing dirasa cukup efektif karena praktek pemasaran seperti ini dapat menghindari atau melewati *defense mechanism* yang terdapat dalam diri konsumen. Dengan demikian, konsumen tidak memiliki antipati terlebih dahulu akan pesan komunikasi pemasaran yang dilakukan pemasar, karena konsumen tidak menangkap secara eksplisit pesan tersebut [15].

Pada Penelitian ini dilakukan modifikasi metode *Stealth* untuk memvalidasi kualitas pelayanan yang dilakukan oleh Pemerintah, dengan metode ini akan memperlihatkan kondisi faktual kualitas pelayanan yang diberikan oleh Pemerintah kepada Masyarakat.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Pada tahap awal, penelitian ini dilakukan dengan Desk Review terhadap Perda No.13/2018 melalui website www.jdih.inhilkab.go.id, selanjutnya melakukan Pengumpulan Data Primer melalui QSPM kepada stakeholder terkait. Setelah itu Penelitian ini dilaksanakan dengan melakukan survey ke Kawasan Jalan Subrantas dimana disana terdapat sangat banyak Rumah Kos dan mengidentifikasi rumah kos yang potensial menjadi objek PAD yaitu minimal 10 kamar.

Dalam memvalidasi kualitas layanan yang dilakukan oleh Bapenda dan Dinas Perizinan dan PTSP digunakan Metode *Stealth*. Untuk merencanakan aksi peningkatan PAD pada sektor rumah kos, penelitian ini juga merumuskan *Business Model Canvas* dan Analisa SWOT untuk memetakan arah strategi yang dijalankan kedepan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Kewenangan Kelembagaan

Berdasarkan Tugas dan Fungsinya, Pajak Rumah Kos merupakan tugas dan fungsi dari Badan Pendapatan Daerah. Merujuk pada pasal 9 ayat (2) berbunyi: pengelola rumah kos yang mengelola lebih dari 10 (sepuluh) kamar dikenakan pajak hotel sesuai dengan peraturan daerah tentang pajak hotel. Maka Pajak Rumah Kos akan berada di bawah koordinasi Kepala Bidang Pajak Daerah 2 dan Kasubbid Pemungutan Pajak Hotel, Restoran dan BPHTB. Pajak Hotel merupakan Jenis Pajak yang dibayarkan sendiri oleh Wajib Pajak [16]. Sedangkan Izin Pengelolaan Rumah Kos adalah Tugas Pokok

dan Fungsi Dinas Perizinan dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP).

Untuk memudahkan pelayanan kepada masyarakat, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dan Dinas Perizinan & PTSP Kabupaten Indragiri Hilir berkantor di lokasi yang sangat strategis dan dalam satu Gedung yaitu Gedung Inhil Bisnis Center yang beralamat di Jalan Hang Tuah No. 4 Tembilihan. Dinas Perizinan dan PTSP berkantor di Lantai 1 sedangkan Bapenda berkantor di Lantai 3.

Untuk memvalidasi kualitas pelayanan terhadap masyarakat, Peneliti melakukan metode *Stealth Costumer* atau Metode Konsumen Siluman ke kantor Bapenda dan Dinas PTSP pada tanggal 7 Februari 2023. Berdasarkan metode *Stealth Costumer* pada kantor tersebut didapatkan pengalaman dan informasi bahwa Pelayanannya sangat baik. Pejabat dan Staff sangat terbuka dan ramah kepada Masyarakat yang berurusan dan berkonsultasi dengan Bapenda maupun Dinas Perizinan dan PTSP.

4.2. Perizinan Rumah Kos

Berdasarkan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) Pajak Rumah Kos dapat digolongkan pada KBLI 2020 55 Penyediaan Akomodasi dengan uraian Golongan pokok ini mencakup penyediaan akomodasi jangka pendek untuk pengunjung dan pelancong. **Termasuk penyediaan akomodasi yang lebih lama untuk pelajar, pekerja dan sejenisnya.** Penyediaan akomodasi dapat hanya menyediakan fasilitas akomodasi saja atau fasilitas akomodasi dan fasilitas makanan dan minuman, atau fasilitas akomodasi, makanan dan minuman dan/atau fasilitas rekreasi [17].

Dengan penelusuran lebih detail, maka rumah kos dalam KBLI dapat termasuk dalam KBLI 55900 Penyediaan Akomodasi lainnya dengan uraian: Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan dalam periode waktu yang tidak singkat. Termasuk usaha penyediaan akomodasi untuk jangka yang lebih lama atau sementara baik kamar sendiri atau kamar bersama atau asrama untuk pelajar, pekerja musiman dan sejenisnya. Misalnya kegiatan penyediaan akomodasi ini mencakup tempat tinggal pelajar, asrama sekolah, asrama atau pondok pekerja dan **rumah kost**, baik dengan makan maupun tidak dengan makan [17].

Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir melalui Dinas Perizinan dan PTSP telah mengatur tata cara pengurusan Izin Pengelolaan Rumah Kos Yang akan

terselesaikan dalam waktu 5 (lima hari kerja) dan bebas biaya [18]. Persyaratan Administrasi pengurusan Izin Pengelolaan Rumah Kos adalah sebagai berikut [18]:

1. Permohonan bermaterai Rp. 10.000
2. Pasfoto berwarna 4x6 (3 lembar)
3. Fotokopi e-KTP pemohon
4. Fotokopi NPWP
5. Nomor Induk Berusaha (NIB) dari OSS
6. Izin Usaha
7. Persetujuan Bangunan Gedung
8. Izin Lingkungan
9. Bukti lunas Pajak Reklame
10. Bukti lunas PBB

Sistem, Mekanisme dan Prosedur pengurusan Izin Pengelolaan Rumah Kos adalah sebagai berikut [18]:

1. Penenerimaan Berkas dari pemohon dan memeriksa kelengkapan Berkas
2. Mengecek dan mencatat kedalam buku perjalanan berkas (Tracking)
3. memeriksa Kelengkapan dan keabsahan berkas pemohon perizinan, jika lengkap dan absah maka akan di paraf, jika tidak akan dikembalikan ke petugas LOKET
4. Memeriksa Kelengkapan dan keabsahan berkas pemohon, jika lengkap dan absah, maka akan diparaf, jika tidak lengkap akan dikembalikan kepada kepala Seksi (Teknis)

4.3. Identifikasi Potensi Rumah Kos

Berdasarkan pengamatan penelitian, maka diperoleh data rumah kos yang beroperasi di sekitar kawasan jalan Subrantas Tembilian adalah:

Table 2 Identifikasi Rumah Kos yang beroperasi di Sekitaran Kawasan Jalan Subrantas

No	Alamat Kawasan	Jumlah Rumah
1	SKB Margomulyo	1 Rumah Kos
2	SKB	1 Rumah Kos
3	Jalan Utama Subrantas	3 Rumah Kos; 2 Guest House
4	Kawasan Perwira Jln.	3 Rumah Kos
5	Tunas Baru	1 Rumah Kos
6	Pulai Indah	2 Rumah Kos
7	Pinus Indah	2 Rumah Kos
8	Jelutung Indah	3 Rumah Kos
9	Pantai Ceria	2 Rumah Kos
10	Meranti Indah	1 Rumah Kos
11	Ramin Indah	1 Rumah Kos
12	Bakau Indah	1 Rumah Kos

4.4. Tarif Rumah Kos

Harga rata-rata sewa kamar kos terdapat beberapa tingkatan, tingkatan biasa yang di huni oleh Mahasiswa berkisar antara Rp. 200.000,- sampai Rp.400.000,- perbulan yang banyak terletak di sekitaran Kampus II Universitas Islam Indragiri. Kos ini biasanya di huni oleh minimal 2 (dua) orang per kamar dan tidak menyediakan fasilitas.

Sedangkan pangsa pasar rumah kos Karyawan yaitu dalam kisaran Rp. 500.000,- sampai Rp.1.500.000,- per bulan dengan fasilitas cukup lengkap seperti Kasur, Kipas angin, Meja, Lemari, AC, Dispenser, Kulkas, Parkir Mobil dan fasilitas lainnya.

4.5. Dampak Ekonomi dan Sosial Rumah Kos terhadap Lingkungan di Indragiri Hilir.

Sejalan dengan Penelitian sebelumnya, Usaha yang dijalankan warga Banyaknya kos-kosan dapat berpengaruh terhadap lingkungan dan ekonomi masyarakat sekitar. Banyak warga yang mendirikan usaha pendukung yang dapat melengkapi kebutuhan para penghuni kos atau pendaatang baru. Oleh karena itu sebagian besar masyarakat Kawasan Jalan Subrantas tidak memiliki usaha kos melainkan memiliki usaha yang lain seperti penjual makanan, Café, toko kelontong, toko pakaian, laundry, photocopy, Jasa Kurir, air gallon, agen pulsa, dan sebagainya [19].

Berdasarkan acuan dari sumber penelitian yang kita ambil bahwa pembangunan perumahan dan lingkungan pemukiman baik di perkotaan maupun di pedesaan pada dasarnya harus mempertimbangkan berbagai aspek seperti: penduduk, keadaan ekonomi, sosial budaya, masyarakat, pertahanan, kesempatan kerja, potensi daerah dan lingkungan hidup. Selain geliat ekonomi, Pertumbuhan Rumah Kos di Indragiri Hilir mempengaruhi kehidupan sosial masyarakat seperti terbukanya lapangan kerja, pengurangan pengangguran, keterlibatan penduduk musiman dalam aktivitas sosial masyarakat tempatan seperti Gotong Royong, Pengajian dan *Haulan*. [19]

4.6. Potensi Pendapatan Asli Daerah yang diperoleh dari Pengelolaan Rumah Kos

Berdasarkan pengolahan data dan informasi yang kemudian dianalisa secara mendalam, maka Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang potensial dari pengelolaan rumah kos antara lain:

4.6.1. Pajak Rumah Kos

Dalam Undang-Undang No 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak rumah kos masuk dalam kategori pajak hotel [8], Rumah kos yang memiliki jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh) dikenakan pajak hotel 10% sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku [4][5][20][21].

4.6.2. Pajak Reklame

Pajak reklame merupakan biaya yang harus dibayar agar mendapatkan izin penyelenggaraan reklame. Jika tidak membayar pajak reklame, siap-siap saja baliho atau spanduk Anda akan diturunkan. Perda Kabupaten Indragiri Hilir nomor 7 tahun 2008 tentang Pajak Reklame menjelaskan pajak reklame adalah pungutan yang dikenakan atas semua penyelenggaraan reklame [22]. Kita biasanya mengidentikkan reklame dengan media periklanan besar yang ditempatkan pada area yang sering dilewati masyarakat umum seperti sisi jalan raya. Reklame umumnya berisi informasi dengan ilustrasi yang besar dan menarik.

Penyelenggaraan rumah kos membutuhkan promosi dan papan informasi terkait ketersediaan kamar yang ditawarkan oleh pengelola/pemilik rumah kos. Apabila reklame atau plang nama/merk rumah kos terpasang melekat pada bangunan tidak akan dipungut pajak reklame, namun apabila sudah dipasang dipinggir jalan ataupun didepan rumah kos maupun lokasi strategis maka akan berpotensi dikenakan pajak reklame. Besaran pungutan pajak reklame diatur dalam Perda Kabupaten Indragiri Hilir nomor 7 tahun 2008 tentang Pajak Reklame [22]. Pajak Reklame merupakan jenis pajak yang dipungut penetapan Bupati [16].

4.6.3. Pajak Pemanfaatan Air Tanah

Air merupakan kebutuhan primer manusia. Berdasarkan pengamatan penelitian, Pemenuhan kebutuhan air untuk penyelenggaraan rumah kos di Kabupaten Indragiri Hilir pada umumnya berasal dari sumur artesis (sumur bor). Dengan merujuk pada peraturan yang berlaku maka pemanfaatan air tanah yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan rumah kos akan dapat menjadi sumber pendapatan asli daerah.

Pajak air Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah untuk digunakan pribadi atau badan, kecuali untuk keperluan dasar rumah tangga, pengairan pertanian, dan perikanan rakyat serta peribadatan. Air tanah adalah

air yang terdapat dalam lapisan tanah atau batuan dibawah permukaan tanah berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retrubusi Daerah. Pajak air tanah di Kabupaten Indragiri Hilir diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir Nomor 21 Tahun 2010 tentang Pajak Air Tanah dan Peraturan Bupati Kabupaten Indragiri Hilir Nomor 24 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksana Pemungutan Pajak Air Tanah [23] [24]. Pajak Reklame merupakan jenis pajak yang dipungut penetapan Bupati [16].

4.6.4. Pajak PBB P2

PBB P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut, termasuk jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak dan Menara. Apabila telah dibangun menjadi rumah kos yang dikelola secara professional maka pemilik rumah kos sebagai wajib pajak akan sadar membayar PBB P2 atas bangunan tersebut. PBB P2 tergolong pada jenis pajak yang ditetapkan oleh Bupati [16][21].

4.7. Business Model Canvas Pengelolaan PAD bersumber dari Pajak Rumah Kos

Dalam membuat pemetaan bisnis dengan *Brainstorming Business Model Canvas* yang menggali ide dan gagasan dari peserta dapat dilihat pada *Business Model Canvas* terlampir. Scenario pada penelitian ini adalah Bapenda.

4.8. Analisis SWOT

Dalam menyusun strategy formulasi PAD bersumber dari Pajak Rumah Kos di Kabupaten Indragiri Hilir, terlebih dahulu harus dilakukan identifikasi faktor internal dan eksternal.

Penyusunan faktor internal dan eksternal dilakukan berdasarkan dokumen-dokumen, Peraturan (Perda dan Undang-undang) kajian literatur, survey pendahuluan di lingkungan Kabupaten Indragiri Hilir, serta wawancara dan diskusi yang dilakukan kepada pemilik rumah kos, pemerintah, dan akademisi di Kabupaten Indragiri Hilir.

Faktor Internal	Bobot (a)	Rating (b)	Nilai (c = a x b)
Belum tersosialisasi secara luas			
Jumlah (B)			
Total (A+B)	1		2,389

Sumber Data: Data Diolah Sendiri

4.8.1. Analisis Lingkungan Internal

Faktor lingkungan internal terdiri dari faktor-faktor kekuatan dan kelemahan. Faktor kekuatan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memiliki Regulasi yang Kuat dan Jelas
2. Memiliki Kelembagaan yang mengelola yang Kuat dan Jelas (dalam hal ini Bapenda)
3. Memiliki Partner yang Kuat dan Jelas (Satpol PP, Dinas PTSP)
4. Sudah tersedia Sistem Pembayaran Pajak Daerah yang Online dan pembayaran virtual dan manual
5. Sistem Perizinan yang mudah dan cepat

Sedangkan faktor kelemahan usaha perdagangan kelapa dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perda no.13/2018 tentang Pengelolaan Rumah Kos belum tersosialisasi secara luas

Berdasarkan faktor-faktor internal kekuatan dan kelemahan, dapat disusun matrik evaluasi IFE (*Interval Factors Evaluation*). Masing-masing faktor kekuatan dan kelemahan diberikan bobot dan peringkat. Matrik IFE kekuatan dan kelemahan dari PAD bersumber dari pajak rumah kos dapat dilihat pada tabel berikut.

Table 3 Matrix IFE (Internal)

Faktor Internal	Bobot (a)	Rating (b)	Nilai (c = a x b)
Kekuatan			
Memiliki Regulasi yang Kuat dan Jelas	0,07	3,8	0,266
Memiliki Kelembagaan yang mengelola yang Kuat dan Jelas	0,05	3	0,15
Memiliki Partner yang Kuat dan Jelas	0,067	3,2	0,2144
Sudah tersedia Sistem Pembayaran Pajak Daerah yang Online dan pembayaran virtual dan manual	0,075	3,2	0,24
Sistem Perizinan yang mudah dan cepat	0,036	3,2	0,1152
Jumlah (A)	0,298		0,9856
Kelemahan			
Perda no.13/2018 tentang Pengelolaan Rumah Kos	0,702	3,8	1,404

4.8.2. Analisis Lingkungan Eksternal

Faktor lingkungan eksternal usaha perdagangan kelapa terdiri dari faktor-faktor peluang dan tantangan. Faktor peluang dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Tingginya kebutuhan dan pertumbuhan rumah kos di Indragiri Hilir
2. Selain Pajak Rumah Kos, dapat juga diperoleh Pajak Reklame, Pajak Air Tanah dan PBB P2

Faktor tantangan yang teridentifikasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kesadaran membayar pajak yang rendah
2. Kejujuran dan transparansi pemilik/pengelola kos
3. Kekhawatiran *Conflict of interest* karena ada sebagian pejabat public yang memiliki usaha Rumah Kos.

Berdasarkan faktor-faktor eksternal peluang dan tantangan, dapat disusun matrik evaluasi EFE (*External Factors Evaluation*). Masing-masing faktor peluang dan tantangan PAD bersumber dari pajak rumah kos diberikan bobot dan peringkat.

Table 4 Matrix EFE (External)

Faktor Eksternal	Bobot (a)	Rating (b)	Nilai (c = a x b)
Peluang			
Pajak Reklame, Pajak Air Tanah dan PBB P2	0,26	3,8	0,988
Tantangan			
Kesadaran membayar pajak yang rendah	0,24	3	0,72
Kejujuran dan transparansi pemilik/pengelola kos	0,15	3,2	0,48
Kekhawatiran <i>Conflict of interest</i> karena ada sebagian pejabat public yang memiliki usaha Rumah Kos.	0,10	2,7	0,27
Jumlah (B)	0,5		1,676
Total (A+B)	1		3,384

Sumber Data: Data Diolah Sendiri

4.8.3. Perumusan Strategi Pengembangan Usaha

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari matrik IFE dan EFE maka selanjutnya dapat disusun matrik IE (*Internal Evaluation*) yang menunjukkan posisi usaha perdagangan kelapa. Matrik SWOT PAD bersumber dari Pajak Rumah Kos terlampir.

Analisis SWOT merupakan proses mengidentifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi. Analisis SWOT secara sistematis mengidentifikasi faktor-faktor internal dan eksternal serta menggambarkan kesesuaian yang paling baik. Analisis ini didasarkan bahwa suatu yang efektif akan memaksimalkan kekuatan dan peluang serta meminimalkan kelemahan dan tantangan. Analisis SWOT yang akurat memiliki pengaruh yang besar terhadap keberhasilan strategi yang dirancang.

Perumusan strategi yang dihasilkan berupa kombinasi kekuatan-peluang (*strength-opportunities*), kekuatan-tantangan (*strength-threats*), kelemahan-peluang (*weakness-opportunities*) dan kelemahan-tantangan (*weakness-threats*).

Strategi kekuatan-peluang (*Strengths-Opportunities*)

Strategi S-O (strategi agresif) dalam kondisi pelaku usaha perlu melakukan pengembangan bisnis yang agresif. Strategi S-O kelapa adalah sebagai berikut:

- Sosialisasi Perda No.13/2018 khususnya pada Kewajiban memiliki Izin Rumah Kos dan Pajak Rumah Kos.
- Penegakan Aturan bersama Satpol PP
- Pendampingan teknis kepada Pemilik/Pengelola Kos tentang tata cara laporan dan pembayaran pajak
- Perluas jaringan komunikasi berbasis IT dan menyediakan laman khusus pajak Rumah kos pada website Bapenda

Strategi kekuatan-tantangan (*Strengths-Threats*)

Strategi S-T (strategi diversifikasi) dalam kondisi pelaku usaha perlu melakukan diversifikasi produk atau usaha melalui pengembangan produk-produk unggul. Strategi S-T pada usaha perdagangan kelapa adalah sebagai berikut:

- Meningkatkan sosialisasi dan penegakan Perda
- Raising awareness pemilik/pengelola rumah kos taat pajak

Strategi kelemahan-peluang (*Weaknesses-Opportunities*)

Strategi W-O (strategi balik arah) dalam kondisi pelaku usaha perlu melakukan analisis terhadap kelemahan sehingga

mampu menghilangkan kelemahan utama. Strategi W-O pada usaha perdagangan kelapa adalah sebagai berikut:

- Peningkatan Motivasi dan Kapasitas ASN Penagih pajak dan ASN Perizinan
- Perkuat sosialisasi dan membangun kesadaran pajak rumah kos
- Penerbitan petunjuk teknis penagihan pajak rumah kos

Strategi kelemahan-tantangan (*Weaknesses-Threats*)

Strategi W-T (strategi bertahan) dalam kondisi perlu menganalisis terhadap kelemahan utama sekaligus menghindari tantangan. Strategi W-T adalah sebagai berikut:

- Restrukturisasi Kelembagaan
- Penguatan SDM yang bertanggung jawab atas PAD

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kabupaten Indragiri Hilir telah memiliki Kekuatan Hukum dalam memungut Pajak Rumah Kos berdasarkan Perda No.13 tahun 2018 tentang pengelolaan rumah kos. Pajak Rumah kos dapat dipungut apabila telah mengelola sebanyak 10 (sepuluh kamar) dan besaran pengutan pajak adalah 10% dari omset merujuk pada Perda no.6/2008 tentang Pajak Hotel. Selain itu, potensi PAD lain yang dapat diperoleh dari pengelolaan rumah kos adalah Pajak Reklame (Perda No.7/2008), Pajak Air Tanah (Perda No.21/2010) dan PBB P2 (Perbup No.22/2020).

Usaha Rumah Kos juga memberikan dampak ekonomi yang baik kepada masyarakat sekitar yaitu dapat menumbuhkan usaha jasa yang dikelola oleh masyarakat tempatan seperti Jasa Kurir, Laundry, air galon, penjual makanan, Cafe, toko kelontong, toko pakaian, laundry, photocopy, agen pulsa, dan sebagainya

Penelitian ini menyarankan bahwa perlunya penegakan Perda no.13/2018 dengan tegas dan "tebang pilih". Berdasarkan pemetaan *Bisnis Model Canvas* Kabupaten Indragiri Hilir memiliki Satpol PP yang memiliki Tugas Pokok dan Fungsinya sebagai Penegak Perda. Setelah itu biaya yang dibutuhkan berdasarkan pemetaan tidak terlalu besar seperti Biaya Rapat, Biaya Koordinasi dan Biaya Sosialisasi Perda kepada Pengelola/Pemilik Rumah Kos.

Merujuk pada publikasi Kementerian Hukum dan HAM, implementasi Undang-Undang No.1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD) Pajak dan Retribusi harus diatur dalam satu Peraturan

Daerah (PERDA) sehingga Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir harus bekerja ekstra dalam masa transisi dari UU 28/2009 PDRD menuju UU 1/22 HKPD.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penelitian ini mengucapkan terima kasih kepada Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir yang telah menyediakan Jurnal Selodang Mayang sebagai media peneliti memberikan masukan dan berkontribusi terhadap pembangunan daerah. Selain itu Peneliti juga mengucapkan terima kasih dan permohonan maaf kepada Pihak Badan Pendapatan Daerah dan Dinas Penanaman Modal dan PTSP karena telah melayani peneliti dalam melakukan Metode *Stealth* dalam memvalidasi kualitas layanan. Berdasarkan metode *Stealth* peneliti dapat mendapatkan pengalaman faktual yang diberikan sangat baik dan memuaskan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] S. Hajar and D. P. E. N. Made Susilawati, "Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Rumah Kost," *E-Jurnal Mat.*, vol. 1, no. 1, pp. 25–31, 2012.
- [2] S. Rachmawati, "ANALISIS PREFERENSI MAHASISWA DALAM PEMILIHAN TEMPAT KOS (Studi: Kawasan Kos di Kelurahan Ketawanggede dan Kelurahan Sumbersari, Kota Malang)," *J. Chem. Inf. Model.*, vol. 53, no. 9, pp. 1689–1699, 2013.
- [3] *Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir Nomor 13 tahun 2018 tentang Pengelolaan Rumah Kos.* Indonesia, 2018. [Online]. Available: <https://jdih.inhilkab.go.id/>
- [4] *Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Pajak Hotel.* 2010.
- [5] S. Jumarni, "Penerapan peraturan daerah kabupaten indragiri hilir nomor 13 tahun 2018 tentang pengelolaan rumah kos di kecamatan tembilahan kabupaten indragiri hilir," Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim II, 2022. [Online]. Available: [http://repository.uin-suska.ac.id/58079/1/GABUNGAN KECUALI BAB IV.pdf](http://repository.uin-suska.ac.id/58079/1/GABUNGAN%20KEQUALI%20BAB%20IV.pdf)
- [6] M. S. Nasir, "Analisis Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah Setelah Satu Dekadeotonomi Daerah," *J. Din. Ekon. Pembang.*, vol. 2, no. 1, p. 30, 2019, doi: 10.14710/jdep.2.1.30-45.
- [7] D. P. K. Kemenkeu, *Penggalian Potensi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.* Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2021.
- [8] *Undang-Undang No 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.* 2009.
- [9] *Undang-Undang No.1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD).*
- [10] A. Osterwalder and Y. Pigneur, "Business Model Generation: A Handbook for Visionaries, Game Changers, and Challengers," *A Handb. visionaries, game Chang. challengers*, no. July, p. 288, 2010, doi: 10.1523/JNEUROSCI.0307-10.2010.
- [11] H. Hartatik and T. Baroto, "Strategi Pengembangan Bisnis Dengan Metode Business Model Canvas," *J. Tek. Ind.*, vol. 18, no. 2, pp. 113–120, 2017, doi: 10.22219/jtiumm.vol18.no2.113-120.
- [12] W. S. Dewobroto, "Penggunaan Business Model Canvas Sebagai Dasar Untuk Menciptakan Alternatif Strategi Bisnis Dan Kelayakan Usaha," *J. Tek. Ind.*, vol. 2, no. 3, pp. 215–230, 2012, doi: 10.25105/jti.v2i3.7032.
- [13] F. Rangkuti, *Analisa SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis.* Jakarta: Gramedia, 2006.
- [14] J. D. Wheelen, Thomas L. & Hunger, *Strategic Management and Business Policy*, Thirteenth. New York: Pearson, 2012.
- [15] E. D. Sucipto, "STEALTH MARKETING: DILEMA ETIKA DALAM MENJANGKAU KONSUMEN," *J. Manaj.*, vol. 1, no. 2, 2016, [Online]. Available: [https://eprints.unmer.ac.id/id/eprint/1665/1/STEALTH MARKETING.pdf](https://eprints.unmer.ac.id/id/eprint/1665/1/STEALTH%20MARKETING.pdf)
- [16] *Peraturan Bupati Kabupaten Indragiri Hilir nomor 22 tahun 2020 tentang petunjuk pelaksanaan Pengelolaan Pajak Daerah.* 2020.
- [17] K. I. BPKM, "KLASIFIKASI BAKU LAPANGAN USAHA INDONESIA (KBLI) 2020." <https://oss.go.id/informasi/kbli-detail/06d9c4e4-8a6b-43bd-8e3e-84dcb6e344a1> (accessed Feb. 09, 2023).
- [18] Dinas Perizinan dan PTSP, "Izin Pengelolaan Rumah Kos." <https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik/7985109/pemerintah-kab-indragiri-hilir/izin-pengelolaan-rumah-kost?download=true> (accessed Feb. 08, 2023).
- [19] N. K. A. A. Puspita Indra Wardhani, Wulansari Dwi Pambudi, Jenny Fiaoza, Safira Alfansa, Helmi Zain Susanto, "IDENTIFIKASI PENGARUH

PEMBANGUNAN KOS-KOSAN TERHADAP AKTIVITAS SOSIAL EKONOMI DI DESA PABELAN KABUPATEN SUKOHARJO," *Lageografia J.*, vol. 20, no. 2, pp. 138–148, 2019, [Online]. Available: <https://ojs.unm.ac.id/Lageografia/article/view/22475>

[20] *Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir nomor 6 tahun 2008 tentang Pajak Hotel*. 2008.

[21] E. A. Damanik, "Tata Cara Pengenaan PBB Sektor P2 Atas Rumah Kost Atau Kamar Kost (Studi Kasus pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan)," Universitas Sumatera

Utara, 2020. [Online]. Available: <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/26219>

[22] *Perda Kabupaten Indragiri Hilir nomor 7 tahun 2008 tentang Pajak Reklame*. 2008. [Online]. Available: https://jdihn.go.id/files/301/32_7_Tahun_2008.pdf

[23] *Peraturan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir Nomor 21 Tahun 2010 tentang Pajak Air Tanah*. 2010.

[24] *Peraturan Bupati Kabupaten Indragiri Hilir Nomor 24 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksana Pemungutan Pajak Air Tanah*. 2012.

Lampiran 1 Business Model Canvas Pengelolaan PAD bersumber dari Pajak Rumah Kos

Partner 1. Satpol PP 2. Pemerintah Desa/Kelurahan setempat 3. Dinas Perizinan dan PTSP 4. Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia	Aktivitas 1. Penagihan Pajak Rumah Kos dan lainnya yang terkait dengan rumah kos 2. Sosialisasi dan Upaya penyadaran taat pajak	Value Proposition PAD bersumber dari Pajak Rumah Kos (dalam scenario ini dilaksanakan oleh Bapenda)	Chanel WhatsApp Grup dan Direct Communication	Customer Pengelola Rumah Kos yang berada di teritorial Kabupaten Indragiri Hilir
	Resources 1. Perda no.13/2018 2. UPT Bapenda 3. ASN		CRM 1. Sosialisasi 2. Komunikasi melalui Asosiasi Pengelola Kos	
COST 1. Biaya Sosialisasi 2. Biaya Rapat 3. Biaya Operasional			REVENUE STREAM 1. Pajak Rumah Kos 2. Pajak Reklame 3. Pajak Air Tanah 4. PBB P2	

Lampiran 2. Matrix SWOT PAD bersumber dari Pajak Rumah Kos

INTERNAL FAKTOR EKSTERNAL FAKTOR	KEKUATAN	KELEMAHAN
	Peluang 1. Tingginya kebutuhan dan pertumbuhan rumah kos di Indragiri Hilir 2. Selain Pajak Rumah Kos, dapat juga diperoleh Pajak Reklame, Pajak Air Tanah dan PBB P2	KEKUATAN-PELUANG <ul style="list-style-type: none"> ➢ Sosialisasi Perda No.13/2018 khususnya pada Kewajiban memiliki Izin Rumah Kos dan Pajak Rumah Kos. ➢ Pendampingan teknis kepada Pemilik/Pengelola Kos tentang tata cara laporan dan pembayaran pajak ➢ Penegakan Aturan bersama Satpol PP ➢ Perluas jaringan komunikasi berbasis IT dan menyediakan laman khusus pajak Rumah kos pada website Bapenda
Tantangan 1 Kesadaran membayar pajak yang rendah 2 Kejujuran dan transparansi pemilik/pengelola kos 3 Kekhawatiran <i>Conflict of interest</i> karena ada sebagian pejabat public yang memiliki usaha Rumah Kos.	KEKUATAN-TANTANGAN <ul style="list-style-type: none"> ➢ Meningkatkan sosialisasi dan penegakan Perda ➢ Raising awareness pemilik/pengelola rumah kos taat pajak 	KELEMAHAN-TANTANGAN <ul style="list-style-type: none"> ➢ Restrukturisasi Kelembagaan ➢ Penguatan SDM