



ISBN : 978-979-3382-45-6

**Susy Ella & Rizky Fitria**



*Penelitian Mandiri*  
**Analisis Potensi, Efisiensi Dan Efektivitas  
Penerimaan Pajak Rumah Sewaan  
Di Kecamatan Jatinangor**

**PUSAT KAJIAN DAN PENDIDIKAN DAN PELATIHAN APARATUR I  
LEMBAGA ADMINISTRASI NEGARA**

2011

ABSTRACT-BACKGROUNDS.COM

*Penelitian Mandiri*

**Analisis Potensi, Efisiensi Dan Efektivitas  
Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Di  
Kecamatan Jatinangor**

*Oleh*

*Susy Ella*

*Rizky Fitria*



**Pusat Kajian dan Pendidikan dan Pelatihan Aparatur  
I  
Lembaga Administrasi Negara**

**2011**

## **ANALISIS POTENSI, EFISIENSI DAN EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK RUMAH SEWAAN DI KECAMATAN JATINANGOR**

Penulis : Susy Ella  
Rizky Fitria  
Editor : Susy Ella dan Rizky Fitria  
Desain Sampul & Isi : Susy Ella  
Sumber Gambar : abstract-backgrounds.com

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang  
Cetakan I, 2011

Hak Penerbitan pada:  
Pusat Kajian dan Pendidikan dan Pelatihan Aparatur I Lembaga Administrasi  
Negara  
Alamat : Jl. Kiara Payung km. 4,7 Jatinangor, Sumedang, Jawa Barat  
Tel/Fax: (022) 7790044 – 7790055  
E-mail : admin@litbang.bandung.lan.go.id  
Web : <http://litbang.bandung.lan.go.id/>

---

Perpustakaan Nasional RI: Katalog Dalam Terbitan (KDT)  
*Ella, Susy & Rizky Fitria*

*Analisis Potensi, Efisiensi dan Efektivitas Penerimaan Pajak Rumah  
Sewaan di Kecamatan Jatinangor*  
Bandung: Pusat Kajian dan Pendidikan dan Pelatihan Aparatur I  
Lembaga Administrasi Negara, 2011  
ix; 64 hlm.;  
ISBN: 978-979-3382-45-6

I. Manajemen Keuangan Daerah  
II. Judul

---

<p><b>Dilarang mengutip sebagian atau seluruh isi buku ini dengan cara apa pun, Termasuk dengan cara penggunaan mesin fotokopi, tanpa izin sah dari penerbit</b></p>
--





**TIM PENULIS**

## **JUDUL PENELITIAN**

Analisis Potensi, Efisiensi Dan Efektivitas Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Di Kecamatan Jatinangor

## **TIM PENULIS**

1. Susy Ella
2. Rizky Fitria



## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahiim,

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur kami sampaikan kepada Allah S.W.T karena atas rahmat dan karunia-Nya, kami berhasil menyelesaikan Laporan Penelitian Mandiri yang berjudul Analisis Potensi, Efisiensi dan Efektivitas Penerimaan Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor. Penelitian Mandiri ini merupakan salah satu program APBN pada bidang Penelitian dan Pengembangan PKP2A I LAN Tahun 2011 dengan membentuk tim peneliti yang terdiri dari 2 orang.

Dalam laporan ini, kami membahas mengenai potensi, efisiensi, dan efektivitas penerimaan pajak rumah sewaan di kecamatan Jatinangor. Kami memilih kecamatan Jatinangor, karena selain lokasi yang terjangkau, kecamatan ini memiliki potensi yang sangat besar di bidang rumah sewaan. Banyaknya perguruan tinggi yang terdapat di kecamatan ini, membuat usaha rumah sewaan menjadi sangat potensial dan mengalami pertumbuhan yang signifikan setiap tahunnya. Selain itu, kami juga menyoroti efektivitas dan efisiensi dalam pengelolaan biaya dan penerimaan dari pajak rumah sewaan tersebut.

Penyusunan laporan penelitian mandiri ini memperoleh banyak bantuan dan masukan dari berbagai pihak. Karena itu, kami menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Drs. Gering Supriyadi., MM selaku Kepala Pusat PKP2A I LAN Jatinangor.
2. Bapak Drs. Riyadi, M.Si selaku Kepala Bidang Litbang KMKPOA yang telah memberikan ide-ide untuk pengerjaan laporan ini.
3. Bapak Dr. H. Baban Sobandi, SE., M.Si selaku Kepala Bidang Diklat yang memberikan banyak bimbingan, masukan dan pencerahan bagi tim kami.
4. Bapak Dr. H. Joni Dawud, DEA, beserta Pejabat Struktural PKP2A I LAN yang telah memberikan kami kesempatan untuk melakukan penelitian ini.

5. Bapak Herman dan Ibu Yoyoh dari DPPKAD Pemerintah Kabupaten Sumedang yang telah membantu kami dalam penyediaan data terkait penelitian.
6. Para responden pemilik rumah sewaan yang telah memberikan data lapangan sebagai bahan penelitian.
7. Seluruh pihak yang telah membantu dalam penyelesaian laporan penelitian ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Laporan ini masih sangat jauh dari sempurna, karena itu kami mengharapkan masukan yang membangun dari berbagai pihak. Semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat dan rekomendasi awal bagi pengelolaan pajak rumah sewaan di Kabupaten Sumedang, khususnya Kecamatan Jatinangor.

Sumedang, Agustus 2011

Tim Penyusun



## ABSTRAK

Kecamatan Jatinangor adalah salah satu kecamatan di Kabupaten Sumedang yang memiliki beberapa Perguruan Tinggi sehingga menjadi daerah yang potensial untuk usaha rumah sewaan. Dari tahun ke tahun, jumlah rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor terus mengalami peningkatan yang signifikan. Karena itulah, Pemerintah Kabupaten Sumedang menjadikan rumah sewaan sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dengan mengenakan pajak terhadap rumah sewaan tersebut. Kebijakan pengenaan pajak itu diatur dalam Perda Kabupaten Sumedang No. 52 Tahun 2001. Kemudian karena adanya tumpang tindih antara PPN dan PPh, kebijakan tersebut dicabut pada tahun 2008 dan direvisi menjadi Perda Kabupaten Sumedang No. 8 Tahun 2010. Tarif pajak yang ditetapkan adalah sebesar lima persen dan dikenakan kepada usaha rumah sewaan dengan kamar diatas 10.

Penelitian ini melihat bagaimana potensi, efisiensi, dan efektivitas pengenaan pajak rumah sewaan tersebut dengan menggunakan data di tahun 2008. Potensi, efisiensi, dan efektivitas pajak tersebut kami lihat dengan mengambil *sample* sebanyak 105 rumah sewaan yang tersebar di 4 kelurahan pada Kecamatan Jatinangor. Potensi kemudian dihitung dengan mengalikan tarif pajak rumah sewaan dengan pendapatan setiap rumah sewaan yang dijadikan *sample*. Sedangkan efisiensi diperoleh dengan cara membandingkan biaya pengelolaan pajak rumah sewaan dengan realisasi pendapatan pajak nya. Kemudian, efektivitas didapatkan dengan menganalisis kebijakan Perda No. 52 Tahun 2001 dan membandingkan realisasi pendapatan pajak rumah sewaan dengan potensi yang telah kami hitung sebelumnya.

Hasil pengolahan data penelitian ini menunjukkan bahwa Kecamatan Jatinangor memiliki potensi yang sangat besar dalam hal pajak rumah sewaan yaitu **Rp. 921.018.638**. Namun sangat disayangkan, potensi ini belum dapat digali dengan maksimal oleh Pemerintah Kabupaten Sumedang dikarenakan berbahai hambatan. Pengelolaan pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor juga dikategorikan belum efektif baik dari segi kebijakan maupun dari segi realisasi pajaknya. Tapi jika dilihat dari perbandingan biaya pengelolaan dan realisasi pajak di tahun 2008, pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor tergolong efisien. Sehingga rekomendasi yang dapat dirumuskan adalah 1) Pemutakhiran Data Rumah Sewaan; 2) Peningkatan Koordinasi antar SKPD yang terkait; 3) Konsisten dalam implementasi kebijakan; 4) Keseriusan dalam Menggali Potensi Daerah; 5) Anggaran untuk Operasionalisasi Petugas Pajak; 6) Pembangunan yang nyata bagi Daerah yang Memiliki Potensi Pajak.

**Keywords :** Pajak Rumah Sewaan, Potensi Pajak, Efektivitas kebijakan, Efisiensi Kebijakan,



# DAFTAR ISI

Tim Penulis	i
Kata Pengantar	ii
Abstrak	iv
Daftar Isi	v
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar	ix
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Ruang Lingkup Penelitian	6
E. Hasil Yang Diharapkan	7
F. Manfaat Yang Diharapkan	7
G. Waktu Dan Jadwal Kegiatan	7
<b>BAB II      KAJIAN PUSTAKA</b>	9
A. Tinjauan Umum Manajemen Keuangan Daerah	9
B. Pajak Daerah	12
I.      Pengertian Pajak Daerah	12
II.     Jenis-Jenis Pajak Daerah	12
III.    Dasar Hukum Pajak Daerah	13
IV.    Fungsi Pajak Daerah	13
V.     Prinsip Perpajakan Daerah	13
VI.    Ciri-Ciri Pajak Daerah	14
VII.   Kriteria Pajak Daerah	14
VIII. Asas Dan Sistem Pemungutan Pajak Daerah	15
IX.    Keberhasilan Pajak Daerah	15

X.	Pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang	16
C.	Konsep Potensi Daerah	18
I.	Klasifikasi Pendapatan Pemerintah Kabupaten/Kota	19
II.	Potensi Pajak Daerah	22
D.	Teori Efisiensi	24
E.	Teori Efektivitas	25
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b>	26
A.	METODE PENDEKATAN PENELITIAN	26
B.	METODE PENGUMPULAN DATA	26
I.	Metode Wawancara	26
II.	Metode Survey	26
III.	Metode Dokumentasi	28
C.	METODE ANALISIS DATA	28
I.	Perhitungan Potensi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan	28
II.	Laju Pertumbuhan Pajak Rumah Sewaan	28
III.	Daya Pajak ( <i>Tax Effort</i> ) Rumah Sewaan	29
IV.	Efisiensi Pajak Rumah Sewaan	29
V.	Efektivitas Pajak Rumah Sewaan	29
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISA HASIL PENELITIAN</b>	30
A.	GAMBARAN UMUM KECAMATAN JATINANGOR	30
B.	POTENSI PENERIMAAN PAJAK RUMAH SEWAAN	30
I.	Perhitungan Potensi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan	31
II.	Laju Pertumbuhan Pajak Rumah Sewaan Kecamatan Jatinangor Tahun Anggaran 2002-2008	32
III.	Perhitungan Daya Pajak ( <i>Tax Effort</i> ) Pajak Rumah Sewaan	34
IV.	Analisis	35

C. ANALISIS EFISIENSI PAJAK RUMAH SEWAAN	36
D. ANALISIS EFEKTIVITAS PAJAK RUMAH SEWAAN	38
<b>BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI</b>	40
A. KESIMPULAN	40
B. REKOMENDASI	45
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	48
<b>LAMPIRAN 1</b>	50
<b>LAMPIRAN 2</b>	53
<b>LAMPIRAN 3</b>	60
<b>DOKUMENTASI PENELITIAN LAPANGAN</b>	64



## DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2004-2008 (Rupiah)	5
Tabel 3.1 : Wajib Pajak setiap kelurahan di Kecamatan Jatinangor Tahun 200	27
Tabel 3.2 : Wajib Pajak setiap kelurahan di Kecamatan Jatinangor Tahun 2008 dengan jumlah kamar diatas 10	27
Tabel 4.1 : Potensi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Kecamatan Jatinangor	31
Tabel 4.2 : Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang Tahun 2002-2008	32
Tabel 4.3 Kombinasi Matriks BCG dan Tipologi Klassen	35
Tabel 4.4 : Jumlah Wajib Pajak Kabupaten Sumedang Tahun 2008-2009	37





## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah	2
Gambar 2: Struktur Pendapatan Asli Daerah	2
Grafik 4.1 : Laju Pertumbuhan Pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang Tahun 2003-2008	33



## BAB I : PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Pemberlakuan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 mengenai Otonomi Daerah dan Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 mengenai Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah telah memberikan keleluasaan bagi pemerintah daerah dalam menjalankan sistem pemerintahan serta mengatur keuangan daerahnya sendiri.

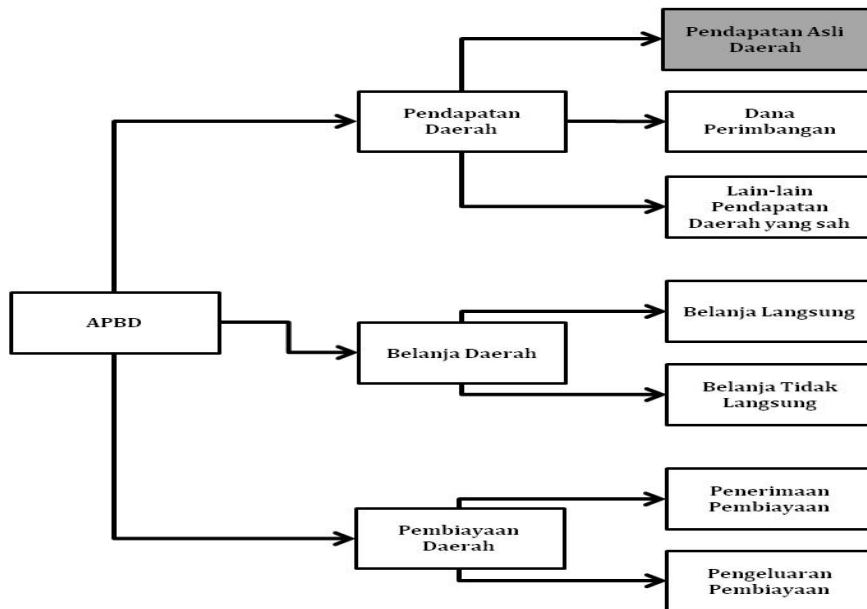
Otonomi daerah seperti yang dimuat dalam UU No. 32 Tahun 2004 adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sedangkan perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah di dalam Undang-Undang yang sama dijelaskan sebagai suatu sistem pembagian keuangan yang **adil, proporsional, demokratis, transparan, dan bertanggung jawab** dalam rangka pendanaan penyelenggaraan desentralisasi, dengan mempertimbangkan potensi, kondisi, dan kebutuhan daerah serta besaran pendanaan penyelenggaraan dekonsentrasi dan tugas pembantuan.

Berdasarkan pengertian tersebut, sebuah daerah otonom dituntut untuk memiliki kemandirian di bidang keuangan karena sumber pendapatan utama daerah yang biasanya adalah subsidi dari Pemerintah Pusat beralih kepada Pendapatan Asli Daerah itu sendiri. Koswara menyatakan bahwa ciri utama suatu Daerah Otonom mampu berotonomi terletak pada kemampuan keuangan daerah. Artinya, Daerah Otonom harus memiliki kewenangan dan kemampuan untuk menggali sumber-sumber keuangan sendiri, mengelola dan menggunakan keuangan sendiri yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerahnya.<sup>1</sup>

Seperti yang telah digambarkan dalam struktur APDB pada gambar 1 dibawah, sumber-sumber pendapatan daerah pada APBD adalah Pendapatan Asli Daerah, Dana Perimbangan, dan Lain-lain Pendapatan yang sah. Untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, maka pemerintah daerah harus dapat menggali potensi-potensi yang bisa dijadikan sumber pendapatan di daerah tersebut.

---

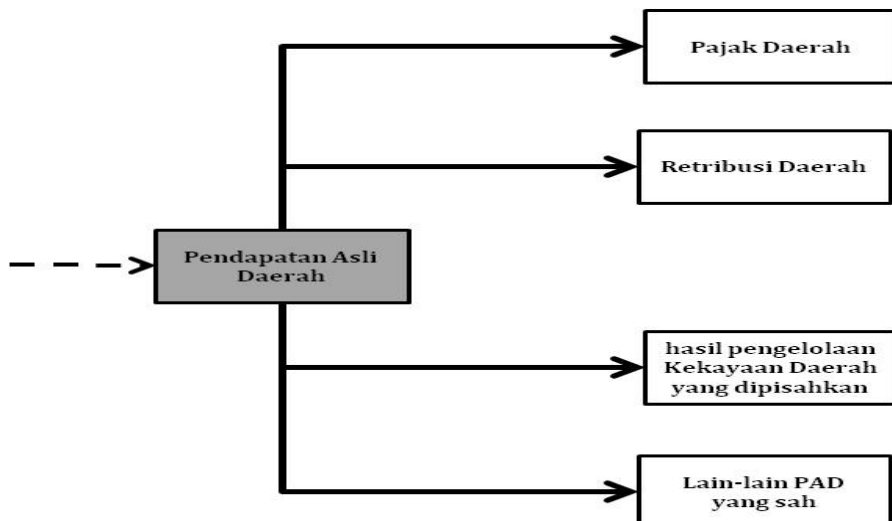
<sup>1</sup> <http://reviewtesis2.blogspot.com/2008/05/potensi-penerimaan-retribusi-pasar.html>, tanggal 13 Mei 2011



**Gambar 1 :** Struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

Sumber: UU No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (diolah kembali oleh tim peneliti)

Lebih lanjut, struktur APBD khususnya bagian Pendapatan Asli Daerah (PAD) digambarkan sebagai berikut:



**Gambar 2:** Struktur Pendapatan Asli Daerah

Sumber: UU No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (diolah kembali oleh tim peneliti)

Dari gambar diatas dan juga diperkuat dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, jelas bahwa pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah. Pemerintah daerah dapat melakukan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan untuk meningkatkan kemandirian daerah dengan tetap memegang prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas serta dengan tetap dengan memperhatikan potensi daerah.

Undang-undang No. 34 Tahun 2000 tentang Pajak dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan Daerah dan pembangunan Daerah. Sedangkan Retribusi Daerah adalah 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.

Pemasukan suatu daerah yang berasal dari pajak dapat dimanfaatkan sebagai sumber pembiayaan bagi pembangunan daerah tersebut. Hal ini sejalan dengan fungsi pajak yaitu<sup>2</sup>:

- a. Fungsi anggaran, dimana pajak berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran daerah;
- b. Fungsi mengatur, dimana pajak berfungsi untuk mengatur pertumbuhan ekonomi;
- c. Fungsi stabilitas, dimana pajak berfungsi untuk menjaga stabilitas harga;
- d. Fungsi redistribusi pendapatan, dimana pajak berfungsi membiayai kepentingan umum, termasuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja dan akhirnya akan meningkatkan penghasilan masyarakat.

Dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, Pajak Daerah dibedakan menjadi dua macam, yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Pajak Provinsi terdiri dari (a). Pajak Kendaraan Bermotor; (b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor; (c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor; (d). Pajak Air Permukaan dan (e). Pajak Rokok. Sedangkan Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari (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; dan (k). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

---

<sup>2</sup> <http://id.wikipedia.org/wiki/Pajak>, tanggal 24 Januari 2011

Kabupaten Sumedang merupakan sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Barat yang berbatasan dengan Kabupaten Indramayu disebelah utara, Kabupaten Majalengka di sebelah timur, Kabupaten Garut disebelah selatan, Kabupaten Bandung dan Kabupaten Subang disebelah barat. Kabupaten Sumedang terbagi atas 26 kecamatan dengan 272 desa dan 7 kelurahan dengan total luas wilayah sebesar 152.220 Ha.

Salah satu kecamatan di Kabupaten Sumedang adalah Kecamatan Jatinangor. Kecamatan yang memiliki luas wilayah total 2.620 Ha ini sebagian besar dimanfaatkan sebagai pemukiman/pekarangan (54.1%), sisanya dimanfaatkan sebagai kebun (27.3%), kolam, hutan rakyat, hutan negara dan penggunaan lainnya.<sup>3</sup> Jatinangor merupakan kawasan pendidikan dengan empat perguruan tinggi yaitu Universitas Padjadjaran (UNPAD), Institut Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN), Institut Koperasi Indonesia (IKOPIN), dan Universitas Wiyana Mukti yang diambil alih oleh Institut Teknologi Bandung (ITB). Seiring dengan semakin banyaknya perguruan tinggi di kawasan Jatinangor, maka tidak mengherankan jika semakin banyak pula masyarakat yang membidik usaha rumah sewaan sebagai peluang bisnis.

Data tahun 2006 saja menunjukkan bahwa jumlah tempat indekos di Jatinangor sudah mencapai 894 buah dengan perincian 150 tempat terletak di Desa Cibeusi, 224 tempat di Desa Hegarmanah, 189 tempat di Desa Cikeruh, 69 tempat di Desa Cipacing, 130 tempat di Desa Mekargalih, dan 87 tempat di Desa Sayang. Jika rata-rata pertumbuhan usaha rumah sewaan yang bertambah sekitar 15 buah setiap tahunnya, maka diperkirakan tahun 2010 kemarin jumlah usaha indekos di Jatinangor telah mencapai 954 buah. Harga sewa indekos yang ditawarkan di Jatinangor bervariasi mulai dari yang murah sampai yang mahal tergantung kepada fasilitas yang disediakan. Indekos dengan fasilitas lengkap dan mewah harga sewa pertahunnya berada dikisaran Rp.7.7 juta – Rp. 16 juta.<sup>4</sup>

Setelah mencermati data diatas, maka dapat dipastikan bahwa penghasilan dari bisnis indekos lumayan besar. Hal ini membuka peluang bagi daerah, khususnya Kabupaten Sumedang untuk menjadikan usaha tempat indekos sebagai salah satu pajak daerah.

Pada tahun 2001. sebenarnya Pemerintah Kabupaten Sumedang telah mengeluarkan peraturan yang mengatur pajak usaha indekos yaitu Peraturan Daerah (Perda) No. 52 Tahun 2001 tentang Pajak Rumah Sewaan. Namun perda ini dinilai bermasalah karena pengenaan pajak daerah atas persewaan di luar hotel dan rumah kos dengan jumlah kamar kurang dari 10 kamar tumpang tindih dengan PPN. Kemudian, sesuai UU Nomor 18 Tahun 2000 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 8 Tahun 1983 tentang pajak pertambahan

---

<sup>3</sup> (<http://st288653.sitekno.com/article/33924/potensi.html>), tanggal 24 Januari 2011

<sup>4</sup> [pustaka.unpad.ac.id/.../pikiranrakyat-20100915-orangpribumiyagigitjari1.pdf](http://pustaka.unpad.ac.id/.../pikiranrakyat-20100915-orangpribumiyagigitjari1.pdf), tanggal 24 Januari 2011

nilai barang dan jasa dan pajak penjualan atas barang mewah, setiap kegiatan pelayanan yang berdasarkan suatu perikatan atau perbuatan hukum yang menyebabkan suatu barang atau fasilitas atau kemudahan atau hak tersedia untuk dipakai (termasuk sewa) merupakan objek PPN sehingga akhirnya dicabut oleh Menteri Keuangan pada tahun 2008 kemarin.<sup>5</sup>

Oleh karena itu, mulai tahun 2011, menurut Kepala Bidang PAD Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kab. Sumedang, Asep Rahmat, Hidayat, S.I.P., M.Si. , pajak rumah sewaan menjadi bagian sumber PAD dari sektor pajak hotel. Pendapatan pajak dari rumah sewaan tersebut, untuk sementara ditargetkan sebesar Rp 50 juta. Dengan penambahan potensi objek pajak ini, PAD yang bakal terhimpun dari sektor hotel ditargetkan mencapai Rp 740 juta.

Namun, tidak semua rumah sewaan dapat dikenai pajak, hanya yang jumlah kamarnya 10 unit ke atas saja. Sedangkan besaran pajaknya bervariasi karena disesuaikan dengan luas serta berbagai fasilitasnya. Melihat berbagai potensi yang ada serta mulai menggeliatnya usaha perhotelan dan rumah sewaan yang terus berkembang, target perolehan PAD dari sektor tersebut diprediksi bisa mencapai Rp 1 miliar lebih.<sup>6</sup>

PAD kabupaten Sumedang dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan, seperti yang tampak pada tabel di bawah ini:

**Tabel 1 :** Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2004-2008 (Rupiah)

No.	Uraian	2004	2005	2006	2007	2008
1	Pajak Daerah	16.514.948.317	18.183.246.270	18.197.017.136	22120934070	25313.122.682
2	Retribusi Daerah	25.424.024.267	35.185.334.246	36.493.119.793	38230455400	43.048.176.042
3	Bagian Laba Perusahaan Milik Daerah dan Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan	1.835.321.154	2.362.172.174	2.547.298.133	2386933252	2.792.970.141
4	Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah	6.344.601.196	2.968.486.425	15.060.897.452	10618652820	17.102.220.004

<sup>5</sup> <http://jabar.tribunnews.com/printnews/artikel/11904>, tanggal 24 Januari 2011

<sup>6</sup> <http://www.klik-galamedia.com/indexnews.php?wartakode=20110122094840&idkolom=nasionaldaerah>, tanggal 24 Januari 2011

No.	Uraian	2004	2005	2006	2007	2008
	Jumlah	50.118.894.988	58.699.239.116	72.298.332.514	73.357.975.542	88.56.488.869

Sumber: [www.sumedangkab.go.id](http://www.sumedangkab.go.id)

Merujuk pada tabel di atas, diketahui bahwa pemasukan daerah dari Retribusi Daerah jauh lebih besar dibandingkan pemasukan dari Pajak Daerah. Untuk mengoptimalkan pemasukan dari Pajak Daerah tersebut, maka hendaknya digali potensi-potensi daerah yang dapat dijadikan Pajak Daerah dan mengoptimalkan potensi-potensi pajak yang telah ada.

Salah satu potensi pajak yang dapat di optimalkan di Kabupaten Sumedang, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya adalah Pajak Rumah Sewaan. Karena di Jatinangor saja, terdapat 11.209 kamar kos yang dimiliki oleh 939 wajib pajak. Dari jumlah itu, 8.775 kamar tersewa dengan total uang sewa mencapai Rp 6,677 miliar per tahun<sup>7</sup>. Dengan total uang sewa sebesar itu, maka jika Pajak Rumah Sewaan diimplementasikan dengan optimal akan dapat memberi pengaruh yang signifikan terhadap PAD Kabupaten Sumedang.

## B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah potensi penerimaan Pajak Rumah Sewaan yang dimiliki oleh Kecamatan Jatinangor?
2. Bagaimanakah efisiensi implementasi kebijakan Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor?
3. Bagaimanakah efektivitas implementasi kebijakan Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor?

## C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk :

1. Menganalisis potensi riil yang dimiliki Kecamatan Jatinangor dari penerimaan Pajak Rumah Sewaan.
2. Menganalisis efisiensi implementasi kebijakan Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor.
3. Menganalisis efektivitas implementasi kebijakan Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor.

## D. RUANG LINGKUP PENELITIAN

Ruang lingkup penelitian ini adalah pada analisa potensi, efisiensi dan efektivitas implementasi kebijakan Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor. Lokus penelitian ini adalah Kecamatan Jatinangor di Kabupaten

<sup>7</sup> <http://jabar.tribunnews.com/printnews/artikel/11904>, tanggal 24 Januari 2011

Sumedang. Tim memilih fokus pada Kecamatan Jatinangor karena kecamatan ini merupakan kawasan pendidikan sehingga memiliki potensi paling besar untuk usaha indekos. Selain itu karena keterbatasan waktu dalam menyelesaikan penelitian ini, maka tidak memungkinkan bagi tim untuk meneliti semua kecamatan di Kabupaten Sumedang.

#### E. HASIL YANG DIHARAPKAN

Hasil yang diharapkan dari penelitian ini adalah diperolehnya gambaran riil potensi Pajak Rumah Sewaan dan diketahuinya tingkat efisiensi dan efektivitas implementasi kebijakan Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor.

#### F. MANFAAT YANG DIHARAPKAN

Adapun manfaat dari dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Dapat memberikan rekomendasi bagi pemerintah daerah Kabupaten Sumedang dalam rangka optimalisasi penerimaan Pajak Rumah Sewaan.
2. Diharapkan dapat dijadikan acuan dalam membuat kebijakan oleh Kabupaten Sumedang untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

#### G. WAKTU DAN JADWAL KEGIATAN

Kegiatan ini dilaksanakan dalam waktu 3 bulan (12 minggu), mulai April – Juni 2012, dengan tentatif jadwal sebagai berikut:

NO.	URAIAN KEGIATAN	MINGGU KE:											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PERSIAPAN													
1.	Penyempurnaan TOR dan penyusunan draf awal Riset Desain												
2.	Penyempurnaan Riset Desain dan Penyusunan Instrumen Penelitian												
3.	Persiapan Surat dan administrasi lapangan												
PELAKSANAAN													



NO.	URAIAN KEGIATAN	MINGGU KE:											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Penelitian Lapangan												
2.	Pengolahan Data												
3.	Penyusunan Draft Hasil Penelitian												
4.	Rapat Pembahasan Draft Hasil Penelitian (Tim dan Narasumber)												
5.	Perbaikan Hasil Pembahasan												
6.	Finalisasi Draft Laporan Penelitian												
7.	Pencetakkan Hasil Kajian												
<b>EVALUASI DAN PELAPORAN</b>													
1.	Penyusunan Laporan Kegiatan												



## BAB II : KAJIAN PUSTAKA

### A. TINJAUAN UMUM MANAJEMEN KEUANGAN DAERAH

Pemberlakuan otonomi daerah merupakan salah satu strategi untuk menghadapi era baru dengan menghasilkan pemerintah daerah yang efisien, efektif, akuntabel, transparan, dan responsive secara berkesinambungan. Berbicara mengenai otonomi daerah, tidak akan dapat dipisahkan dari manajemen atau pengelolaan keuangan daerah. Pada sektor perekonomian, penerapan otonomi daerah diharapkan dapat mengatasi masalah ketidakmerataan pembangunan dan merupakan suatu langkah strategis untuk menyongsong era globalisasi ekonomi dengan memperkuat basis perekonomian daerah.

Seperti yang telah disinggung di awal, otonomi daerah menuntut setiap daerah untuk dapat mengatur dan mengelola keuangannya tanpa tergantung kepada pemerintahan pusat. Hal tersebut mengharuskan daerah melakukan reformasi pada manajemen keuangan publiknya, antara lain reformasi anggaran meliputi proses penyusunan, pengesahan, pelaksanaan, dan pertanggungjawaban anggaran yang berdasarkan pada prinsip transparansi, akuntabilitas, dan *value for money*<sup>8</sup>. Karena itulah konsep otonomi daerah memberikan kewenangan dan kebebasan kepada pemerintah daerah secara luas, nyata, dan bertanggung jawab secara proporsional. Salah satu kewenangan yang dimiliki oleh suatu daerah otonom adalah kewenangan dibidang keuangan daerah, seperti:<sup>9</sup>

- a. Pemungutan sumber-sumber pendapatan daerah
- b. Penyelenggaraan pengurusan, pertanggung jawaban, dan pengawasan keuangan daerah
- c. Penetapan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

Secara umum, manajemen keuangan daerah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: manajemen penerimaan daerah dan manajemen pengeluaran daerah. Dalam Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah, penerimaan daerah terdiri atas pendapatan daerah dan pembiayaan. Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2004, yang dimaksud dengan pendapatan daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan. Sedangkan yang dimaksud dengan

---

<sup>8</sup> Mardiasmo, *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*, ANDI Yogyakarta, Yogyakarta, 2002

<sup>9</sup> Abdul Halim, *Manajemen Keuangan Daerah*, Bandung, UUP AMP YKPN, 2001, Hal.2

pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau pengeluaran yang akan diterima kembali, baik pada tahun anggaran yang bersangkutan maupun pada tahun-tahun anggaran berikutnya. Rincian sumber pendapatan dan pembiayaan daerah seperti dijelaskan dalam Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 adalah sebagai berikut:

1. Sumber Pendapatan Daerah
  - a. Pendapatan Asli Daerah
  - b. Dana Perimbangan
  - c. Lain-Lain Pendapatan
2. Sumber Pembiayaan Daerah
  - a. Sisa lebih perhitungan anggaran Daerah
  - b. Penerimaan Pinjaman Daerah
  - c. Dana Cadangan Daerah
  - d. Hasil penjualan kekayaan daerah yang dipisahkan

Sejalan dengan Undang-Undang tersebut, menurut Bintoro Tjokroamijojo dalam Eko Nugroho Yanuarko (2008 : ) menyebutkan bahwa sumber-sumber penerimaan daerah adalah sebagai berikut:

1. Dari pendapatan dan melalui pajak yang sepenuhnya diserahkan kepada daerah atau yang bukan wewenang perpajakan pemerintah pusat dan masih ada potensinya di daerah
2. Penerimaan dari jasa-jasa pelayanan daerah seperti retribusi, tarif perizinan tertentu dan sebagainya
3. Pendapatan-pendapatan daerah yang diperoleh dari keuntungan perusahaan-perusahaan daerah, yaitu perusahaan-perusahaan yang mendpaatkan modal sebagian atau seluruhnya dari kekayaan daerah (merupakan bagian dari kekayaan Negara)
4. Penerimaan daerah dari perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Dengan ini dimaksudkan sebagai bagian penerimaan tertentu dari pajak-pajak yang dipungut pemerintah pusat, kemudian diserahkan kepada daerah.
5. Pendapatan daerah karena pemberian subsidi, secara langsung atau yang penggunaannya ditentukan (*earmarked*) untuk daerah tersebut, misalnya dana inpres.
6. Seringkali terdapat pula pemberian bantuan dari pemerintah pusat yang bersifat khusus karena keadaan-keadaan tertentu. Hal ini disebut ganjaran.
7. Penerimaan-penerimaan daerah yang didapat dari pinjaman-pinjaman yang dilakukan oleh pemerintah daerah, yang sering digunakan untuk pembiayaan rutin maupun pembangunan.

Pengelolaan penerimaan daerah harus dilakukan secara cermat, tepat, dan hati-hati sehingga dapat memenuhi prinsip *stewardship* dan *accountability*. Mardiasmo, dalam bukunya Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah (2002) menyebutkan bahwa saat ini pemerintah daerah masih menghadapi berbagai

kesulitan dalam upaya meningkatkan penerimaan daerah yang bertujuan untuk mengurangi ketergantungan terhadap pembiayaan dari pusat sehingga meningkatkan otonomi dan keleluasaan daerah. Pemerintah daerah dapat melakukan pembenahan manajemen penerimaan daerah seperti mengoptimalkan manajemen Pendapatan Asli Daerah dan Dana Alokasi Umum, melakukan perbaikan pada struktur APBD agar memenuhi prinsip transparansi, akuntabilitas publik, dan *value for money* sehingga memfasilitasi terciptanya *good governance* di daerah.

Terkait dengan peningkatan penerimaan daerah khususnya Pendapatan Asli Daerah ini, pemerintah daerah seringkali keliru dengan melakukan maksimalisasi alih-alih optimalisasi. Pemerintah daerah seharusnya memahami bahwa otonomi daerah tidak berarti eksploitasi daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah setinggi-tingginya.

Terdapat beberapa variabel-variabel yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan dalam rangka mengetahui potensi sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah, yaitu:<sup>10</sup>

1. Kondisi awal suatu daerah
2. Peningkatan cakupan atau ekstensifikasi dan intensifikasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah
3. Perkembangan PDRB perkapita riil
4. Pertumbuhan penduduk
5. Tingkat inflasi
6. Penyesuaian tarif
7. Pembangunan baru
8. Sumber pendapatan baru
9. Perubahan peraturan

Pada manajemen pengeluaran daerah, kelemahan utama yang dihadapi oleh pemerintah daerah adalah tidak adanya ukuran kinerja yang dapat dijadikan acuan dalam proses perencanaan, ratifikasi, implementasi, dan evaluasi pengeluaran rutin daerah. Karena itu diperlukan berbagai penyempurnaan, perubahan, dan penambahan pada instrumen pengelolaan keuangan dan anggaran daerah misalnya melalui Standard Analisa Belanja (SAB) yaitu penilaian kewajaran atas beban kerja dan biaya terhadap suatu kegiatan. Atau melalui anggaran daerah yang disusun berdasarkan pendekatan kinerja yaitu sistem anggaran yang mengutamakan upaya pencapaian hasil kinerja atau output dari perencanaan alokasi biaya atau input yang ditetapkan. Pendekatan tersebut memberikan implikasi bagi pemerintah daerah untuk melakukan efisiensi dalam pengeluaran daerah yang salah satunya menggunakan manajemen biaya strategik dengan memfokuskan pada pengurangan biaya secara signifikan.

---

<sup>10</sup> Halim, Loc.Cit, Hal. 101

## **B. PAJAK DAERAH**

### **I. Pengertian Pajak Daerah**

Terdapat berbagai pengertian mengenai pajak daerah, antara lain disebutkan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, yaitu merupakan kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Senada dengan pengertian tersebut, Inspektorat daerah pajak dalam Ririn Ayurinda (2010) mengartikan bahwa pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh daerah-daerah dan swasta seperti Propinsi, Kabupaten, Kota untuk pembiayaan rumah tangganya.

Selain itu menurut Andriani dalam Santoso Brotodiharjo dalam Ririn Ayurinda (2010) menjelaskan bahwa pajak merupakan iuran kepada Negara yang dapat dipaksakan yang terutang oleh wajib pajak menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. Pengertian pajak juga dipaparkan oleh Prof. Dr. Rochmat Soemitro dalam Ririn Ayurinda (2010) pajak adalah pembayaran iuran oleh rakyat kepada kas Negara (pengalihan kekayaan dari sektor partikelir ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.

### **II. Jenis-jenis Pajak Daerah**

Pajak Daerah terdiri dari dua jenis yaitu pajak propinsi dan pajak kabupaten / kota. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 memberikan perincian jenis-jenis pajak tersebut sebagai berikut:

1. Pajak Propinsi
  - a. Pajak Kendaraan Bermotor
  - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
  - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
  - d. Pajak Air Permukaan
  - e. Pajak Rokok
2. Pajak Kabupaten/Kota
  - 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

### **III. Dasar Hukum Pajak Daerah**

Beberapa peraturan yang mendasari pemberlakuan Pajak Daerah adalah:

1. Undang-Undang No. 18 tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
2. Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 tentang Perubahan UU No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
3. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
4. Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah
5. Peraturan Pemerintah No. 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah
6. Keputusan Pemerintah, Keputusan Mendagri, Peraturan Daerah Propinsi, dan Peraturan Daerah Kab/Kota di Bidang Pajak Daerah.
7. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 52 Tahun 2001 tentang Pajak Rumah Sewaan
8. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

### **IV. Fungsi Pajak Daerah**

Secara umum, dilihat dari pemungutannya terdapat dua fungsi utama diberlakukannya Pajak Daerah seperti yang disebutkan oleh Brotodiharjo dalam Mardiasmo (2000:2) dalam Abdul Halim (2001:145), yaitu:

1. Fungsi budgeter dimana pajak sebagai alat untuk mengisi kas Negara yang digunakan untuk membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan
2. Fungsi Regulator dimana pajak digunakan sebagai alat mengatur untuk mencapai tujuan, misalnya pajak minuman keras dimaksudkan agar masyarakat mengurangi konsumsi minuman keras.

### **V. Prinsip Perpajakan Daerah**

Prinsip umum perpajakan daerah yang baik dalam Ririn Ayurinda (2010) yaitu harus memenuhi kriteria umum tentang perpajakan daerah sebagai berikut :

1. Prinsip memberikan pendapatan yang cukup dan elastis, artinya dapat mudah naik turun mengikuti naik turunnya tingkat pendapatan masyarakat.
2. Adil dan merata secara vertikal artinya sesuai dengan tingkatan kelompok masyarakat dan horizontal artinya berlaku sama bagi setiap anggota kelompok masyarakat sehingga tidak ada yang kebal pajak.
3. Administrasi yang fleksibel artinya sederhana, mudah dihitung, pelayanan memuaskan bagi si wajib pajak.

4. Secara politis dapat diterima oleh masyarakat, sehingga timbul motivasi dan kesadaran pribadi untuk membayar pajak.
5. Non distorsi terhadap perekonomian: implikasi pajak atau pungutan yang hanya menimbulkan pengaruh minimal terhadap perekonomian. Pada dasarnya setiap pajak atau pungutan akan menimbulkan suatu beban baik bagi konsumen maupun produsen. Jangan sampai suatu pajak atau pungutan menimbulkan beban tambahan yang berlebihan (*extra burden*) sehingga akan merugikan masyarakat secara menyeluruh (*dead weight loss*)

## **VI. Ciri-ciri Pajak Daerah**

Ciri-ciri pajak daerah disebutkan dalam Ririn Ayurinda (2010), khususnya yang terjadi di banyak Negara sedang berkembang adalah sebagai berikut:

- a. Pajak daerah secara ekonomis dapat dipungut, berarti perbandingan antara penerimaan pajak harus lebih besar dibandingkan ongkos pemungutannya.
- b. Relatif stabil, artinya penerimaan pajaknya tidak berfluktuasi terlalu besar, kadang-kadang meningkat secara drastis dan adakalanya menurun secara tajam.
- c. *Tax base* harus merupakan perpaduan antara prinsip keuntungan (*benefit*) dan kemampuan untuk membayar (*ability to pay*).

## **VII. Kriteria Pajak Daerah**

Menurut Teresa Ter-Minassian (1997) dalam Ririn Ayurinda (2010) , terdapat beberapa kriteria dan pertimbangan yang diperlukan dalam pemberian kewenangan perpajakan kepada tingkat Pemerintah Pusat, Propinsi dan Kabupaten/Kota, yaitu:

- a. Pajak yang dimaksudkan untuk tujuan stabilisasi ekonomi dan cocok untuk tujuan distribusi pendapatan seharusnya tetap menjadi tanggung jawab pemerintah pusat.
- b. Basis pajak yang diserahkan kepada daerah seharusnya tidak terlalu *mobile*. Pajak daerah seharusnya *visible* dalam arti bahwa pajak seharusnya jelas bagi pembayar pajak daerah, objek dan subjek pajak dan besarnya pajak terutang.
- c. Pajak daerah seharusnya tidak dapat dibebankan kepada penduduk daerah lain, karena akan memperlemah hubungan antar pembayar pajak dengan pelayanan yang diterima (pajak adalah fungsi pelayanan).
- d. Pajak daerah seharusnya dapat menjadi sumber penerimaan yang memadai untuk menghindari ketimpangan fiskal vertikal yang besar.
- e. Pajak yang diserahkan kepada daerah seharusnya relatif mudah diadministrasikan atau dengan kata lain perlu pertimbangan efisiensi secara ekonomi berkaitan dengan kebutuhan data.

- f. Pajak berdasarkan prinsip manfaat dapat digunakan secukupnya pada semua tingkat pemerintahan.

### **VIII. Asas dan Sistem Pemungutan Pajak Daerah**

1. Menurut Mardiasmo dalam Ririn Ayurinda (2010), ada tiga Asas Pemungutan Pajak Daerah yaitu:
  - a. Asas domisili (tempat tinggal)
  - b. Asas sumber dimana negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak
  - c. Asas kebangsaan
2. Menurut Siahaan dalam Ririn Ayurinda (2010) sistem pemungutan pajak dibagi menjadi:
  - a. *Official assessment system*: suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.  
Ciri-cirinya yaitu:
    - Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus
    - Wajib pajak bersifat pasif
    - Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.
  - b. *Self assessment system*: suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.  
Ciri-cirinya yaitu:
    - Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri
    - Wajib pajak bersifat aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang
    - Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi
  - c. *With holding system* yaitu apabila suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-cirinya yaitu wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada pihak ketiga.

### **IX. Keberhasilan Pajak Daerah**

Pemerintah Daerah seringkali mengalami kesulitan dalam mengukur atau menilai pungutan daerahnya. Pemerintah daerah tersebut seharusnya memiliki pengukuran atau penilaian sumber Pendapatan Asli Daerahnya supaya daerah dapat melakukan pemungutan tanpa memperburuk alokasi



faktor-faktor produksi dan keadilan. Ada beberapa indikator yang biasa digunakan untuk menilai Pajak dan Retribusi Daerah, yaitu: <sup>11</sup>

- a. Hasil (*yield*), yaitu memadai tidaknya hasil suatu pajak dalam kaitannya dengan berbagai layanan yang dibiayainya; stabilitas dan mudah tidaknya memperkirakan besarnya hasil pajak tersebut; perbandingan hasil pajak dengan biaya pungut, dan elastisitas hasil pajak terhadap inflasi, pertambahan penduduk, pertambahan pendapatan dan sebagainya.
- b. Keadilan (*equity*). Dalam hal ini dasar pajak dan kewajiban membayarnya harus jelas dan tidak sewenang-wenang; pajak harus adil secara horizontal, artinya beban pajak harus sama antara berbagai kelompok yang berbeda tapi dengan kedudukan ekonomi yang sama; adil secara vertical artinya beban pajak harus lebih banyak ditanggung oleh kelompok yang memiliki sumber daya yang lebih besar; dan pajak/retribusi haruslah adil dari suatu daerah ke daerah lain, kecuali memang suatu daerah mampu memberikan fasilitas pelayanan sosial yang lebih tinggi.
- c. Efisiensi ekonomi. Pajak/Retribusi Daerah hendaknya mendorong atau setidaknya tidak menghambat penggunaan sumber daya secara efisien dan efektif dalam kehidupan ekonomi; mencegah jangan sampai pilihan konsumen dan pilihan produsen menjadi salah arah atau orang menjadi segan bekerja atau menabung; dan memperkecil "beban lebih" pajak.
- d. Kemampuan melaksanakan (*Ability to implement*). Dalam hal ini suatu pajak haruslah dapat dilaksanakan, baik dari aspek politik maupun administratif.
- e. Kecocokan sebagai sumber penerimaan (*sustainability as local revenue source*). Ini berarti, haruslah jelas kepada daerah mana suatu pajak harus dibayarkan, dan tempat memungut pajak sedapat mungkin sama dengan tempat akhir beban pajak; pajak tidak mudah dihindari, dengan cara memindahkan objek pajak dari suatu daerah ke daerah lain; pajak daerah hendaknya jangan mempertajam perbedaan-perbedaan antara daerah dari segi potensi ekonomi masing-masing; dan pajak hendaknya tidak menimbulkan beban yang lebih besar dari kemampuan tata usaha pajak daerah.

## **X. Pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang**

Memandang pentingnya penggalan potensi daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah, Kabupaten Sumedang membuat kebijakan yang mengatur mengenai Pajak Rumah Sewaan yang dianggap memiliki potensi. Kebijakan tersebut adalah Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 52 Tahun 2001. Dalam Peraturan ini, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pajak rumah sewaan adalah pajak yang dipungut atas penerimaan uang jasa

---

<sup>11</sup> Halim, Loc.Cit, Hal. 100

rumah sewaan. Sedangkan yang dimaksud dengan rumah sewaan adalah bangunan berupa rumah atau kamar yang digunakan untuk tempat tinggal yang berdasarkan kesepakatan antara pemberi jasa sewa dengan penerima jasa sewa, yang disertai pembayaran uang sewaan dalam jumlah tertentu untuk jangka waktu tertentu.

### **1. Dasar Hukum Pemungutan Pajak Rumah Sewaan**

Pajak Rumah Sewaan merupakan pajak yang harus dipatuhi oleh masyarakat karena memiliki dasar hukum yang kuat, yaitu:

- a. Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- b. Peraturan Pemerintah No. 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah
- c. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 52 Tahun 2001 tentang Pajak Rumah Sewaan.

### **2. Objek Pajak Rumah Sewaan**

Dalam pasal 2 Perda Kabupaten Sumedang No. 52 disebutkan bahwa Objek Pajak Rumah Sewaan adalah setiap usaha jasa pelayanan rumah sewaan.

### **3. Subjek Pajak dan Wajib Pajak Rumah Sewaan**

Pada Pajak Rumah Sewaan, yang menjadi Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang mengusahakan usaha rumah sewaan. Dan yang menjadi Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang mengusahakan Rumah Sewaan.

### **4. Dasar Pengenaan, Tarif, dan Cara Perhitungan Pajak Rumah Sewaan**

Perda Kabupaten Sumedang No. 52 Tahun 2001 juga mengatur mengenai Dasar pengenaan Pajak Rumah Sewaan yaitu jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar untuk rumah sewaan. Selain itu, Perda ini menetapkan Tarif Pajak Rumah Sewaan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Sementara besaran pokok Pajak Rumah Sewaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak. Formula perhitungan besaran pokok pajak rumah sewaan adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Pajak Terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Jumlah Pembayaran}\end{aligned}$$

Seperti telah disebutkan sebelumnya, Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 52 Tahun 2001 ini dinilai bermasalah karena pengenaan pajak daerah atas persewaan di luar hotel dan rumah kos dengan jumlah kamar kurang dari 10 kamar tumpang tindih dengan PPN. Kemudian, sesuai UU

Nomor 18 Tahun 2000 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 8 Tahun 1983 tentang pajak pertambahan nilai barang dan jasa dan pajak penjualan atas barang mewah, setiap kegiatan pelayanan yang berdasarkan suatu perikatan atau perbuatan hukum yang menyebabkan suatu barang atau fasilitas atau kemudahan atau hak tersedia untuk dipakai (termasuk sewa) merupakan objek PPN sehingga akhirnya dicabut oleh Menteri Keuangan pada tahun 2008 kemarin.<sup>12</sup>

Oleh karena itu, pemungutan pajak rumah sewaan berdasarkan Perda tersebut hanya berjalan hingga tahun 2008 saja. Setelah itu, Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang menggodok kebijakan baru untuk mengatur mengenai Pajak Rumah Sewaan yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 8 Tahun 2010. Perda terbaru ini disahkan pada bulan Desember 2010 dan akan diberlakukan mulai tahun 2011. Kepala Bidang PAD Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kab. Sumedang, Asep Rahmat, Hidayat, S.I.P., M.Si. menuturkan bahwa pajak rumah sewaan menjadi bagian sumber PAD dari sektor pajak hotel. Pendapatan pajak dari rumah sewaan tersebut, untuk sementara ditargetkan sebesar Rp 50 juta. Dengan penambahan potensi objek pajak ini, PAD yang bakal terhimpun dari sektor hotel ditargetkan mencapai Rp 740 juta. Selain memasukkan pajak rumah sewaan kedalam sektor pajak hotel, Perda Kabupaten Sumedang No. 8 Tahun 2010 juga menetapkan batasan jumlah kamar rumah sewaan yang dikenakan pajak, yaitu rumah sewaan dengan jumlah kamar diatas 10 unit. Sedangkan besaran pajaknya bervariasi karena disesuaikan dengan luas serta berbagai fasilitasnya. Melihat berbagai potensi yang ada serta mulai menggeliatnya usaha perhotelan dan rumah sewaan yang terus berkembang, target perolehan PAD dari sektor tersebut diprediksi bisa mencapai Rp 1 miliar lebih.<sup>13</sup>

### C. KONSEP POTENSI DAERAH

Sebelum menetapkan target penerimaan pajak daerah, perlu dihitung potensi yang dimiliki daerah untuk mengetahui prospek penerimaan. Menurut Mahmudi (2009 : 48), potensi adalah sesuatu yang sebenarnya sudah ada, hanya belum didapat atau diperoleh di tangan. Jadi perlu adanya upaya-upaya tertentu untuk mendapatkannya. Contohnya untuk potensi pajak dibutuhkan upaya pajak (*tax effort*). Potensi sifatnya masih tersembunyi, karenanya perlu dilakukan penelitian untuk mengukur potensi pendapatan yang ada.

Pengertian potensi daerah menurut Prakosa dalam Dian Anggraini (2010 : 13) adalah "*daya, kekuatan, atau kesanggupan untuk menghasilkan penerimaan daerah atau kemampuan yang pantas diterima dalam keadaan*

---

<sup>12</sup> <http://jabar.tribunnews.com/printnews/artikel/11904>, tanggal 24 Januari 2011

<sup>13</sup> <http://www.klik-galamedia.com/indexnews.php?wartakode=20110122094840&idkolom=nasionaldaerah>, tanggal 24 Januari 2011

*seratus persen*". Dan potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dikemukakan oleh Abdul Halim (2001 : 101) adalah kekuatan yang ada di suatu daerah untuk menghasilkan sejumlah penerimaan PAD.

Setiap daerah memiliki potensi yang berbeda dibanding daerah lain karena perbedaan faktor internal yaitu demografi, geomorfologi, sosiologi, ekonomi, budaya dan lingkungan. Disamping itu juga ada faktor eksternal yang mempengaruhi yaitu perkembangan perekonomian regional dan global. Dan selain kepemilikan potensi, kemampuan mengelola pun akan berbeda-beda untuk setiap daerahnya tergantung kemampuan sumber daya manusia, permodalan serta peraturan perundangannya.

## **I. Klasifikasi Pendapatan Pemerintah Kabupaten/Kota**

Pendapatan pemerintah daerah dapat diklasifikasikan berdasarkan kelompok pendapatan, yang kemudian dirinci menjadi jenis pendapatan. Jenis pendapatan pun kemudian dirinci menjadi objek pendapatan yang dirinci lagi menjadi rincian objek pendapatan. Berikut ini daftar klasifikasi pendapatan pemerintah Kabupaten/Kota :<sup>14</sup>

### **I. PENDAPATAN ASLI DAERAH**

#### **a. Pajak Daerah**

##### **i. Pajak Hotel**

1. Hotel Bintang Lima Berlian
2. Hotel Bintang Lima
3. Hotel Bintang Empat
4. Hotel Bintang Tiga
5. Hotel Bintang Dua
6. Hotel Bintang Satu
7. Hotel Melati Tiga
8. Hotel Melati Dua
9. Hotel Melati Satu
10. Motel
11. Cottage
12. Losmen/Rumah

Penginapan/Pesanggrahan/Hostel/**RUMAH KOS**

13. Wisma Pariwisata
14. Dst.

##### **ii. Pajak Restoran**

1. Restoran
2. Rumah Makan
3. Kafe
4. Kantin
5. Catering
6. Dst.

##### **iii. Pajak Hiburan**

---

<sup>14</sup> Mahmudi, *Manajemen Keuangan Daerah*, Erlangga, Jakarta, 2009, Hal. 62

1. Tontonan Film/Bioskop
  2. Pagelaran Kesenian/Musik/Tari/Busana
  3. Kontes Kecantikan
  4. Kontes Binaraga
  5. Pameran
  6. Diskotik
  7. Karaoke
  8. Klub Malam
  9. Sirkus/Akrobat/Sulap
  10. Permainan Bilyar
  11. Permainan Golf
  12. Permainan Bowling
  13. Pacuan Kuda
  14. Balap Kendaraan Bermotor
  15. Permainan Ketangkasan
  16. Panti Pijat/Refleksi
  17. Mandi Uap/Spa
  18. Pusat Kebugaran
  19. Pertandingan Olahraga
  20. Dst.
- iv. Pajak Reklame
1. Reklame Papan/Bill Board/Videotron/Megatron
  2. Reklame Kain
  3. Reklame Melekat/Stiker
  4. Reklame Selebaran
  5. Reklame Berjalan
  6. Reklame Udara
  7. Reklame Apung
  8. Reklame Suara
  9. Reklame Film/Slide
  10. Reklame Peragaan
  11. Dst.
- v. Pajak Penerangan Jalan
- vi. Pajak Pengambilan Bahan Galian C
1. Asbes
  2. Batu Tulis
  3. Batu Setengah Permata
  4. Batu Kapur
  5. Batu Apung
  6. Dst.
- vii. Pajak Parkir
- viii. Pajak Air Bawah Tanah
- ix. Pajak Sarang Burung Walet
- x. Pajak Lingkungan
- b. Retribusi Daerah

- i. Retribusi Jasa Umum
      - 1. Retribusi Pelayanan Kesehatan
      - 2. Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan
      - 3. Retribusi Biaya KTP dan Akte Catatan Sipil
      - 4. Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat
      - 5. Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum
      - 6. Retribusi Pelayanan Pasar
      - 7. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor
      - 8. Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran
      - 9. Retribusi Penggantian Alat Cetak Peta
      - 10. Retribusi Pelayanan Pendidikan
      - 11. Dst.
    - ii. Retribusi Jasa Usaha
      - 1. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah
      - 2. Retribusi Pasar Grosir/Pertokoan
      - 3. Retribusi Tempat Pelelangan
      - 4. Retribusi Terminal
      - 5. Retribusi Tempat Khusus Parkir
      - 6. Retribusi Penginapan/Pesanggrahan/Villa
      - 7. Retribusi Penyediaan dan/atau Penyedotan Kakus
      - 8. Retribusi Rumah Potong Hewan
      - 9. Retribusi Pelayanan Kepelabuhan
      - 10. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olah Raga
      - 11. Retribusi Penyebrangan Air
      - 12. Retribusi Pengelolaan Limbah Cair
      - 13. Retribusi Produksi Usaha Daerah
      - 14. Dst.
    - iii. Retribusi Perizinan Tertentu
      - 1. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
      - 2. Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol
      - 3. Retribusi Izin Gangguan/Keramaian
      - 4. Retribusi Izin Trayek
      - 5. Retribusi Izin Usaha Periklanan
      - 6. Dst.
  - c. Bagian Laba BUMD
  - d. Lain-lain PAD yang Sah
- II. DANA PERIMBANGAN
- a. Dana Bagi Hasil
    - i. Bagi Hasil Pajak
      - 1. Bagi Hasil Pajak Penghasilan
      - 2. Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan

3. Bagi Hasil Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- ii. Bagi Hasil Bukan Pajak (Sumber Daya Alam)
  1. Bagi Hasil dari Iuran Hak Pengusahaan Hutan
  2. Bagi Hasil dari Provisi Sumber Daya Hutan
  3. Bagi Hasil dari Dana Reboisasi
  4. Bagi Hasil dari Iuran Tetap (*Land-Rent*)
  5. Bagi Hasil dari Iuran Eksplorasi dan Iuran Eksploitasi (Royalti)
  6. Bagi Hasil dari Pungutan Pengusahaan Perikanan
  7. Bagi Hasil dari Pungutan Hasil Perikanan
  8. Bagi Hasil dari Pertambangan Minyak Bumi
  9. Bagi Hasil dari Pertambangan Gas Bumi
  10. Bagi Hasil dari Pertambangan Panas Bumi
- b. Dana Alokasi Umum
- c. Dana Alokasi Khusus
- III. LAIN-LAIN PENDAPATAN YANG SAH

## II. Potensi Pajak Daerah

Potensi pajak diperoleh dengan cara menghitung potensi pendapatan dari masing-masing objek pendapatan. Potensi penerimaan pajak dapat dihitung dengan mengalikan tarif suatu pajak berdasarkan ketentuan kebijakan yang berlaku dengan basis pajak.

Selain memperoleh nilai potensi suatu pajak, hendaknya juga dilakukan pemetaan terhadap potensi pajak tersebut. Sehingga dapat dianalisis lebih mendalam mengenai rencana dan tindakan apa yang harus disusun dan dilakukan untuk meningkatkan penerimaan pajak. Untuk dapat memetakan potensi suatu daerah berdasarkan data PDRB secara sektoral, maka dapat menggunakan analisis tipologi Klassen. Analisis tipologi Klassen adalah teknik pengelompokan suatu sektor dengan melihat pertumbuhan dan kontribusi sektor tertentu terhadap total PDRB suatu daerah. Pada analisis tipologi Klassen ini, suatu sektor dapat dikelompokkan ke dalam empat kategori, yaitu<sup>15</sup>

1. **Sektor unggulan (prima)**, merupakan sektor yang mempunyai pertumbuhan yang tinggi dan memberikan kontribusi yang besar terhadap PDRB. Sektor yang menjadi kekuatan dan daya saing daerah ini harus dijaga kestabilan pertumbuhannya, jika maka bisa bergeser menjadi sektor potensial. Dimana jumlah masih cukup besar namun pertumbuhannya menurun.
2. **Sektor potensial**, yaitu sektor yang memberikan kontribusi yang besar kepada PDRB namun pertumbuhannya lambat bahkan cenderung



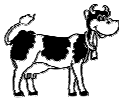

---

<sup>15</sup> Mahmudi, Loc.Cit, Hal. 52

menurun. Sektor potensial perlu mendapatkan pembinaan dan pembenahan, jika tidak maka akan menjadi sektor terbelakang. Padahal sektor ini memberikan kontribusi yang besar bagi perekonomian daerah.

3. **Sektor berkembang**, merupakan sektor yang mengalami peningkatan, yang diindikasikan dengan pertumbuhan tinggi tapi kontribusinya pada PDRB masih rendah. Sektor ini bisa ditingkatkan menjadi sektor unggulan daerah dengan melakukan upaya optimalisasi melalui intensifikasi. Namun jika tidak dikelola dengan baik maka akan turun menjadi sektor terbelakang.
4. **Sektor terbelakang**, adalah sektor yang pertumbuhan dan kontribusinya terhadap PDRB sama-sama rendah. Sektor ini yang menjadi kelemahan suatu daerah. Karena itu perlu tenaga ekstra untuk menjadikan sektor ini menjadi sektor yang berkontribusi besar pada daerah.

**Tabel 2.2** Kombinasi Matriks BCG dan Tipologi Klassen  
**PERTUMBUHAN SEKTOR**

		Sektor Unggulan 	Sektor Berkembang 
<b>Tinggi</b>			
		Sektor Potensial 	Sektor Terbelakang 
<b>Rendah</b>			
		<b>Tinggi</b>	<b>Rendah</b>
		<b>KONTRIBUSI TERHADAP PDRB</b>	

Sumber : Mahmudi, *Manajemen Keuangan Daerah*, Erlangga, 2009, Hal. 53 (diolah kembali oleh tim peneliti)

Pengelompokan sektoral PDRB ke dalam empat kelas yaitu sektor unggulan, potensial, berkembang, terbelakang tersebut memiliki kemiripan dengan klasifikasi matriks *Boston Consulting Group* (BCG). Matrik BCG mengklasifikasikan lini produk ke dalam empat kategori, yaitu 1) unggul disimbolkan dengan tanda bintang (*star*), 2) berkembang (*growth*) yang disimbolkan dengan tanda tanya (*question mark*), 3) Panen (*harvest*) dinotasikan dengan sapi perah (*cash flow*), 4) Terbelakang sehingga mungkin



perlu dilepas (*divest*) yang dinotasikan dengan gambar anjing (*dog*). Jika diaplikasikan pada organisasi sektor publik, maka lini produk bisa di analogikan dengan sektor-sektor pendapatan PDRB atau berupa pendapatan pajak dan retribusi.

Untuk nilai pertumbuhan sektor diperoleh dari laju pertumbuhan pajak. Dengan laju pertumbuhan pajak maka dapat diketahui kemampuan pemerintah daerah dalam mempertahankan dan meningkatkan keberhasilannya dalam memungut pajak (Syapri Daud dalam Halim dalam Sri Wulandari (2011:69)). Sedangkan nilai kontribusi terhadap PDRB diperoleh dengan menggitung daya pajak (*tax effort*). Daya pajak menurut Simanjuntak dalam Halim dalam Sri Wulandari (2011:69) adalah “rasio antara penerimaan pajak dengan kapasitas kemampuan bayar pajak disuatu daerah”. Dengan membandingkan anantara penerimaan pajak dan kapasitas kemampuan membayar pajak (Produk Domestik Regional Bruto/PDRB) maka didapatkanlah daya pajak.

#### **D. TEORI EFISIENSI**

Efisiensi menurut Devas, dkk dalam Shinta arisha (2008) adalah hasil terbaik dari perbandingan antara usaha yang dikeluarkan dengan hasil yang dicapai oleh suatu kerja untuk mencapai hasil tersebut. Sedangkan Jones dan Pendlebury dalam Abdul Halim (2001 : 156) menyatakan bahwa efisiensi adalah suatu perbandingan atau rasio antara output dengan input. Dan William Dunn dalam Caroline Paskarina, Dede Mariana dan Tjipto Atmoko (2007) menyatakan bahwa suatu kebijakan dikatakan efisiensi jika hasil (*output* atau *outcomes*) lebih besar (berarti) dari pada biaya untuk implementasi serta penegakan hukum kebijakan tersebut.

Efisiensi dapat dilihat dari segi input/pengorbanan atau dari segi output/hasil. Dimana efisiensi dari segi input berorientasi pada penghematan dan efisiensi dari segi output berorientasi pada produktivitas. Dalam mengukur efisiensi dapat dilakukan dengan cara berikut ini :<sup>16</sup>

1. Tanpa tolak ukur dilihat dari :
  - a. Segi hasil, apabila dengan pengorbanan yang sama mencapai hasil yang lebih tinggi.
  - b. Segi pengorbanan, apabila dengan hasil yang sama semakin sedikit pengorbanannya
2. Dengan tolak ukur :
  - a. Segi hasil, apabila membandingkan antara hasil riil yang dicapai seseorang dengan hasil standar minimumnya.
  - b. Segi pengorbanan, apabila membandingkan pengorbanan riil yang diberikan seseorang dengan standar pengorbanan maksimum.

---

<sup>16</sup> Halim, Loc.Cit, Hal. 158

Dalam hal penerimaan pajak daerah, yang dimaksud input adalah biaya, sarana, target dan cara/teknik. Sedangkan output adalah nilai realisasi penerimaan pajak daerah.

#### **E. TEORI EFEKTIVITAS**

Efektivitas menurut Jones dan Pendlebury dalam Abdul Halim (2001 : 156) adalah suatu ukuran keberhasilan atau kegagalan dari organisasi dalam mencapai suatu tujuan. Disamping itu efektivitas oleh The Liang Gie dalam Abdul Halim (2001 : 158) merupakan suatu keadaan yang terjadi sebagai akibat yang dikehendaki. Kalau seseorang melakukan segala perbuatan dengan maksud tertentu dan memang dikehendakinya, maka orang itu dikatakan efektif bila menimbulkan akibat atau mempunyai maksud sebagaimana yang dikehendakinya.

Senada dengan pengertian di atas, Saxena dalam Fretsli Ontorael (2009 : 40) mengatakan bahwa efektivitas adalah suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target (kualitas, kuantitas dan waktu) yang telah dicapai. Makin besar target yang dicapai, maka semakin tinggi tingkat efektivitas. Konsep ini orientasinya lebih tertuju kepada masalah dalam konsep ini. Pada umumnya organisasi pemerintah (yang tidak mencari laba) berorientasi kepada pencapaian efektivitas.

Selanjutnya efektivitas harus dinilai atas tujuan yang bisa dilaksanakan dan bukan konsep tujuan yang maksimum. Jadi efektivitas menurut ukuran seberapa jauh organisasi berhasil mencapai tujuan yang layak dicapai (Richard M. Streers dalam Magdalena Yamin dalam Abdul Halim, 2001 : 158). Jika konsep ini dikaitkan dengan pemungutan pajak daerah, maka efektivitas yang dimaksud adalah seberapa besar realisasi penerimaan pajak daerah berhasil mencapai potensi yang seharusnya dicapai pada suatu periode tertentu.



## B III : METODE PENELITIAN

### A. METODE PENDEKATAN PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kuantitatif, yaitu penelitian yang secara khusus menggunakan instrumen penelitian (pengumpulan data) berbentuk pertanyaan/kuesioner yang menghasilkan data kuantitatif atau data/jawaban-jawaban bersifat kualitatif yang sudah dikuantitatifkan.<sup>17</sup>

### B. METODE PENGUMPULAN DATA

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui metode wawancara dan metode dokumentasi.

#### I. Metode Wawancara

Menurut Uma Sekaran dalam Indra Riady (2010:57), wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan jalan komunikasi langsung dengan responden atau narasumber. Dalam pelaksanaannya, wawancara terdiri dari dua jenis:<sup>18</sup>

- a. wawancara berstruktur yaitu wawancara secara terencana yang berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya.
- b. Wawancara tidak berstruktur adalah wawancara yang tidak berpedoman pada daftar pertanyaan.

Metode wawancara digunakan untuk memperoleh data jenis primer. Data primer dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui bagaimana kondisi riil penerapan pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor. Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak yang dinilai berkaitan dengan penelitian seperti kepada Dinas Pendapatan dan Aset Kabupaten Sumedang, Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Kabupaten Sumedang, Kecamatan Jatinangor, dan kepada masyarakat pemilik usaha rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor.

#### II. Metode Survey

Metode survey biasanya dilakukan untuk mengumpulkan data primer di lapangan. Menurut Moh Nazir, pengertian metode survey adalah penyelidikan yang diadakan untuk memperoleh fakta-fakta dari gejala-gejala yang ada dan mencari keterangan-keterangan secara faktual, baik tentang institusi sosial, ekonomi atau politik dari suatu kelompok ataupun suatu

---

<sup>17</sup> Aswatini, *Penyusunan Rancangan Penelitian*, Modul Diklat Fungsional Peneliti Tingkat Pertama, Pusbindiklat LIPI, 2009

<sup>18</sup> <http://id.shvoong.com/humanities/theory-criticism/2035973-pengertian-wawancara-dan-teknik-wawancara/>, tanggal 4 April 2011

daerah.<sup>19</sup> Dalam melakukan metode survey, terdapat pengambilan sample dari suatu populasi yang akan diteliti. Penelitian pajak rumah sewaan ini menggunakan teknik pengambilan sample yaitu *Proportionate Stratified Random Sampling*. Teknik ini digunakan apabila populasi memiliki anggota atau unsur yang tidak homogen dan berstrata secara proporsional<sup>20</sup>.

Menurut data Rekapitulasi Pajak Rumah Sewa Tahun 2008 yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Sumedang, jumlah wajib pajak rumah sewa di empat kelurahan di Kecamatan Jatinangor adalah sebagai berikut:

**Tabel 3.1 : Wajib Pajak setiap kelurahan di Kecamatan Jatinangor Tahun 2008**

No	Kecamatan	Kelurahan	Jumlah Wajib Pajak
1.	Jatinangor	Cikeruh	75
		Hegarmanah	66
		Cibeusi	40
		Sayang	17
	<b>JUMLAH</b>		<b>198</b>

Sumber: DPPKAD Kab. Sumedang, 2011

Dari jumlah keseluruhan wajib pajak tersebut, diambil lagi sejumlah wajib pajak yang memiliki usaha rumah sewa dengan jumlah kamar diatas 10 (berdasarkan Perda terbaru yaitu Perda No. 8 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah), sehingga jumlah wajib pajak yang kemudian dijadikan sebagai dasar pengambilan *sample* adalah sebagai berikut:

**Tabel 3.2 : Wajib Pajak setiap kelurahan di Kecamatan Jatinangor Tahun 2008 dengan jumlah kamar diatas 10**

No	Kecamatan	Kelurahan	Jumlah Wajib Pajak dengan kamar diatas 10
1.	Jatinangor	Cikeruh	65
		Hegarmanah	52
		Cibeusi	23
		Sayang	10
	<b>JUMLAH</b>		<b>150</b>

Sumber: DPPKAD Kab. Sumedang, 2011

<sup>19</sup> <http://dspace.widyatama.ac.id/xmlui/bitstream/handle/10364/583/bab3.pdf?sequence=5>, tanggal 14 Juli 2011

<sup>20</sup> Sugiyono, Statistika untuk Penelitian, Alfabeta Bandung, Bandung, 2007

Berdasarkan Tabel Penentuan Jumlah *Sample* dari Populasi Tertentu seperti yang terdapat dalam Sugiyono, *Statistika untuk Penelitian*, (2007:71), dengan jumlah populasi 150 dan tingkat kesalahan 5%, maka **sample yang harus digunakan adalah sebanyak 105** dengan rincian:

1. Kelurahan Cikeruh :  $(65/150) \times 105 = 46$
2. Kelurahan Hegarmanah :  $(52/150) \times 105 = 36$
3. Kelurahan Cibeusi :  $(23/150) \times 105 = 16$
4. Kelurahan Sayang :  $(10/150) \times 105 = 7$

### III. Metode Dokumentasi

Menurut Indra Riady (2010:58), metode dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang berupa sumber tertulis buku, direktori, dan data-data lain yang berkaitan dengan penelitian. Data yang dimaksud adalah data sekunder, berupa data rekapitulasi rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor tahun 2008, data rincian wajib pajak daerah Kabupaten Sumedang Tahun Anggaran 2009-2010, data realisasi penerimaan pajak rumah sewaan Kabupaten Sumedang tahun 2008, dan data-data lain yang terkait dengan penelitian.

### C. METODE ANALISIS DATA

Penelitian ini menggunakan dua analisis, yaitu analisis deskriptif dan analisis kuantitatif, sebagai berikut:

1. Analisis Deskriptif  
Analisis deskriptif didasarkan kepada bahan-bahan referensi yang diperoleh melalui studi literatur seperti data lapangan, buku, penelitian sebelumnya, jurnal, dan makalah serta skripsi ataupun tesis yang berhubungan dengan pajak daerah.
2. Analisis kuantitatif  
Analisis kuantitatif dilakukan dengan model statistik untuk menampilkan hasil pembahasan yang dinyatakan dalam bentuk angka dan berbagai formula perhitungan.

#### I. Perhitungan Potensi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan

Potensi pajak rumah sewaan dalam setahun, dapat dihitung dengan rumus adaptasi dari perhitungan pajak hotel. Karena seperti yang telah dijelaskan diawal, bahwa pajak rumah sewaan termasuk kedalam pajak hotel. Perhitungan potensi pajak rumah sewaan adalah sebagai berikut :

<b>Potensi Pajak rumah Sewaan = Tingkat Hunian x Tarif Kamar x Tarif Pajak</b>
--

#### II. Laju Pertumbuhan Pajak Rumah Sewaan

Laju pertumbuhan pajak rumah sewaan dihitung untuk dapat memetakan potensi pajak rumah sewaan. Rumus yang digunakan adalah :

$$G_X = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\%$$

Keterangan<sup>21</sup> :

$G_X$  : Laju pertumbuhan pajak rumah sewaan per tahun

$X_t$  : Realisasi pajak rumah sewaan pada tahun tertentu

$X_{(t-1)}$  : Realisasi pajak rumah sewaan pada tahun sebelumnya

### III. Daya Pajak (*Tax Effort*) Rumah Sewaan

Selain laju pertumbuhan, nilai yang perlu diketahui untuk memetakan potensi pajak rumah sewaan adalah daya pajak. Untuk melihat kontribusinya terhadap PDRB, maka rumus yang digunakan adalah<sup>22</sup> :

$$\text{Daya Pajak Rumah Sewaan} = \frac{\text{Penerimaan Pajak Rumah Sewaan}}{(\text{PDRB})_t}$$

### IV. Efisiensi Pajak Rumah Sewaan

Efisiensi merupakan suatu rasio antara input dan output. Dalam hal ini, yang menjadi input adalah biaya pengelolaan pajak rumah sewaan daerah, sedangkan yang menjadi output adalah realisasi penerimaan pajak rumah sewaan yang dirumuskan sebagai berikut :<sup>23</sup>

$$\text{Efisiensi} = \frac{\text{Biaya Pengelolaan Pajak Rumah Sewaan}}{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan}} \times 100\%$$

### V. Efektivitas Pajak Rumah Sewaan

Pengukuran efektivitas merupakan salah satu indikator kinerja bagi pelaksanaan suatu kegiatan yang telah ditetapkan untuk menyajikan informasi tentang seberapa besar pencapaian sasaran atas target. Dengan demikian untuk menghitung efektifitas penerimaan pajak rumah sewaan yaitu perbandingan atau rasio antara realisasi penerimaan pajak rumah sewaan dengan potensi penerimaan pajak rumah sewaan dapat dirumuskan sebagai berikut :<sup>24</sup>

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan}}{\text{Potensi Pajak Rumah Sewaan}} \times 100\%$$

<sup>21</sup> Halim, Loc.Cit, Hal. 155

<sup>22</sup> Sri Wulandari, *Analisis Penerimaan Pajak Hotel Dan Pajak Restoran Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Serta Implikasinya Pada Kemandirian Daerah Kota Bandung Tahun Anggaran 2004-2009*, UPI, Bandung, 2011, Hal. 82

<sup>23</sup> Halim, *Op.Cit*, Hal. 156

<sup>24</sup> *Ibid*



## ANALISA HASIL PENELITIAN

### A. GAMBARAN UMUM KECAMATAN JATINANGOR

Kecamatan Jatinangor yang terletak pada koordinat 107o 45' 8,5" – 107o 48' 11,0" BT dan 6o 53' 43,3" – 6o 57' 41,0" LS, merupakan salah satu kecamatan yang ada pada Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Sebelumnya kecamatan ini bernama Cikeruh yang diambil dari sungai (Ci Keruh) yang melintasi kecamatan tersebut, namun sejak tahun 2000-an berubah menjadi Jatinangor. Nama jatinangor adalah nama blok perkebunan di kaki Gunung Manglayang yang akhirnya dijadikan kompleks kampus sejumlah perguruan tinggi. Dari Topografische Kaart Blaad L.XXV tahun 1908 dan Blaad H.XXV tahun 1909 yang diterbitkan oleh Topografische Dienst van Nederlands Oost Indie, telah dijumpai nama Jatinangor di tempat yang sekarang juga bernama Jatinangor. Ketika itu, daerah Jatinangor termasuk ke dalam Afdeeling Soemedang, District Tandjoengsari. Pada Peta Rupabumi Digital Indonesia No. 1209-301 Edisi I tahun 2001 Lembar Cicalengka yang diterbitkan oleh BAKOSURTANAL masih dijumpai nama Kecamatan Cikeruh untuk daerah yang saat ini dikenal sebagai Kecamatan Jatinangor. Pada beberapa dokumen resmi dan setengah resmi saat ini, masih digunakan nama Kecamatan Cikeruh. Kecamatan ini.<sup>25</sup>

Iklim di kecamatan Jatinangor adalah iklim tropis pegunungan karena merupakan kawasan cekungan Bandung. Luas daerahnya adalah 2.620 Ha dengan jumlah penduduk terbesar di Kabupaten Sumedang 101.140 jiwa (data tahun 2010). Kecamatan Jatinangor terdiri dari 4 (empat) desa/kelurahan yaitu Cikeruh, Hegarmanah, Cibeusi dan Sayang.

Kecamatan Jatinangor menjadi salah satu kawasan pendidikan di Jawa Barat, karena semakin banyaknya kehadiran perguruan tinggi (UNPAD, IPDN, IKOPIN dan ITB). Hal ini memberi dampak bagi perkembangan kecamatan ini, baik dari segi pembangunan maupun masyarakatnya. Lahan pertanian yang dulunya banyak di kecamatan Jatinangor, akhirnya banyak yang beralih fungsi menjadi rumah sewaan bagi mahasiswa dan pusat perbelanjaan.

### B. POTENSI PENERIMAAN PAJAK RUMAH SEWAAN

Untuk menganalisis potensi penerimaan pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor, maka sebelumnya akan dihitung potensi penerimaan pajak rumah sewaan dan daya pajaknya (*tax effort*).

<sup>25</sup> [http://id.wikipedia.org/wiki/Jatinangor\\_Sumedang](http://id.wikipedia.org/wiki/Jatinangor_Sumedang), tanggal 14 Juli 2011

## I. Perhitungan Potensi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan

Melakukan perhitungan potensi pajak mutlak dilakukan agar dapat membantu menetapkan target rasional penerimaan pajak. Dengan mengetahui besarnya potensi pajak rumah sewaan yang ada pada Kecamatan Jatinangor maka akan memiliki gambaran penerimaan di masa yang akan datang sehingga dapat menyusun rencana dan tindakan apa yang mestinya dilakukan untuk meningkatkan penerimaan daerah dari potensi pajak rumah sewaan.

Untuk menghitung potensi penerimaan pajak rumah sewaan digunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Potensi Pajak rumah Sewaan} = \text{Tingkat Hunian} \times \text{Tarif Kamar} \times \text{Tarif Pajak}$$

*Tingkat hunian* adalah presentase hunian rumah sewaan selama setahun. Jadi diasumsikan tingkat hunian rumah sewaan di kecamatan Jatinangor sebesar 97%. Karena berdasarkan penelitian ke lapangan, sistem sewa umumnya dimulai pada bulan Juli atau Agustus, dimana bulan dimulainya penerimaan mahasiswa baru. Dan karena sistem sewa adalah pertahun, maka hanya sedikit dari rumah sewaan tersebut yang tidak penuh. Dan walaupun tidak penuh, jika dibanding dengan jumlah kamar yang tersedia, jumlah kamar yang kosong hanya sedikit. Karenanya diasumsikan rata-rata tingkat hunian rumah sewaan di kecamatan Jatinangor adalah 97%. *Tarif kamar* adalah tarif kamar kosan selama setahun. Dan *tarif pajak* adalah tarif pajak rumah sewa setahun yaitu sebesar 5%.

Setelah melakukan penelitian ke lapangan dengan *sample* penelitian sebanyak 105, maka berdasarkan hasil olahan (lampiran 1) didapatlah potensi penerimaan pajak rumah sewaan sebagai berikut :

**Tabel 4.1** : Potensi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Kecamatan Jatinangor

No	Desa/Kelurahan	Potensi Pajak Rumah Sewaan
1	Sayang	119.106.300
2	Cikeruh	389.864.825
3	Hegarmanah	278.382.725
4	Cibeusi	133.664.788
<b>Total Kecamatan Jatinangor</b>		<b>921.018.638</b>

Sumber : Hasil Olahan Tim, 2011

Merujuk dari tabel di atas, dapat dilihat bahwa **potensi penerimaan pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor sangat besar yaitu mencapai Rp. 921.018.638, -**. Padahal itu hanya potensi dengan *sample* 105 yang berdasarkan data tahun 2008. Dan jika dilihat secara kasat mata pertumbuhan rumah sewaan di kecamatan Jatinangor sangat tinggi. Apalagi ditambah dengan keberadaan universitas ITB, jelas sangat menarik minat



masyarakat untuk mendirikan rumah sewaan. Maka dapat dipastikan bahwa potensi penerimaan pajak di kecamatan Jatinangor sebenarnya dapat melebihi angka tersebut.

## II. Laju Pertumbuhan Pajak Rumah Sewaan di Kabupaten Sumedang Tahun Anggaran 2002-2008

Laju pertumbuhan pajak rumah sewaan diperoleh dari selisih realisasi pajak rumah sewaan tahun yang dihitung dengan tahun sebelumnya, lalu dibandingkan dengan realisasi pajak rumah sewaan tahun sebelumnya. Untuk lebih jelasnya, berikut ini rumus laju pertumbuhan pajak :

$$GX = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\%$$

Keterangan :

GX : Laju pertumbuhan pajak rumah sewaan

$X_t$  : Realisasi pajak rumah sewaan (tahun yang dihitung)

$X_{(t-1)}$  : Realisasi pajak rumah sewaan (tahun sebelumnya)

Karena data mengenai target dan realisasi penerimaan pajak rumah sewaan tidak diperoleh per Kecamatan, maka data yang digunakan adalah data per Kabupaten Sumedang. Namun hal ini tetap mampu menggambarkan laju pertumbuhan pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor, karena 94% (data tahun 2008) penerimaan pajak rumah sewaan diterima dari Kecamatan Jatinangor. Berikut ini Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang:

**Tabel 4.2 : Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang Tahun 2002-2008**

Tahun	Target Penerimaan Pajak Rumah Sewaan	Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan
2002	100.000.000	110.861.800
2003	175.000.000	116.138.900
2004	175.000.000	71.885.800
2005	150.000.000	93.237.000
2006	150.000.000	152.134.000
2007	150.000.000	150.398.900
2008	150.000.000	150.624.500

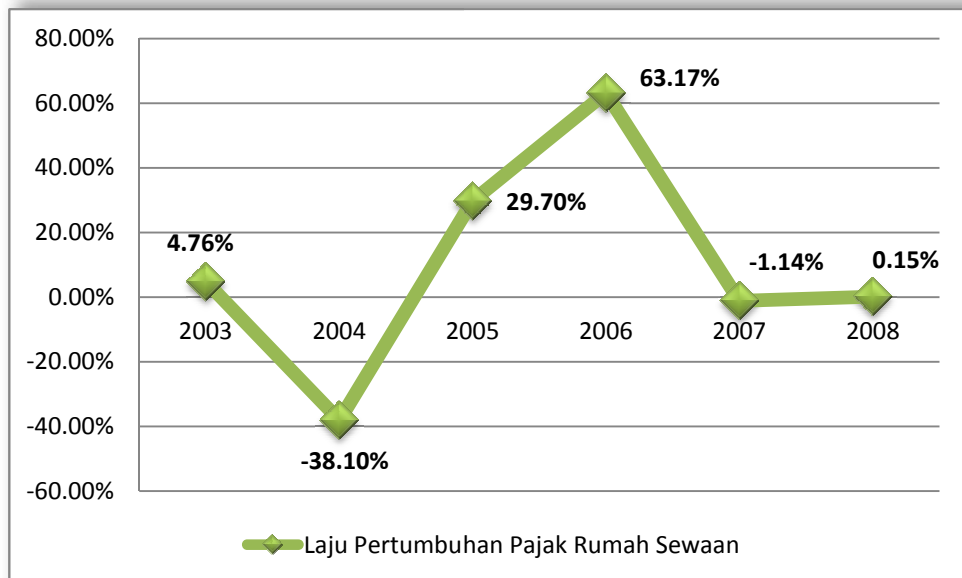
Sumber : Realisasi Pendapatan Daerah Kabupaten Sumedang Tahun Anggaran 1993/1994 s.d 2010, DPPKAD Kab. Sumedang, 2011

Berdasarkan rumus di atas, maka laju pertumbuhan pajak rumah sewaan pada tahun 2008 yaitu :

$$= \frac{\text{Realisasi Pajak Rumah Sewaan 2008} - \text{Realisasi Pajak Rumah Sewaan 2007}}{\text{Realisasi Pajak Rumah Sewaan 2007}}$$

$$= \frac{150.624.500 - 150.398.900}{150.398.900} \times 100\% = 0,15 \%$$

Jadi untuk anggaran tahun 2003-2008, laju pertumbuhan pajak rumah sewaan di Kabupaten Sumedang digambarkan pada grafik berikut ini :



Sumber : Hasil Olahan Tim, 2011

**Grafik 4.1** : Laju Pertumbuhan Pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang Tahun 2003-2008

Pemungutan pajak rumah sewaan berdasarkan Peraturan Daerah No. 52 tahun 2001 Tentang Pajak rumah sewaan, memang baru dimulai pada tahun 2002. Dan pada tahun 2009 dihentikan dan dimulai lagi pada tahun 2011 (penjelasan pada Bab I). Berdasarkan hasil olahan seperti yang tertera pada tabel di atas, laju pertumbuhan pajak rumah sewaan ini tidak stabil. Pada tahun 2004 mengalami penurunan yang cukup drastis, namun kemudian naik signifikan sampai 63,17% pada tahun 2006. Pada tahun 2007 mengalami kemunduran sebesar 1,14% naik kembali walau hanya sebesar 0,15%.

### III. Perhitungan Daya Pajak (*Tax Effort*) Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor

Perhitungan daya pajak (*tax effort*) pajak rumah sewaan diperoleh dengan membandingkan realisasi penerimaan pajak rumah sewaan tiap tahun dengan PDRB atas dasar harga berlaku dan harga konstan. Daya pajak rumah rumah sewaan atas dasar harga berlaku dan harga konstan, dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Daya Pajak Rumah Sewaan} = \frac{(\text{Penerimaan Pajak Rumah Sewaan})}{(\text{PDRB})_t}$$

Daya pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor yang akan dihitung adalah untuk tahun 2008 saja. Karena data yang diperoleh tim mengenai realisasi penerimaan pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor hanya ada untuk tahun 2008. Daya pajak rumah sewaan menggunakan PDRB atas dasar harga berlaku untuk tahun 2008 di kecamatan Jatinangor adalah :

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Tahun 2008}}{\text{PDRB Tahun 2008 (atas dasar harga berlaku)}} \\ &= \frac{141.838.500}{120.389.475.000.000} \times 100\% = 0,0001178 \% \end{aligned}$$

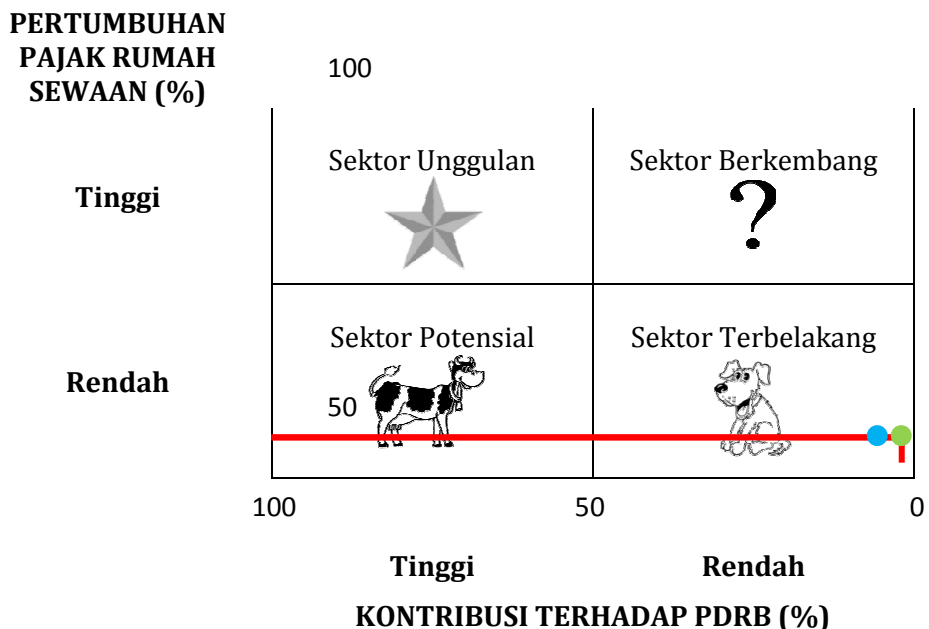
Sedangkan daya pajak rumah sewaan menggunakan PDRB atas dasar harga konstan untuk tahun 2008 di kecamatan Jatinangor adalah :

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Tahun 2008}}{\text{PDRB Tahun 2008 (atas dasar harga konstan)}} \\ &= \frac{141.838.500}{62.420.587.000.000} \times 100\% = 0,000227\% \end{aligned}$$

Merujuk dari perhitungan di atas, diperoleh daya pajak rumah sewaan di kecamatan Jatinangor pada tahun 2008. Yaitu sebesar 0,0001178 % dengan menggunakan PDRB atas dasar harga berlaku dan sebesar 0,000227% dengan menggunakan PDRB atas dasar harga konstan. Daya pajak atas PDRB harga berlaku lebih kecil dibandingkan atas PDRB harga konstan. Namun keduanya memiliki nilai yang sangat kecil.

Daya pajak rumah sewaan tersebut memberikan kemampuan pemerintah daerah dalam menggali potensi pajak dari masyarakat. Dan untuk memperjelas daya pajak rumah sewaan secara tepat serta menjelaskan posisi pontensi pajak rumah sewaan secara sektoral yang didasarkan pada data PDRB, maka akan digunakan metode kombinasi matriks BCG dan tipologi Klassen yang dapat dilihat pada tabel berikut ini :

**Tabel 4.3** Kombinasi Matriks BCG dan Tipologi Klassen



Sumber : Mahmudi, *Manajemen Keuangan Daerah*, Erlangga, 2009, Hal. 53 (diolah kembali oleh tim peneliti)

Menggunakan kombinasi matriks BCG dan tipologi Klassen maka dapat diketahui berada pada sektor mana pajak rumah sewaan. Berdasarkan tabel 4.3 diatas, dengan daya pajak dengan menggunakan PDRB atas harga berlaku dan laju pertumbuhan pajak (0,0001178 % ; 0,15%) dan daya pajak dengan menggunakan PDRB atas harga konstan dan laju pertumbuhan pajak (0,000227% ; 0,15%, maka **pajak rumah sewaan di kecamatan Jatinangor termasuk Sektor Terbelakang**.

#### IV. Analisis

Merujuk pada data hasil perhitungan di atas yaitu potensi penerimaan pajak, laju pertumbuhan pajak, daya pajak sampai pemetaan potensi pajak rumah sewaan, maka dapat dilihat dengan jelas terjadi ketimpangan yang sangat signifikan. Potensi penerimaan pajak yang diperoleh dengan penelitian langsung ke lapangan menyatakan bahwa kecamatan Jatinangor mempunyai potensi yang besar untuk penerimaan pajak rumah sewaan. Namun sebaliknya, jika melihat laju pertumbuhan dan daya pajaknya sangat kecil. Sehingga sektor pajak rumah sewaan termasuk sektor terbelakang. Oleh karenanya, jelas ada masalah yang kompleks pada sektor pajak rumah sewaan ini.

Data yang minim mengenai jumlah wajib pajak rumah sewaan menjadi hal utama yang menyebabkan terjadinya ketimpangan tersebut. Pemerintah daerah kabupaten Sumedang tidak memiliki data yang akurat dan *up to date*.

Padahal jika data yang dimiliki lengkap maka akan terukur akurat potensi pajak, kemudian dapat menentukan target penerimaan dan berimplikasi pada penerimaan daerah.

### C. ANALISIS EFISIENSI PAJAK RUMAH SEWAAN

Tingkat efisiensi pada pajak rumah sewaan dapat diperoleh dengan membandingkan pengeluaran pemerintah Kabupaten Sumedang untuk pengelolaan pajak rumah sewaan dengan realisasi penerimaan pajak rumah sewaan tersebut. Abdul Halim, dalam bukunya *Manajemen Keuangan Daerah* (2004: 156) memaparkan bahwa formula untuk menghitung efisiensi adalah sebagai berikut:

$$\text{Efisiensi} = \frac{\text{Biaya Pengelolaan Pajak Rumah Sewaan}}{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan}} \times 100\%$$

Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Anggaran dan Belanja Daerah, tidak tertera secara jelas berapa biaya pengelolaan pajak yang di khususkan pada Pajak Rumah Sewaan. Oleh karena itu, untuk menentukan biaya pengelolaan pajak rumah sewaan, penelitian ini menggunakan pendekatan dengan menghitung seluruh biaya yang dialokasikan untuk Pajak Daerah Kabupaten Sumedang pada tahun 2008, kemudian membaginya dengan jumlah seluruh wajib pajak daerah di Kabupaten Sumedang pada tahun yang sama. Hasil bagi tersebut selanjutnya dikalikan dengan jumlah wajib pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang. Untuk lebih jelasnya, dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Biaya Pengelolaan Pajak Rumah Sewaan} = \frac{(\text{Seluruh Biaya Pengelolaan Pajak Daerah}) \times \text{Wajib Pajak Rumah Sewaan}}{\text{Jumlah Seluruh Wajib Pajak Daerah}}$$

Biaya pengelolaan pajak daerah Kabupaten Sumedang terdiri dari<sup>26</sup> :

- a. Penyusunan rancangan perda tentang pajak daerah dan retribusi
- b. Intensifikasi Pemungutan Pajak Daerah
- c. Pembinaan dan penyuluhan terhadap subjek dan objek pajak daerah
- d. Penyampaian Surat Ketetapan Pajak Daerah.

Sedangkan jumlah seluruh wajib pajak daerah Kabupaten Sumedang terdiri dari:<sup>27</sup>

- a. Pajak rumah sewa,

<sup>26</sup> Perda Kab Sumedang No. 12 Tahun 2008

<sup>27</sup> Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, DPPKAD Kabupaten Sumedang Tahun 2010

- b. Pajak hotel,
- c. Pajak restoran,
- d. Pajak hiburan,
- e. Pajak reklame, spanduk, genset, dan neon box,
- f. Pajak penerangan jalan,
- g. Pajak SPBU,
- h. Pajak Gol. C,
- i. Pajak parkir,
- j. Pajak air tanah, dan
- k. Pajak sarang burung wallet/kapinis.

Data yang diperoleh mengenai jumlah wajib pajak pada Kabupaten Sumedang adalah sebagai berikut :

**Tabel 4.4** : Jumlah Wajib Pajak Kabupaten Sumedang Tahun 2008-2009

No.	Jenis Pajak Daerah	Jumlah WP
1	Pajak rumah sewa	285
2	Pajak hotel	43
3	Pajak restoran	60
4	Pajak hiburan	34
5	Pajak reklame, spanduk, genset, dan neon box	108
6	Pajak penerangan jalan	22
7	Pajak SPBU	24
8	Pajak Gol. C	29
9	Pajak parkir	48
10	Pajak air tanah	135
11	Pajak sarang burung wallet/kapinis	100
<b>JUMLAH</b>		<b>888</b>

Sumber : DPKKAD Kab. Sumedang, 2011

Berdasarkan perhitungan dengan rumusan diatas, biaya pengelolaan pajak rumah sewaan di kecamatan Jatinangor diperoleh sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Biaya pengelolaan pajak rumah sewaan} &= (\text{Rp. } 612.500.000,- / 888) \times 150 \\ &= \text{Rp. } 103.462.838,- \end{aligned}$$

Dari perolehan biaya pengelolaan pajak rumah sewaan tersebut, kemudian didapatkanlah efisiensi dari pajak rumah sewaan di kecamatan Jatinangor yaitu:

$$\begin{aligned}\text{Efisiensi pajak rumah sewaan} &= (\text{Rp.103.462.838,-} / \text{Rp. 141.838.500,-}) \times 100\% \\ &= 72,94 \%\end{aligned}$$

Nilai efisiensi sebesar 72,94% menunjukkan bahwa pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor tahun 2008 efisien dimana biaya pengelolaan pajak rumah sewaan lebih kecil dibandingkan realisasi penerimaan pajak rumah sewaan itu sendiri.

#### D. ANALISIS EFEKTIVITAS PAJAK RUMAH SEWAAN

Mengukur efektivitas pajak rumah sewaan untuk melihat seberapa besar realisasi penerimaan pajak daerah berhasil mencapai potensi yang seharusnya dicapai pada suatu periode tertentu. Sehingga tergambarkan apakah kebijakan mengenai pajak rumah sewaan telah mencapai tujuan apa belum. Untuk mengetahui efektivitas pajak rumah sewaan adalah sebagai berikut :

$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan}}{\text{Potensi Pajak Rumah Sewaan}} \times 100\%$
--

Sehingga berdasarkan data yang ada maka efektivitas pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor pada tahun 2008 yaitu :

$$\text{Efektivitas pajak rumah sewaan} = \frac{141.838.500}{921.018.638} \times 100\% = 15,40 \%$$

Berdasarkan perhitungan di atas, didapat bahwa **efektivitas pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor tahun 2008 adalah 15,40%**. Walau belum ada standar baku mengenai kategori efektivitas, namun berdasarkan hasil telaahan nilai tersebut **tergolong kurang efektif**. Karena gap antara potensi pajak dengan realisasi penerimaan pajak cukup besar.

Kekurang efektifan pajak rumah sewaan tersebut menggambarkan bahwa kebijakan Pajak Rumah Sewaan yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 52 Tahun 2001 belumlah terimplementasikan dengan optimal. Sebagian besar kebijakan yang tertuang dalam kebijakan tersebut tidak terlaksana dengan baik. Antara lain mengenai :

- Kebijakan pengenaan bunga 2% bagi wajib pajak yang menunda pembayaran pajak
- Adanya Surat Paksa yang diberlakukan kepada wajib pajak yang tidak membayar pajak yang telah kadaluarsa terutang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku
- Adanya sanksi administratif yang diberikan kepada wajib pajak yang terlambat maupun yang kurang membayar

- Pengajuan keberatan dan banding dari wajib pajak jika memiliki alasan yang kuat
- Dilakukannya pemeriksaan oleh Bupati dalam rangka menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah
- Ketentuan pidana yang dapat diberlakukan kepada wajib pajak yang secara sengaja tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah atau menyampaikan keterangan dan data yang tidak benar.





## PULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab V, akan disimpulkan hasil penelitian mandiri dan dirumuskan rekomendasi untuk peningkatan sektor pajak rumah sewaan berdasarkan hasil analisis potensi pajak rumah sewaan serta efisiensi dan efektivitas kebijakan pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor.

### A. KESIMPULAN

#### I. Potensi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor

Berdasarkan hasil penelitian ke lapangan, dapat di ketahui bahwa Kecamatan Jatinangor memiliki potensi yang sangat besar pada sektor pajak rumah sewaan. Hanya dengan menggunakan *sample* sebanyak 105, diperoleh potensi penerimaan pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor sebesar Rp. 921.018.638. Potensi tersebut kurang lebih 6 (enam) kali lipat dari target penerimaan pajak rumaah sewaan di Kabupaten Sumedang yang rata-rata hanya menargetkan Rp. 150.000.000,- per tahunnya. Perkembangan kawasan pendidikan yang semakin pesat di Kecamatan Jatinagor, jelas memberi pengaruh yang signifikan terhadap tingginya potensi pajak rumah sewaan.

Gap yang besar antara potensi dan target penerimaan dan masuknya pajak rumah sewaan pada golongan sektor terbelakang, menggambarkan kurang tergalinya potensi pajak rumah sewaan ini. Penyebab utama hal ini adalah minimnya data mengenai jumlah wajib pajak pajak rumah sewaan. Dari kasat mata jelas sekali perkembangan pesat rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor, namun sayangnya tidak terdata dengan baik. Minimnya data mengenai jumlah wajib pajak disebabkan oleh :

##### 1. Kesadaran masyarakat dalam mengurus perizinan yang masih kurang

Hal pertama yang mestinya dilakukan oleh masyarakat jika ingin mendirikan rumah sewa adalah mengurus perizinan ke Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Kabupaten Sumedang. Berikut ini prosedur perizinan rumah sewaan yang di diatur dalam Peraturan Bupati Sumedang No. 63 Tahun 2009 tentang Standar Operasional Prosedur (SOP) Pelayanan Perizinan Terpadu pada Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan (Formulir terlampir pada Lampiran 2):

- ✓ Untuk membuka usaha rumah sewaan, pemohon pertama-tama harus datang ke Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan (BPMPP) Kabupaten Sumedang. Hal ini dipusatkan pada Pemerintah Kabupaten Sumedang karena sesuai dengan Peraturan Bupati Sumedang No. 55 Tahun 2009 tentang

Perubahan atas Peraturan Bupati Sumedang No. 42 Tahun 2004 tentang Pelimpahan Sebagian Kewenangan Pemerintahan dari Bupati kepada Camat di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Sumedang, dimana kewenangan izin mendirikan bangunan yang diberikan kepada Kecamatan hanya izin mendirikan rumah tinggal dan toko yang berada diluar jalur arteri/jalur propinsi. Disana pemohon akan mendapatkan penjelasan mengenai persyaratan dan kelengkapan apa saja yang harus dipenuhi. Persyaratan dan kelengkapan itu mencakup mengenai Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Izin Gangguan (HO). Selain itu, pemohon juga harus menyertakan izin tetangga, surat rekomendasi dari Kepala Desa atau Kelurahan, serta surat rekomendasi dari Kecamatan tempat usaha rumah sewaan tersebut akan didirikan.

- ✓ Persyaratan dan berkas yang telah lengkap kemudian dikembalikan oleh pemohon ke Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Kabupaten Sumedang. Petugas di BPMPP akan melakukan verifikasi berkas dan dilanjutkan dengan survey ke lokasi rumah sewaan dengan tujuan mensinkronkan kondisi sebenarnya dengan yang tertera di berkas permohonan, melihat kelayakan dan keamanan bangunan, serta mensurvey kondisi lingkungan seperti persetujuan tetangga disekitar rumah sewaan tersebut. Dalam melakukan survey, petugas BPMPP akan bekerja sama dengan petugas dari Dinas PU untuk mendapatkan rekomendasi mengenai kelayakan bangunan, terutama bagi bangunan rumah sewaan dua lantai ke atas. Hasil survey dan penilaian tim BPMPP beserta Dinas PU inilah yang menentukan dapat atau tidaknya pemohon tersebut mendirikan usaha rumah sewaan. Waktu yang diperlukan dari awal pemenuhan kelengkapan berkas hingga keluarnya izin membuka usaha rumah sewaan di Kabupaten Sumedang adalah 14 hari kerja.

Jika dilihat dari prosedur perizinan di atas, tidak ada hal yang mempersulit masyarakat untuk mengurus perizinan baik dari segi proses, biaya maupun waktu. Namun jika data yang dimiliki pemkab Sumedang mengenai wajib pajak rumah sewaan sangat minim, maka berarti masih banyak rumah sewaan yang tidak mengurus perizinan.

## 2. Kurangnya koordinasi antar SKPD yang terlibat dalam pajak daerah

Kurang koordinasi antar SKPD terkait juga menjadi kendala dalam menggali potensi pajak rumah sewaan. Kecamatan Jatinangor yang menjadi lembaga terdekat dengan masyarakat kurang serius dalam menangani sektor rumah sewaan ini. Dalam prosedur perizinan, pihak kecamatan memiliki wewenang dalam mengeluarkan surat rekomendasi, namun pengarsipan surat

rekomendasi tidak pernah dilakukan. Data mengenai rumah sewaan yang terdapat di kecamatan Jatinangor juga tidak ada, padahal sebagai daerah kekuasaannya sudah semestinya mempunyai data dan informasi mengenai wilayahnya. Alasan yang dikemukakan oleh pihak kecamatan adalah karena perizinan maupun pajak tidak masuk dalam wewenang kecamatan.

BPMPP sebagai pintu gerbang dalam perizinan juga kurang koordinasi dengan DPPKAD (Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) sebagai pemungut dan pengelola pajak. DPPKAD dengan alasan keterbatasan dana, SDM dan kendala lapangan memang belum mampu maksimal dalam menjangkau data wajib pajak khususnya pajak rumah sewaan. Sedangkan BPMPP yang baru dibentuk tahun 2009, belum memiliki data yang lengkap mengenai wajib pajak rumah sewaan. Padahal selain memfasilitasi prosedur pendirian usaha rumah sewaan, BPMPP juga melakukan pengawasan dan *controlling* dengan mengadakan sidak setiap tiga bulan sekali bekerjasama dengan Polres. Namun sangat disayangkan sekali, melihat hasil survey yang dilakukan oleh tim peneliti ke rumah sewaan yang berada di Kecamatan Jatinangor, sepertinya prosedur perizinan ini tidak berjalan secara maksimal. Dua SKPD tersebut dengan berbagai masalah dan kendala yang dihadapi masing-masing terlihat berjalan sendiri-sendiri.

### 3. Perhatian Pemerintah Daerah yang masih kurang terhadap sektor rumah sewaan

Memang jika dibandingkan dengan pajak daerah lainnya, dari segi penerimaan pajak rumah sewaan sangat kecil. Namun jika dilihat dari hasil penelitian lapangan tim, kecamatan Jatinangor memiliki potensi yang luar biasa untuk sektor ini. Ibaratnya pajak rumah sewaan khususnya di kecamatan Jatinangor adalah harta karun yang sedang menunggu untuk digali. Namun sayangnya pemerintah kabupaten Sumedang kurang serius dalam menggali potensi sektor rumah sewaan.

## **II. Efisiensi Implementasi Kebijakan Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor**

Sesuatu dinyatakan efisiensi jika *input* lebih kecil dibandingkan *output* yang dihasilkan. Ini pun berlaku pada pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor, yaitu berdasarkan hasil perhitungan (data tahun 2008) diperoleh nilai efisiensinya sebesar 72,94% dimana biaya pengelolaan pajak rumah sewaan (Rp. 103.462.838,-) lebih kecil jika dibandingkan dengan realisasi penerimaannya (Rp. 141.838.500,-).

### **III. Efektivitas Implementasi Kebijakan Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor**

Perbandingan realisasi penerimaan dan potensi pajak rumah sewaan akan menggambarkan apakah pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor efektif apa tidak. Berdasarkan hasil perhitungan maka pada tahun 2008 nilai efektivitasnya adalah sebesar 15,4 % yang berarti tidak efektif. Karena gap yang besar antara potensi pajak rumah sewaan (berdasarkan hasil penelitian yaitu Rp. 921.018.638,-) dengan realisasi penerimaan pajak (Rp. 141.838.500,-).

Nilai efektivitas di atas berarti menggambarkan bahwa implementasi kebijakan Peraturan Daerah No. 52 Tahun 2001 Tentang Pajak rumah Sewaan di Kabupaten Sumedang kurang optimal. Karena memang banyak dari pasal-pasal yang tercantum pada kebijakan tersebut tidak terlaksana dengan baik. Seperti sanksi administrasi bagi yang telat bayar pajak, kadaluarsa pajak, keberatan dan banding, pemeriksaan dan lain-lain. DPPKAD sebagai organisasi yang berwenang untuk pemungutan pajak pun hanya fokus pada terpenuhinya target penerimaan pajak. Namun hal ini tidaklah mengherankan, karena dari hasil wawancara dengan nara sumber di DPPKAD, ternyata jangkakan untuk menerapkan semua pasal-pasal pada kebijakan tersebut, untuk mendata dan memungut pajak rumah sewaan saja mereka mengalami kesulitan.

Petugas pemungut pajak yang berasal dari DPPKAD Kabupaten Sumedang mengalami kesulitan dalam hal memungut pajak dari setiap wajib pajak yang ada di Kabupaten Sumedang (dalam hal ini Kecamatan Jatinangor). Hal ini disebabkan oleh beberapa hal seperti berikut ini :

#### **a. Kurangnya kesadaran Wajib Pajak Rumah Sewaan untuk membayar pajak.**

Besarnya pendapatan yang diperoleh oleh para wajib pajak setiap tahunnya tidak berkorelasi secara positif dengan kesadaran mereka untuk membayar pajak. Data rumah sewaan tahun 2008 yang diperoleh dari DPPKAD Kabupaten Sumedang memiliki perbedaan yang sangat signifikan dengan data survey lapangan yang diperoleh tim peneliti pada tahun 2011. Para wajib pajak seringkali memberikan keterangan mengenai jumlah kamar, tingkat hunian, dan tarif rumah sewaan yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya kepada petugas pemungut pajak dengan tujuan meminimalisir jumlah pajak yang harus mereka bayar.

#### **b. Minimnya anggaran yang dialokasikan untuk operasional pemungutan pajak.**

Menurut petugas pemungut pajak dari DPPKAD, tidak ada alokasi khusus bagi operasional pemungutan pajak rumah sewaan. Petugas hanya sekedar diberikan uang transport yang biasanya berupa uang bensin karena kebanyakan mereka menggunakan sepeda motor. Minimnya anggaran bagi

operasional pemungutan pajak rumah sewaan ini dapat mendemotivasi petugas pemungut pajak dalam menjalankan tugas mereka sehingga hasilnya menjadi tidak maksimal. Alangkah baiknya jika petugas pemungut pajak difasilitasi dengan operasional yang baik dan diberikan *reward* sesuai dengan hasil pekerjaan mereka.

c. Pemilik usaha rumah sewaan rata-rata menetap diluar Kecamatan Jatinangor

Usaha rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor kebanyakan dimiliki oleh orang luar Kecamatan tersebut. Rata-rata pemilik usaha rumah sewaan yang sangat potensial untuk dijadikan sebagai objek pajak berdomisili di Kota Jakarta, Kota Bandung, Kota-kota di Provinsi Jawa Tengah dan Jawa Timur, hingga ke Papua bahkan Malaysia. Penduduk asli Jatinangor hanya berperan sebagai pengelola atau penjaga rumah sewaan tersebut. Hal ini menjadi kendala bagi pengoptimalan realisasi penerimaan pajak rumah sewaan karena petugas pemungut pajak tidak dapat langsung berhubungan dengan si empunya rumah. Para pengelola atau penjaga bisa saja memberikan bermacam alasan untuk menghindari kewajiban membayar pajak.

d. Tingginya rasa kekeluargaan atau toleransi antara wajib pajak dan pemungut pajak yang masih satu etnis Sunda.

Pengelola atau penjaga rumah sewaan yang merupakan penduduk asli Kecamatan jatinangor dan sekitarnya seringkali memakai alasan kekeluargaan untuk menolak membayar pajak kepada pemungut pajak. Tidak jarang beberapa dari pengelola atau pengurus rumah sewaan tersebut memang memiliki hubungan keluarga dengan pemungut pajak, sehingga menimbulkan rasa sungkan bagi pemungut pajak untuk memaksa mereka membayar pajak.

Selain itu jika di lihat dari pencapaian tujuan atau sasarannya, maka Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 52 Tahun 2001 Tentang Pajak rumah Sewaan juga tidak efektif. Karena tujuan dari Peraturan Daerah tersebut adalah sebagai berikut :

- Sebagai pelaksanaan otonomi daerah di Kabupaten sumedang dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, perlu pengembangan potensi daerah secara optimal;
- Pengusahaan rumah sewaan merupakan potensi daerah yang cukup besar dan perlu adanya pengendalian dalam bentuk pengawasan dan pembinaan secara baik oleh Pemerintah Daerah;

- Pemberdayaan bisnis rumah sewaan yang telah menjadi potensi daerah guna membiayai pembangunan baik untuk daerah penghasil pajak maupun daerah lainnya di Kabupaten Sumedang.

Namun pada kenyataannya potensi daerah yang cukup besar tidak teroptimalkan dengan baik. Pengawasan terhadap perkembangan dan operasional bisnis rumah sewaan maupun pembinaan terhadap pebisnis rumah sewaan masih kurang. Ini dapat dilihat dengan minimnya data akurat dan *up to date* mengenai rumah sewaan dan masih kurangnya kesadaran membayar pajak.

Disamping itu, karena pemberdayaan terhadap pajak rumah sewaan yang tidak berjalan baik, maka tujuan untuk menjadikan pajak ini sebagai salah satu sumber dana pembangunan daerah di Kecamatan Jatinangor maupun daerah lainnya di Kabupaten Sumedang belum dapat tercapai.

Pemberdayaan yang tidak optimal tersebut dapat dilihat dari posisi pajak rumah sewaan yang berdasarkan hasil perhitungan sebagai sektor terbelakang. Karena data yang diperoleh baik laju pertumbuhan maupun daya pajaknya memang rendah. Namun kondisi riil bisnis rumah sewaan (berdasarkan survey lapangan) khususnya di Kecamatan Jatinangor memiliki laju pertumbuhan yang tinggi serta potensi yang besar. Sehingga semestinya pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor berada pada sektor berkembang yang jika dikelola dengan baik dapat naik menjadi sektor unggulan.

Dari paparan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa kebijakan mengenai pajak daerah dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 52 Tahun 2001 tidak efektif dalam implementasinya.

## **B. REKOMENDASI**

Dalam mengoptimalkan potensi pajak rumah sewaan serta agar implementasi kebijakan pajak rumah sewaan menjadi efektif dan efisien, maka dirumuskan rekomendasi sebagai berikut :

### **1. Pemutakhiran Data Rumah Sewaan**

Masalah utama yang menyebabkan tidak tergalinya potensi rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor adalah minimnya data rumah sewaan yang akurat dan *up to date*. Berikut ini langkah-langkah yang dapat di tempuh oleh pemerintah Kabupaten Sumedang untuk dapat melakukan pemutakhiran data rumah sewaan :

- ✓ Melakukan sosialisasi *Standard Operating Procedures* (SOP) tentang perijinan rumah sewaan. Prosedur untuk bisa mendapatkan ijin mendirikan rumah sewaan sebenarnya mudah dan biaya yang murah. Namun karena kurangnya sosialisasi dari pemerintah kabupaten, jadi masyarakat kurang sadar untuk

mengurus perijinan. Sosialisasi dapat berupa penyebaran brosur atau pemasangan iklan di tempat strategis, sosialisasi langsung ke langsung, dan menggunakan media teknologi seperti internet.

- ✓ Optimalisasi peran dari aparaturnya Kecamatan Jatinangor. Mulai dari aparaturnya RT/RW, kelurahan hingga kecamatan hendaknya berperan aktif untuk mendata dan sosialisasi SOP perijinan rumah sewaan. Walaupun wewenang dalam memberikan perijinan dan pemungutan pajak terletak pada pemerintah kabupaten, namun hendaknya pihak kecamatan memiliki kesadaran untuk mendata rumah sewaan yang berada di wilayahnya. Dan dalam proses perijinan tidak hanya sekedar memberikan surat rekomendasi namun juga mengarsipkannya dengan baik.
- ✓ Jika selama ini dalam pendataan, petugas pajak mengalami kesulitan dalam pendataan dalam hal ini sering dibohongi dan atau dihindari oleh pemilik atau penjaga rumah sewaan maka dapat menggunakan jasa pihak lain (*outsourcing*), misalnya mahasiswa. Sehingga data yang diperoleh dapat akurat.

## 2. Peningkatan Koordinasi antar SKPD yang terkait

Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD), Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan (BPMPP) dan Kecamatan hendaknya bekerjasama atau bekoordinasi dengan baik. Data yang diperoleh oleh BPMPP dan kecamatan disampaikan kepada DPPKAD untuk kemudian dipungut pajaknya.

## 3. Konsisten dalam implementasi kebijakan

Pihak-pihak yang terkait hendaknya konsisten dalam implementasi kebijakan rumah sewaan. DPPKAD, BPMPP dan Kecamatan hendaknya melakukan pengawasan dan pembinaan terkait bisnis rumah sewaan. Mulai dari sosialisasi, perijinan, pemungutan pajak hingga evaluasi harus dilaksanakan dengan komitmen yang tinggi. Usaha-usaha untuk meningkatkan potensi pajak rumah sewaan oleh pemerintah kabupaten sumedang memang terus dilakukan, seperti :

- ✓ Penyebaran surat edaran Bupati mengenai aturan terbaru untuk pajak rumah sewaan berdasarkan Perda No. 8 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah (Lampiran 3);
- ✓ Penyebaran Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) Pajak Rumah Kos/Pondokan (Lampiran 4)

Namun selain itu, semestinya ada sosialisasi kebijakan ke lapangan dan tindakan tegas dari pemerintah daerah sesuai dengan kebijakan yang

mengaturnya. Sehingga menimbulkan kesadaran masyarakat. Pasal-pasal yang tercantum dalam kebijakan tersebut mulai dari data wajib pajak yang valid, pemungutan pajak yang sesuai dengan tarifnya, sanksi-sanksi yang akan dikenakan kepada wajib pajak jika melanggar aturan hingga pemeriksaan pajak harus dijalankan sebagaimana mestinya. Konsisten dan komitmen yang tinggi dari semua pihak serta inovasi-inovasi untuk mengatasi rintangan yang ada hendaknya dipikirkan dan dilaksanakan secara bersama-sama oleh pihak yang terkait.

#### 4. Keseriusan dalam Menggali Potensi Daerah

Pemerintah daerah biasanya terpaku hanya pada pajak-pajak yang jelas tampak menghasilkan bagi daerah. Seperti pajak parkir, pajak reklame, spanduk, genset, dan neon box; pajak penerangan jalan, pajak restoran dan pajak hiburan. Umumnya pajak-pajak tersebut selalu memberikan kontribusi yang banyak ke pemerintah daerah. Terlena dengan pajak-pajak unggulan tersebut, membuat daerah kurang serius dalam mengembangkan potensi yang masih berada pada sektor berkembang dan menggali potensi baru yang masih terpendam. Padahal mungkin saja potensi pada sektor berkembang maupun yang belum tergali dapat memberikan kontribusi yang lebih besar dibanding pajak-pajak tersebut. Pemerintah daerah hendaknya berpikir maju ke depan, jangan hanya *stuck* di tempat yang nyaman aman.

#### 5. Anggaran untuk Operasionalisasi Petugas Pajak

Petugas yang bertugas untuk sosialisasi, mendata dan memungut pajak sudah semestinya diberikan anggaran khusus. Selama ini hanya diberikan biaya operasional untuk bensin. Peningkatan kesejahteraan bagi petugas pajak mendorong mereka untuk serius dalam bekerja. Perlu dipikirkan juga adanya *reward* bagi petugas yang berhasil melakukan pekerjaannya dengan baik, serta *punishment* bagi yang lalai.

#### 6. Pembangunan yang nyata bagi Daerah yang Memiliki Potensi Pajak

Kecamatan Jatinangor sebagai kecamatan yang memiliki potensi yang besar untuk urusan pajak rumah sewaan, selain digali dan dipungut pajaknya juga harus diberikan pembangunan yang nyata bagi masyarakatnya. Seperti pembangunan infrastruktur umum untuk wilayah Jatinangor. Sehingga masyarakat merasakan hasil dari pajak yang mereka bayar, dan kemudian menimbulkan kepercayaan kepada pemerintah daerah dan kesadaran untuk membayar pajak.





## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku, Skripsi dan Thesis**

Arisha, Shinta, Analisis Pengaruh Restribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bandung dikaitkan dengan Efektivitas dan Efisiensinya Periode 1986-2006, Universitas Padjadjaran, Bandung, 2008

Aswatini, *Penyusunan Rancangan Penelitian, Modul Diklat Fungsional Peneliti Tingkat Pertama*, Pusbindiklat LIPI, 2009

Halim, Abdul, *Manajemen Keuangan Daerah*, UUP AMP YKPN, 2001

Mahmudi, *Manajemen Keuangan Daerah*, Erlangga, Jakarta, Yogyakarta, 2009

Mardiasmo, *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*, ANDI Yogyakarta, Yogyakarta, 2002

Riady, Indra, *Analisis Potensi Penerimaan dan Efektivitas Pajak Penerangan Jalan di Kabupaten Garut*, Semarang, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010

Wulandari, Sri, *Analisis Penerimaan Pajak Hotel Dan Pajak Restoran Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Serta Implikasinya Pada Kemandirian Daerah Kota Bandung Tahun Anggaran 2004-2009*, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, 2011

Sugiyono, *Statistika untuk Penelitian*, Alfabeta Bandung, Bandung, 2007

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat Dan Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah No. 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah

Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 52 Tahun 2001 tentang Pajak Rumah Sewaan

Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang No. 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

Peraturan Bupati Sumedang No. 63 Tahun 2009 Tentang Standar Operasional  
Prosedur Pelayanan Perjinan Terpadu Pada Badan Penanaman Modal  
dan Pelayanan Perizinan

### **Website**

<http://reviewtesis2.blogspot.com/2008/05/potensi-penerimaan-retribusi-pasar.html>, tanggal 13 Mei 2011

<http://id.wikipedia.org/wiki/Pajak>, tanggal 13 Mei 2011

(<http://st288653.sitekno.com/article/33924/potensi.html>), tanggal 13 Mei 2011

[pustaka.unpad.ac.id/.../pikiranrakyat-20100915-orangpribumiyagigitjari1.pdf](http://pustaka.unpad.ac.id/.../pikiranrakyat-20100915-orangpribumiyagigitjari1.pdf), tanggal 13 Mei 2011

<http://jabar.tribunnews.com/printnews/artikel/11904>, tanggal 24 Januari 2011

<http://www.klik-galamedia.com/indexnews.php?wartakode=20110122094840&idkolom=nasionaldaerah>, tanggal 24 Januari 2011

<http://jabar.tribunnews.com/printnews/artikel/11904>, tanggal 24 Januari 2011

<http://www.klik-galamedia.com/indexnews.php?wartakode=20110122094840&idkolom=nasionaldaerah>, tanggal 24 Januari 2011

<http://id.shvoong.com/humanities/theory-criticism/2035973-pengertian-wawancara-dan-teknik-wawancara/>, tanggal 4 April 2011

<http://dspace.widyatama.ac.id/xmlui/bitstream/handle/10364/583/bab3.pdf?sequence=5>, tanggal 14 Juli 2011

<http://www.quickmba.com/strategy/matrix/bcg/>, tanggal 14 juli 2011

Caroline Paskarina, S.IP., M.Si.Dr. Dede Mariana, Drs., M.Si.Tjipto Atmoko, Drs, S.U, <http://www.scribd.com/doc/56430129/4/Evaluasi-Kebijakan-Publik>, tanggal 11 Agustus 2011



## LAMPIRAN 1

### Hasil Olahan Data Potensi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Sebanyak 105 Sample :

#### Kelurahan Sayang :

NO	NAMA RUMAH SEWA	JUMLAH KAMAR	TARIF/TAHUN	OMZET/TAHUN	BESAR PAJAK/TAHUN
1	Wisma Palem	32	4.500.000	144.000.000	6.984.000
2	Wisma Dara	117	6.500.000	760.500.000	36.884.250
3	Wisma Asoka	28	3.800.000	106.400.000	5.160.400
4	Wisma Sekar Tanjung	34	4.500.000	153.000.000	7.420.500
5	Wisma Vidya	33	6.300.000	207.900.000	10.083.150
6	Wisma Sawerigading	64	8.500.000	544.000.000	26.384.000
7	Wisma Taruna	90	6.000.000	540.000.000	26.190.000

<b>TOTAL</b>	<b>119.106.300</b>
--------------	--------------------

#### Kelurahan Cibeusi :

NO	NAMA RUMAH SEWA	JUMLAH KAMAR	TARIF/TAHUN	OMZET/TAHUN	BESAR PAJAK/TAHUN
1	Pondok Callista	18	8.500.000	153.000.000	7.420.500
2	Pondok Permata	28	5.000.000	140.000.000	6.790.000
3	Pondok Tiara	125	4.375.000	546.875.000	26.523.438
4	Asrama Putri Suka Pura	60	2.875.000	172.500.000	8.366.250
5	Asrama Elynopatan	31	3.500.000	108.500.000	5.262.250
6	Ersyari	48	12.000.000	576.000.000	27.936.000
7	Pondok Fadhlani	14	3.600.000	50.400.000	2.444.400
8	Pondok Wulandari	24	3.000.000	72.000.000	3.492.000
9	D'Vila	19	4.800.000	91.200.000	4.423.200
10	Pondok Anugrah	25	1.750.000	43.750.000	2.121.875
11	Wisma Dharma	19	3.750.000	71.250.000	3.455.625
12	Pondok Raflesia	14	4.250.000	59.500.000	2.885.750
13	Pondok Djati	30	5.500.000	165.000.000	8.002.500
14	Asrama Padjadjaran 1	52	3.500.000	182.000.000	8.827.000
15	Wisma Jayalaras	30	5.400.000	162.000.000	7.857.000
16	Villa Bumi Sadang	54	3.000.000	162.000.000	7.857.000

<b>TOTAL</b>	<b>133.664.788</b>
--------------	--------------------

### Kelurahan Cikeruh :

NO	NAMA RUMAH SEWA	JUMLAH KAMAR	TARIF/TAHUN	OMZET/TAHUN	BESAR PAJAK/TAHUN
1	Pondok Gina I	26	5.000.000	130.000.000	6.305.000
2	Pondok Gina II	12	4.500.000	54.000.000	2.619.000
3	Pondok Syifaa	14	5.500.000	77.000.000	3.734.500
4	Pondok Sinar Mustika	53	3.750.000	198.750.000	9.639.375
5	Pondok Putri Melati	30	5.000.000	150.000.000	7.275.000
6	Pondok Melati	30	5.000.000	150.000.000	7.275.000
7	Pondok Kurnia	23	3.500.000	80.500.000	3.904.250
8	Pondok Biduri Wulan	45	4.500.000	202.500.000	9.821.250
9	Pondok Kusuma Orange	17	6.000.000	102.000.000	4.947.000
10	Pondok Griya Diva	17	5.750.000	97.750.000	4.740.875
11	Rumah Bintang	14	6.250.000	87.500.000	4.243.750
12	Pondok Singosari Estate	23	7.900.000	181.700.000	8.812.450
13	Pondok Mutiara	12	5.000.000	60.000.000	2.910.000
14	Pondok Pitaloka	37	7.250.000	268.250.000	13.010.125
15	Wisma Nugraha	30	7.000.000	210.000.000	10.185.000
16	Pondok Paramita	27	8.000.000	216.000.000	10.476.000
17	Pondok Syamira	11	7.200.000	79.200.000	3.841.200
18	Yellow Lily	20	7.500.000	150.000.000	7.275.000
19	Puri Devi	25	4.700.000	117.500.000	5.698.750
20	Pondok Geulis	31	4.700.000	145.700.000	7.066.450
21	Twin Home	14	6.000.000	84.000.000	4.074.000
22	Pondok Orange	24	4.500.000	108.000.000	5.238.000
23	Puri Cendana	30	4.700.000	141.000.000	6.838.500
24	Wisma Ganesa 1	12	3.000.000	36.000.000	1.746.000
25	Wisma Ganesa 2	28	3.000.000	84.000.000	4.074.000
26	Wisma Handayani	48	7.250.000	348.000.000	16.878.000
27	Wisma Saraswati	46	5.000.000	230.000.000	11.155.000
28	Wisma JM Putri	30	5.000.000	150.000.000	7.275.000
29	Puri Endah	50	8.000.000	400.000.000	19.400.000
30	Astar	12	4.000.000	48.000.000	2.328.000
31	Pondok Budi Asih	46	3.500.000	161.000.000	7.808.500
32	Pondok Putri Aulia	25	4.800.000	120.000.000	5.820.000
33	Pondok Putri Annisa	12	6.500.000	78.000.000	3.783.000
34	Pondok Aggrina	26	5.800.000	150.800.000	7.313.800
35	Wisma Yonita 1	64	5.100.000	326.400.000	15.830.400
36	Pondok Warapsari	14	5.000.000	70.000.000	3.395.000
37	Pondok Putri Santika	19	7.000.000	133.000.000	6.450.500
38	Pondok PIE	52	6.250.000	325.000.000	15.762.500
39	Pondok Edelweis	30	6.500.000	195.000.000	9.457.500
40	Pondok Atika	38	7.300.000	277.400.000	13.453.900
41	Pondok Isna	40	6.500.000	260.000.000	12.610.000
42	Pondok Reni	27	4.700.000	126.900.000	6.154.650
43	Pondok Putri Novfha	30	7.125.000	213.750.000	10.366.875
44	Wisma Inda'yah	52	7.000.000	364.000.000	17.654.000
45	Pondok Rengganis	11	5.250.000	57.750.000	2.800.875
46	Casa Elegante	89	8.900.000	792.100.000	38.416.850

<b>TOTAL</b>	<b>389.864.825</b>
--------------	--------------------

### Kelurahan Hegarmanah :

NO	NAMA RUMAH SEWA	JUMLAH KAMAR	TARIF/TAHUN	OMZET/TAHUN	BESAR PAJAK/TAHUN
1	Pondok Istana Kasih	11	3.500.000	38.500.000	1.867.250
2	Pondok Uwa	17	3.000.000	51.000.000	2.473.500
3	Puri Hegarmanah/3 Dara	58	6.500.000	377.000.000	18.284.500
4	Griya Arini	28	3.000.000	84.000.000	4.074.000
5	Pondok Putri Khazanah	30	3.600.000	108.000.000	5.238.000
6	Pondok Nurhasanah	13	3.000.000	39.000.000	1.891.500
7	Pondok Lima	36	9.500.000	342.000.000	16.587.000
8	Pondok Ria Asri	52	3.750.000	195.000.000	9.457.500
9	Pondok M2	30	8.000.000	240.000.000	11.640.000
10	NN	36	6.500.000	234.000.000	11.349.000
11	Pondok Pak Iwa	12	3.900.000	46.800.000	2.269.800
12	Pondok Malino	40	5.600.000	224.000.000	10.864.000
13	Pondok GBT	60	5.700.000	342.000.000	16.587.000
14	Pondok Hasanah	19	5.500.000	104.500.000	5.068.250
15	Pondok Putri Safana	40	6.500.000	260.000.000	12.610.000
16	Pondok Kharisma	17	6.000.000	102.000.000	4.947.000
17	Pondok Fadinah	18	5.500.000	99.000.000	4.801.500
18	Pondok Jawara Kuning	40	4.000.000	160.000.000	7.760.000
19	Pondok Jawara Merah	21	4.000.000	84.000.000	4.074.000
20	Pondok Muslimah	30	5.750.000	172.500.000	8.366.250
21	Pondok 25A	15	4.500.000	67.500.000	3.273.750
22	Wisma Calculus	30	4.500.000	135.000.000	6.547.500
23	Griya Al Masyithah	21	4.750.000	99.750.000	4.837.875
24	Pondok Putri Wira	20	5.000.000	100.000.000	4.850.000
25	Kristal Biru	12	5.600.000	67.200.000	3.259.200
26	Teratai Biru 1 & 2	18	5.100.000	91.800.000	4.452.300
27	Pondok Maharani	14	4.200.000	58.800.000	2.851.800
28	Pondok Muslimah Parahyangan	13	3.700.000	48.100.000	2.332.850
29	Pondok Mutiara	30	4.500.000	135.000.000	6.547.500
30	Bunga Mas	55	15.000.000	825.000.000	40.012.500
31	Edelweis	14	6.500.000	91.000.000	4.413.500
32	Pondok Bunga Tulip	16	3.900.000	62.400.000	3.026.400
33	Pondok Lita	45	6.500.000	292.500.000	14.186.250
34	Pondok Sanriz	25	5.500.000	137.500.000	6.668.750
35	Pondok Delima Putih	20	5.500.000	110.000.000	5.335.000
36	Pondok Azzahra	23	5.000.000	115.000.000	5.577.500

<b>TOTAL</b>	<b>278.382.725</b>
--------------	--------------------



## LAMPIRAN 2

### Formulir Perizinan Mendirikan Rumah Sewaan :

Sumedang,.....

Kepada Yth :  
Bapak Bupati Sumedang  
Melalui ;  
Kepala Badan Penanaman Modal Dan  
Pelayanan Perizinan  
di-  
SUMEDANG

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : .....  
Pekerjaan : .....  
Alamat : .....

Dengan ini mengajukan permohonan izin :

☐ Izin Prinsip  
☐ Izin Lokasi  
☒ Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)  
☒ Izin Mendirikan Bangunan (IMB)  
☒ Izin Gangguan (HO)  
☐ Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)  
☐ Tanda Daftar Perusahaan (TDP)  
☐ Tanda Daftar Gudang (TDG)  
☐ Tanda Daftar Industri (TDI)  
☐ Izin Usaha Industri (IUI)

Untuk pendaftaran :

☐ Baru  
☐ Renovasi Bangunan  
☐ Perpanjangan  
☐ Pemutihan Bangunan  
☐ Perubahan

I. Lokasi Tanah / Bangunan / Perusahaan

Jalan : .....  
Dusun : .....  
Desa/Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten : .....

II. Peruntukan dan Penggunaan Tanah / Bangunan

Luas Tanah : .....  
Fungsi Tanah : .....  
Lokasi Tanah : .....  
Penggunaan : .....  
BCR : .....

III. Batas-Batas Tanah.....

III. Batas-Batas Tanah	Utara	:	.....
	Timur	:	.....
	Selatan	:	.....
	Barat	:	.....
IV. Pekerjaan Konstruksi	Jenis Bangunan	:	.....
	Luas Bangunan	:	.....
	Jenis Konstruksi	:	.....
	Pondasi	:	.....
	Dinding	:	.....
	Rangka Atap	:	.....
	Atap	:	.....
	Lantai	:	.....
V. Data Umum Perusahaan	Nama Perusahaan	:	.....
	Status Perusahaan	:	<input type="checkbox"/> Kantor Tunggal <input type="checkbox"/> Kantor Pusat <input type="checkbox"/> Kantor Cabang <input type="checkbox"/> Kantor Pembantu <input type="checkbox"/> Perwakilan
VI. Klasifikasi Perusahaan	: ( Menggunakan Mesin / Tidak Menggunakan Mesin )		
VII. Jumlah Karyawan	: WNI..... org	WNA ..... org	Total..... org
VIII. Bentuk Penanaman Modal	: <input type="checkbox"/> PMA <input type="checkbox"/> PMDM <input type="checkbox"/> Lainnya		
IX. Jenis Kegiatan Usaha	Usaha Pokok	:	.....
	Usaha Lain	:	.....
	Produk Utama	:	.....
	Produk Lain	:	.....
X. Omset Perusahaan Ini Per Tahun	Rp. ....		
Terbilang : .....			
XI. Modal Dan Saham			
1. Modal Dasar	Rp.....	4. Banyaknya Saham	Rp.....
2. Modal Ditempatkan	Rp.....	5. Nilai Nominal Per saham	Rp.....
3. Modal Disetor	Rp.....		
XII. Total Asset (setelah perusahaan beroperasi)		Rp. ....	
XIII. Kedudukan Dalam Mata Rantai Kegiatan Usaha			
Produsen	<input type="checkbox"/> Sub Distributor	<input type="checkbox"/> Eksportir	<input type="checkbox"/> Grosir
	<input type="checkbox"/> Importir	<input type="checkbox"/> Pengecer	<input type="checkbox"/> Agen
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Bersama ini kami lampirkan :

- ☐ Kartu Tanda Penduduk ( KTP )
- ☐ Gambar Situasi
- ☐ Gambar Konstruksi : Denah/ Tampak/ Potongan.
- ☐ Status Kepemilikan Tanah
- ☐ Izin Tetangga
- ☐ Soil Test (Penyelidikan Tanah)
- ☐ Perhitungan Struktur
- ☐ Akta Pendirian Perusahaan
- ☐ Surat Pernyataan Teknis Bangunan
- ☐ Lain-lain Yang Sesuai Dengan Ketentuan Teknis Lainnya

Demikian surat ini saya buat agar menjadi maklum dan atas keputusan lebih lanjut sangat saya nantikan.

Hormat Saya  
Pemohon

.....



### SURAT PERNYATAAN TEKNIS BANGUNAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : .....  
Alamat : .....  
Pekerjaan : .....  
Lokasi Bangunan : .....  
Jenis Bangunan : .....

Dengan ini menyatakan bahwa saya sanggup mematuhi persyaratan dan ketentuan teknis pendirian bangunan sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 2 Tahun 2000 tentang Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 4 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan serta ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan akan mematuhi ketentuan-ketentuan pendirian bangunan sebagaimana tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Apabila pelaksanaan pembangunan tersebut terjadi sesuatu hal yang diakibatkan kelalaian atau penyimpangan dari persyaratan pendirian bangunan yang telah ditentukan, maka saya bersedia untuk mempertanggungjawabkan secara hukum dinyatakan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah terbit tidak berlaku lagi.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

.....  
Yang membuat pernyataan,

Materai 5000

### SURAT PERNYATAAN TIDAK BERKEBERATAN

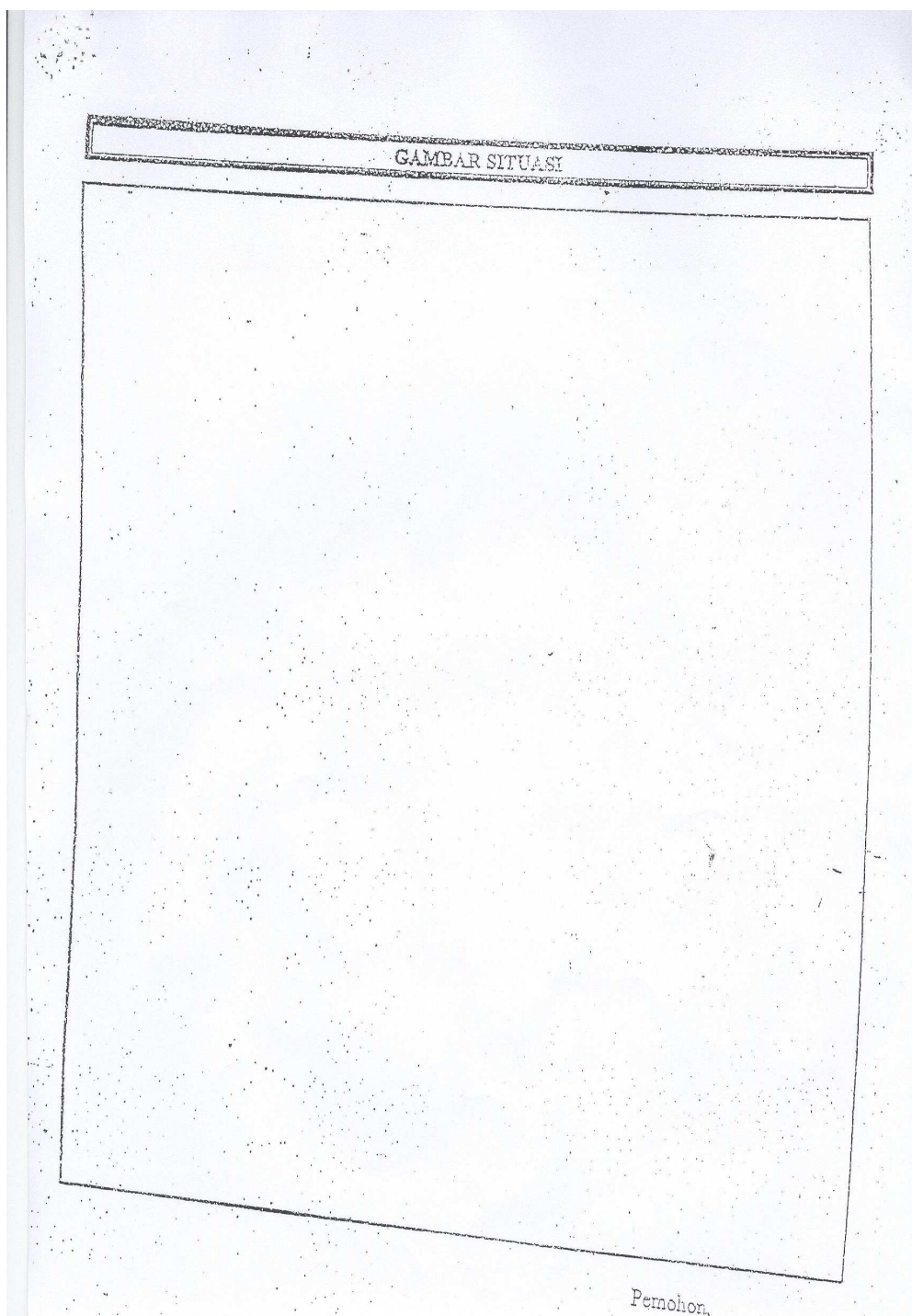
Yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa kami sebagai tetangga yang berbatasan langsung maupun tidak langsung tidak keberatan atas :

Kegiatan : .....  
 Dilaksanakan Oleh : .....  
 Atas Nama : .....  
 Lokasi : .....  
 Kelurahan/Desa : .....  
 Kecamatan : .....  
 Kabupaten : .....

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sesungguhnya dan tidak ada paksaan dari pihak lain.  
 Kami yang berbatasan langsung / yang membuat pernyataan :

No	Nama	Alamat		Desa/Kelurahan	Tanda Tangan
		RT	RW		
1.	.....	.....	.....	.....	.....
2.	.....	.....	.....	.....	.....
3.	.....	.....	.....	.....	.....
4.	.....	.....	.....	.....	.....
5.	.....	.....	.....	.....	.....
6.	.....	.....	.....	.....	.....
7.	.....	.....	.....	.....	.....
8.	.....	.....	.....	.....	.....
9.	.....	.....	.....	.....	.....
10.	.....	.....	.....	.....	.....

Mengetahui:  
 Kepala Desa/ Kelurahan,  
 .....





### REKOMENDASI PERIZINAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Kepala Desa/ Kelurahan.....Kecamatan.....
2. Camat.....Kabupaten Sumedang pada hari ini.....  
tanggal.....telah mengadakan pengecekan terhadap seorang pengusaha dan  
menyatakan bahwa :

- Nama Perusahaan : .....
- Alamat Perusahaan : .....
- Jenis Perusahaan : .....
- Nama Pengusaha : .....
- Alamat Pengusaha : .....
- o Batas-batas : .....
- Utara : .....
- Timur : .....
- Selatan : .....
- Barat : .....
- o Hal-hal Lainnya : .....

Demikian hasil pemeriksaan kami dibuat dengan sesungguhnya, untuk  
dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sumedang, .....

Tanda tangan pemeriksa :

1. Camat .....

2. Kepala Desa/ Kelurahan .....



## LAMPIRAN 3

### Surat Edaran Bupati mengenai aturan terbaru untuk pajak rumah sewaan berdasarkan Perda No. 8 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah :

PEMERINTAH KABUPATEN SUMEDANG  
DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH  
Jln. Prabu Gajah Agung No.19 Telp. (0261) 201354

**SURAT - EDARAN**  
NOMOR : 973/1628.a – DPPKAD/1/2011

DALAM RANGKA MENINGKATKAN PERAN SERTA MASYARAKAT DALAM PEMBANGUNAN DAERAH, MELALUI PENINGKATAN KESADARAN MENBAYAR PAJAK, MAKA SESUAI DENGAN UU NO. 28 TAHUN 2009 DITETAPKAN TANGGAL 15 SEPTEMBER 2009, TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH, BERDASARKAN PASAL 32 S.D PASAL 36, DAN TELAH DI SYAHKAN PERDA NO. 08 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH KABUPATEN SUMEDANG, BERDASARKAN PASAL 3 S/D PASAL 7 OBJEK PAJAK YANG DIMAKSUD PADA AYAT (1) MELIPUTI HURUF g ADALAH KAMAR KOS DENGAN JUMLAH KAMAR LEBIH DARI 10 (SEPULUH), AGAR DIPERHATIKAN HAL-HAL SEBAGAI BERIKUT:

- 1) SETIAP HOTEL / PENGINAPAN / MOTEL / LOSMEN / GUBUK PARIWISATA / WISMA PARIWISATA / PASANGGRAHAN DAN SEJENISNYA SERTA **RUMAH KOST (PONDOKAN)** DENGAN JUMLAH KAMAR LEBIH DARI 10 (SEPULUH) DIWAJIBKAN MEMUNGUT PAJAK SEBESAR 5 % (LIMA PERSEN) DARI JUMLAH PEMBAYARAN YANG DILAKUKAN OLEH PENYEWAWA RUMAH KOS / PONDOKAN.
- 2) SETIAP PENGUNJUNG DIWAJIBKAN MEMINTA NOTA PEMBAYARAN DARI HOTEL / PENGINAPAN/ MOTEL / LOSMEN/ GUBUK PARIWISATA /WISMA PARIWISATA/PASANGGRAHAN DAN SEJENISNYA SERTA **RUMAH KOST (PONDOKAN)** DENGAN JUMLAH KAMAR LEBIH DARI 10 (SEPULUH) YANG TELAH DIPORPORASI OLEH PEMERINTAH DAERAH.
- 3) KHUSUS UNTUK RUMAH KOST (PONDOKAN) BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 08 TAHUN 2010 PASAL 3 POIN 3 SEBAGAIMANA DIMAKSUD AYAT (1) MELIPUTI HURUF g TENTANG **KAMAR KOST (PONDOKAN)** DENGAN JUMLAH KAMAR LEBIH DARI 10 (SEPULUH) DITETAPKAN 5% (**LIMA PER SERATUS**) DARI JUMLAH PEMBAYARAN YANG DILAKUKAN OLEH BESARNYA PAJAK PENYEWAWA.
- 4) PEMILIK HOTEL / PENGINAPAN / MOTEL / LOSMEN / GUBUK PARIWISATA / WISMA PARIWISATA / PASANGGRAHAN DAN SEJENISNYA SERTA **RUMAH KOST (PONDOKAN)** DENGAN JUMLAH KAMAR LEBIH DARI 10 (SEPULUH) BERKEWAJIBAN MENYETOR HASIL PUNGUTAN PAJAK KE KAS DAERAH KABUPATEN SUMEDANG MELALUI  
DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH  
KABUPATEN SUMEDANG.  
JLN. PRABU GAJAH AGUNG NOMOR 19 TELEPON (0261) 201354 FAX 201354 KODE POS 45323 SUMEDANG.

DEMikian ATAS PERHATIAANNYA DAN PARTISIPASINYA KAMI SAMPAIKAN TERIMA KASIH.

SUMEDANG, 31 JANUARI 2011  
A.n BUPATI SUMEDANG,  
Kepala DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN  
KEUANGAN DAN ASET DAERAH  
KABUPATEN SUMEDANG,  
DPPKAD  
Drs. H. ZAENAL ALIMIN, MM  
Pembinu Utama Muda  
NIP. 19590201 198603 1 022





**PEMERINTAH KABUPATEN SUMEDANG**  
**DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASSET DAERAH**

Jalan Prabu Gajah Agung No. 19 Telp. (0261) 201354 Fax. 201354 Kode Pos 45323  
SUMEDANG

Sumedang, 05 Juli 2011

Kepada :

Yth. Pemilik Rumah Kos/Pondokan  
di Wilayah Kabupaten Sumedang  
di

Nomor : 973 / 2173 / DPPKAD/ 2011  
Sifat : Biasa  
Lampiran : 4 Lembar  
Perihal : Pembayaran Tagihan Pajak  
Rumah Kos / Pondokan

**SUMEDANG**

Dengan ini kami sampaikan bahwa :

1. Sesuai UU Nomor 28 Tahun 2009 ditetapkan di Jakarta tanggal 15 September 2010 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa berdasarkan Pasal 3 sampai dengan Pasal 7 Objek Pajak yang di maksud pada ayat (1) meliputi huruf g adalah kamar kos / pondokan dengan *jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh)*.
2. Surat Edaran Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sumedang No. 973/1628.a-DPPKAD/I/2011 Tanggal 31 Januari 2011 dalam rangka menyerahkan formulir STPTD / melaksanakan pendataan (terlampir). Bahwa melaksanakan pungutan Pajak Penagihan dan Adminitrasi Pajak Ruinah Kos / Pondokan di laksanakan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sumedang.
3. Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Tahun 2011 pelaksanaan pungutan Pajak Rumah Kos / Pondokan di laksanakan oleh *Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sumedang* beralamat di Jalan Prabu Gajah Agung No.19 Telp. (0261) 201354 Fax. 201354 kode pos 45323 Sumedang.
4. Pembayaran Tagihan Pajak Rumah Kos / Pondokan berdasarkan Peraturan Daerah No.08 Tahun 2010 Pasal 3 poin 3 sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi huruf g tentang kamar kos / pondokan dengan *jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh)* ditetapkan *sebesar 5 % (lima per seratus)* dari jumlah pembayaran yang di lakukan oleh penyewa.

Atas dasar hal tersebut diatas kami informasikan kepada saudara untuk segera membayar Tagihan Pajak Rumah Kos / Pondokan.

Demikian untuk diketahui dan atas kerjasamanya kami sampaikan terima kasih.

KEPALA DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN  
KEUANGAN DAN ASET DAERAH  
KABUPATEN SUMEDANG,



**Drs. H. ZAENAL ALIMIN, MM**

Pembina Utama Muda

NIP. 19590201 198603 1 022

Tembusan :

1. Yth Bapak Bupati Sumedang (Sebagai Laporan)
2. Yth. Bapak Wakil Bupati Sumedang (Sebagai Laporan)
3. Yth Sekertaris Daerah Kabupaten. Sumedang (Sebagai laporan).
4. Yth. Camat Jatinangor
5. Yth. Camat Cimanggung
6. Arsip

Hal 1

**PEMERINTAH KABUPATEN SUMEDANG  
DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN  
DAN ASSET DAERAH**

Jl. Prabu Gajah Agung No. 19  
Sumedang Tlp. (0261) 201354

No. SPTPD : .....  
Masa Pajak : .....  
Tahun Pajak : .....

**S P T P D  
( SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK DAERAH )  
PAJAK RUMAH KOS (PONDOKAN)**

Nama : .....

NPWPD :

Alamat : .....

Kepada Yth.

Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan  
Dan Asset Daerah  
di  
S U M E D A N G

**PERHATIAN :**

1. Harap diisi dalam rangkap dua ( 2 ) ditulis dengan huruf CETAK.
2. Beri nomor pada kotak ☐ yang tersedia untuk jawaban yang diberikan.
3. Setelah diisi dan ditanda tangani, harap diserahkan kembali kepada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Sumedang. Paling lambat pada tanggal ..... (Official Assesment) dan tanggal 15 bulan berikutnya ( Self Assesment ).
4. Keterlambatan penyerahan dari tanggal tersebut di atas akan dilakukan Penetapan Secara Jabatan untuk WP yang berdasarkan Official Assesment dan Denda untuk WP yang berdasarkan Self Assesment.

**A. DIISI OLEH PENGUSAHA RUMAH KOS (PONDOKAN)**

1. Jumlah Kamar ☐
2. Kamar Terisi ☐
3. Tarip Kamar Rp. .... ☐ 1. Bulanan  
☐ 2. Tahunan
4. Mengadakan Kas Register ☐ Ya ☐ Tidak
5. Mengadakan Pembukuan /  
Pencatatan ☐ Ya ☐ Tidak

**B. DIISI OLEH PENGUSAHA RUMAH KOS (PONDOKAN) SELF ASSESMENT**

1. Jumlah Pembayaran dan Pajak Terhutang untuk Masa Pajak Sebelumnya (akumulasi dari awal Masa Pajak dalam Tahun Pajak Tertentu) :  
  - a. Masa Pajak : Tgl. .... s.d Tgl. ....
  - b. Dasar Pengenaan (Jumlah Pembayaran yang diterima) : Rp. ....
  - c. Tarip Pajak Sesuai Perda : ..... %
  - d. Pajak Terhutang ( b + c ) : Rp. ....
2. Jumlah Pembayaran dan Pajak Terhutang untuk Masa Pajak sekarang (lampirkan foto copy dokumen)  
  - a. Masa Pajak : Tgl. .... s.d Tgl. ....
  - b. Dasar Pengenaan (Jumlah Pembayaran yang diterima) : Rp. ....
  - c. Tarip Pajak Sesuai Perda : ..... %
  - d. Pajak Terhutang ( b + c ) : Rp. ....

MODEL DPD-02 G



Hal 2

**C. DIISI OLEH PETUGAS DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN  
DAN ASSET DAERAH OFFICIAL ASSESMENT**

- a. Masa Pajak : Tgl. .... s.d. Tgl. ....  
b. Dasar Pengenaan (Jumlah Pembayaran  
yang diterima) : Rp. ....

**D. PERNYATAAN**

Dengan menyadari sepenuhnya akan segala akibat termasuk sanksi-sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, saya atau yang diberi kuasa menyatakan bahwa apa yang telah kami beritahukan tersebut di atas beserta lampiran-lampirannya adalah benar, lengkap dan jelas.

....., Tahun .....  
Wajib Pajak,

.....  
Nama Jelas

**E. DIISI OLEH PETUGAS PENERIMA DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN  
DAN ASSET DAERAH**

Tata cara perhitungan dan penetapan yang dikehendaki

- ☒ 1. Official Assesment (dihitung dan ditetapkan oleh Pejabat DPPKAD)  
☐ 2. Self Assesment (menghitung dan menetapkan pajak sendiri)

Diterima tanggal :

Nama Petugas :

NIP :

(.....)

MODEL DPD-02 G

No. SPTPD :

**TANDA TERIMA**

NPWPD : .....

Nama : .....

Alamat : .....

....., Tahun .....  
Yang Menerima,

(.....)

MODEL DPD-02 G





## ASI PENELITIAN LAPANGAN



Buku ini merupakan laporan akhir penelitian mandiri yang membahas tentang potensi, efisiensi dan efektivitas penerimaan pajak rumah sewaan. Kenapa pajak rumah sewaan? Karena selama ini pajak rumah sewaan masih dianggap kurang mampu berkontribusi terhadap pendapatan daerah. Padahal bagi kawasan pendidikan, pajak rumah sewaan bak harta karun yang menunggu untuk digali dan dikelola. Lokus penelitian ini adalah kecamatan Jatinangor yang merupakan kecamatan yang telah berkembang menjadi kawasan Pendidikan.

Buku ini diharapkan dapat membuka mata dan pikiran pembaca khususnya pemerintah daerah untuk lebih serius dalam menggali dan mengelola pajak daerah serta masyarakat umumnya agar lebih taat bayar pajak.



Susy Ella adalah Peneliti Pertama di PKP2A I LAN. Wanita kelahiran Padang Panjang, 23 Oktober 1982 ini, telah mengabdikan diri di LAN sejak tahun 2008. Disamping meneliti, alumni UNPAD jurusan Ilmu Komputer ini juga aktif sebagai Fasilitator advokasi dan kemitraan dengan Pemerintah Daerah dan telah menghasilkan beberapa tulisan di jurnal Wacana Kinerja PKP2A I LAN

Rizky Fitria adalah wanita berdarah Minang lulusan Ilmu Ekonomi & Studi Pembangunan UNPAD yang telah mengabdikan diri di LAN sejak tahun 2009. Selain sebagai pelaksana Subbag Keuangan di PKP2A I LAN, penulis juga sebagai Asisten Peneliti; Pendamping Fasilitator advokasi dan kerjasama dengan PemDa; serta telah menghasilkan beberapa tulisan di Jurnal Wacana Kinerja PKP2A I LAN.



**PUSAT KAJIAN DAN PENDIDIKAN DAN PELATIHAN APARATUR I  
LEMBAGA ADMINISTRASI NEGARA**

Jl. Kiara Payung Km 4,7 Bumi Perkemahan Pramuka Jatinangor - Sumedang, Jawa Barat  
Telp. (022) 7782041 – 7782178, Fax. (022) 7790055 - 7790044

ABSTRACTBACKGROUNDS.COM