

# MENGUNGKAP POTENSI RIIL PAJAK RUMAH SEWAAN DI KECAMATAN JATINANGOR

Susy Ella, Rizky Fitria

PKPPA I Lembaga Administrasi Negara, Jl. Kiara Payung, Sumedang,  
Telp. (022) 7790044, Fax. (022) 7790055, email: lain7ella@yahoo.com; fitria.rizky@gmail.com

## Unlocking the Potential Real Tax District of Rented House in Jatinangor Subdistrict

*Jatinangor Subdistrict is one area in Sumedang that has potential for rental housing business. In recent years, the number of rented house in the Jatinangor continues to increases. Therefore, the Government made the rental Sumedang District as one source pendapatan area by taxing the rental of the house. Taxation policy is set out in Local Regulation No. 52 Year 2001. Then because of the overlap among VAT and income tax, the policy was revoked in 2008 and revised to Local Regulation No. 8 Year 2010. The tax rate is set at five percent and subjected to small rented house with rooms above 10. This paper tries to analyse taxation regarding to rental potential using the data in 2008. The potential seen by taking a sample of 105 rented homes spread over four villages in the district Jatinangor. The potential is then calculated by multiplying the tax rate leases with rental income every home sampled. Data processing results of this study show that the District Jatinangor has huge potential in terms of the rental tax of Rp.921.018.638. Unfortunately, this potential cannot be excavated to the maximum by the District Government Sumedang due various barriers.*

**Keywords :** Tax Policy, Rented House, Jatinangor

### A. PENDAHULUAN

Berbicara mengenai potensi tentu saja membahas mengenai sesuatu yang membutuhkan kemampuan dan kejelian untuk menemukan dan menggalinya. Menurut Mahmudi (2009:48), potensi adalah sesuatu yang sebenarnya sudah ada, hanya belum didapat atau diperoleh di tangan. Begitupun dengan potensi daerah seperti yang dijelaskan oleh Prakosa dalam Dian Anggraini (2010:13) yaitu "*daya, kekuatan, atau kesanggupan untuk menghasilkan penerimaan daerah atau kemampuan yang pantas diterima dalam keadaan seratus persen*".

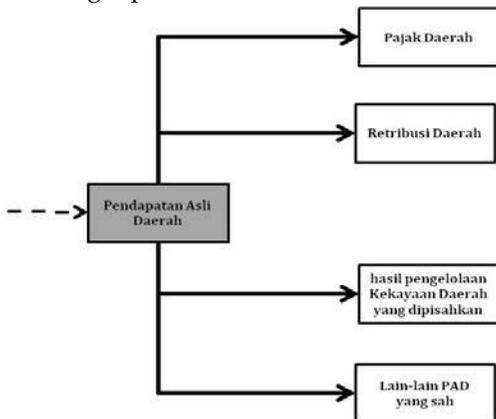
Potensi yang terdapat di suatu daerah akan berbeda dengan potensi yang ditemui di daerah lain. Hal ini dikarenakan adanya perbedaan faktor internal yaitu demografi, geomorfologi, sosiologi, ekonomi, budaya, dan lingkungan. Selain itu, ada faktor eksternal yang juga ikut mempengaruhi seperti perkembangan perekonomian regional dan global.

Perbedaan pada setiap daerah tidak hanya ada pada hal kepemilikan potensi, tapi juga pada kemampuan managerial untuk mengelola potensi-potensi tersebut

yang dipengaruhi oleh kemampuan sumber daya manusia, permodalan, serta peraturan perundangan yang mendukung. Dari berbagai potensi yang dapat digali di suatu daerah, potensi pajak adalah salah satunya.

Semenjak diberlakukannya Undang-Undang mengenai Otonomi Daerah No. 32 Tahun 2004 dan Undang-Undang mengenai Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah No. 33 Tahun 2004, setiap daerah diberikan keleluasaan dalam menjalankan sistem pemerintahan serta mengatur keuangannya 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.



Sumber : UU 32 Tahun 2004 (diolah kembali oleh tim penulis)

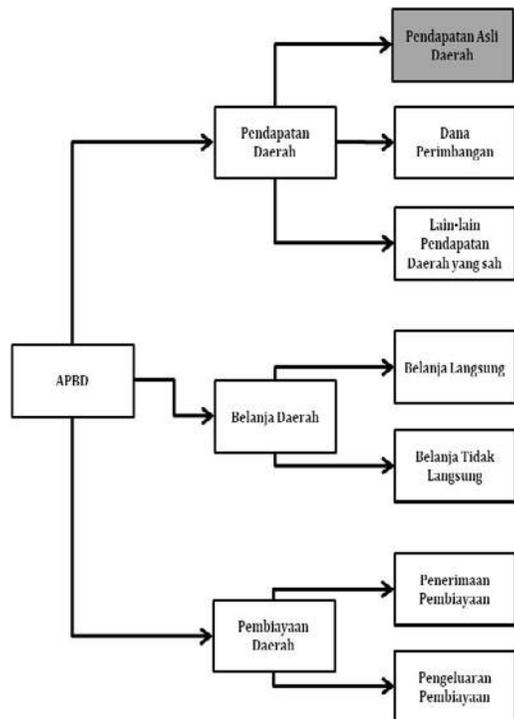
**Gambar 1**  
**Struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah**

Karena itulah, setiap daerah otonom diharuskan untuk mandiri secara financial sebab terjadi peralihan sumber pendapatan utama daerah tersebut dari subsidi pemerintah pusat 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 menggalang sumber-sumber keuangan sendiri, mengelola dan menggunakan keuangan sendiri yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerahnya<sup>1</sup>. Struktur APBD seperti yang terdapat pada Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 menunjukkan bahwa Pendapatan Asli Daerah (PAD)

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

merupakan sumber pendapatan daerah seperti diilustrasikan pada **Gambar 1**.

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



Sumber : UU 32 Tahun 2004 (diolah kembali oleh tim penulis)

**Gambar 2**  
**Struktur Pendapatan Asli Daerah**

Struktur Pendapatan Asli Daerah diatas menggambarkan dengan jelas bahwa pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang harus digali dan dioptimalkan potensinya. Struktur tersebut juga didukung oleh Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa pajak daerah dapat digunakan untuk membiayai pelaksanaan pemerintah 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.

Dalam 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.

Sementara 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.

Pajak Daerah tidak hanya dapat dimanfaatkan sebagai salah satu sumber pembiayaan bagi pembangunan suatu daerah, tapi juga berfungsi sebagai sumber pembiayaan bagi pengeluaran daerah, pengatur pertumbuhan ekonomi suatu daerah, penjaga stabilitas harga di daerah

tersebut, serta sumber pembiayaan bagi kepentingan umum yang diharapkan dapat membuka kesempatan kerja dan meningkatkan penghasilan masyarakat daerahnya.<sup>2</sup>

Melihat manfaat dan fungsi pajak seperti yang disebutkan diatas, tampak bahwa pajak daerah adalah salah satu potensi yang harus dikembangkan dan dikelola oleh pemerintah daerah. Hal inilah yang disadari oleh salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Barat yaitu Kabupaten Sumedang. Kabupaten yang berbatasan dengan Kabupaten Indramayu disebelah utara, Kabupaten Majalengka di sebelah timur, Kabupaten Garut disebelah selatan, Kabupaten Bandung dan Kabupaten Subang disebelah barat ini memiliki 26 kecamatan dengan 272 desa dan 7 kelurahan dengan total luas wilayah sebesar 152.220 Ha.

Pengembangan potensi pajak daerah yang dilirik oleh Kabupaten Sumedang adalah Pajak Rumah Sewaan. Ini disebabkan karena setiap tahunnya, pertumbuhan rumah sewaan di Kabupaten Sumedang terus mengalami peningkatan. Salah satu wilayah di Kabupaten Sumedang yang memiliki banyak rumah sewaan adalah Kecamatan Jatinangor. 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

---

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

**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
<b>Jumlah</b>		<b>50.118.894.988</b>	<b>58.699.239.116</b>	<b>72.298.332.514</b>	<b>73.357.975.542</b>	<b>88.56.488.869</b>

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

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>3</sup>

Pada **Tabel 1** dapat terlihat Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sumedang dari tahun 2004 hingga tahun 2008 yang mengalami peningkatan setiap tahunnya. Merujuk pada tabel tersebut, 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.

Potensi Pajak Rumah Sewaan di Kabupaten Sumedang telah didukung dengan peraturan perundangan semenjak tahun 2001 yaitu Peraturan Daerah (Perda) No. 52 Tahun 2001. Namun perda ini dinilai bermasalah karena terdapat tumpang tindih antara pengenaan pajak daerah atas persewaan di luar hotel dan rumah kos dengan jumlah kamar kurang dari 10 kamar dengan PPN. Sesuai dengan 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>4</sup>

Setelah pencabutan perda tersebut, Pemerintah Kabupaten Sumedang kembali

<sup>3</sup> [pustaka.unpad.ac.id/.../pikiranrakyat-20100915-orangpribumiyagigitjari1.pdf](http://pustaka.unpad.ac.id/.../pikiranrakyat-20100915-orangpribumiyagigitjari1.pdf), tanggal 24 Januari 2011

<sup>4</sup>

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

menggodok peraturan perundangan mengenai Pajak Rumah Sewaan yang disahkan akhir tahun 2010 kemarin yaitu Perda No. 8 Tahun 2010. Menurut Kepala Bidang PAD Dinas Pedapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kabupaten Sumedang, Asep Rahmat Hidayat, S.I.P., M.Si., mulai tahun 2011 pajak rumah sewaan menjadi bagian sumber Pendapatan Asli Daerah dari sektor pajak hotel dan ditargetkan sebesar Rp. 50 juta. Dengan penambahan potensi objek pajak ini, Pendapatan Asli Daerah yang akan terhimpun dari sektor hotel ditargetkan mencapai Rp. 740 juta.

Perbedaan utama antara Perda No. 52 Tahun 2001 dengan Perda No. 8 Tahun 2010 terdapat pada jumlah kamar yang dimiliki oleh rumah sewaan yang dikenai pajak. Perda No. 8 Tahun 2010 menyatakan bahwa hanya rumah sewaan yang memiliki kamar diatas 10 unit saja yang dikenakan kewajiban membayar pajak. 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 Pendapatan Asli Daerah dari sektor tersebut diprediksi bisa mencapai Rp 1 miliar lebih.<sup>5</sup> 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>6</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.

---

<sup>5</sup> <http://www.klik-galamedia.com/indexnews.php?wartakode=20110122094840&idkolom=nasionaldaerah>, tanggal 24 Januari 2011

<sup>6</sup> <http://jabar.tribunnews.com/printnews/artikel/11904>, tanggal 24 Januari 2011

## **B. TUJUAN PENULISAN**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, tulisan ini bertujuan untuk menganalisis potensi riil yang dimiliki oleh Kecamatan Jatinangor dari penerimaan Pajak Rumah Sewaan. Hal ini disebabkan karena Kecamatan Jatinangor merupakan kawasan pendidikan yang dinilai memiliki potensi besar dalam perkembangan usaha rumah sewaan.

## **C. HASIL YANG DIHARAPKAN**

Hasil yang diharapkan dari tulisan ini adalah diperolehnya gambaran riil potensi Pajak Rumah Sewaan di Kecamatan Jatinangor sehingga dapat menjadi bahan masukan dan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang dalam rangka optimalisasi penerimaan Pajak Rumah Sewaan yang bertujuan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

## **D. TINJAUAN UMUM MANAJEMEN KEUANGAN DAERAH**

Sekarang ini, pemerintah daerah dituntut untuk efisien, efektif, akuntabel, transparan, dan responsif secara berkesinambungan, dan memberlakukan otonomi daerah merupakan salah satu strategi untuk mencapainya. 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. 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>7</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>8</sup>

- Pemungutan sumber-sumber pendapatan daerah
- Penyelenggaraan pengurusan, pertanggung jawaban, dan pengawasan keuangan daerah
- 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 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.

---

<sup>7</sup> Mardiasmo, *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*, ANDI Yogyakarta, Yogyakarta, 2002

<sup>8</sup> Abdul Halim, *Manajemen Keuangan Daerah*, Bandung, UUP AMP YKPN, 2001, Hal.2

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 mendapatkan 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*. 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>9</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.

## E. KONSEP PAJAK DAERAH

### Pengertian Pajak Daerah

Terdapat berbagai pengertian mengenai pajak daerah, antara lain:

- a. Menurut 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.
- b. Menurut 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.
- c. 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

<sup>9</sup> Halim, Loc.Cit, Hal. 101

mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

- d. Menurut 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.

### 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
  - Pajak Kendaraan Bermotor
  - Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
  - Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
  - Pajak Air Permukaan
  - Pajak Rokok
2. Pajak Kabupaten/Kota
  - Pajak Hotel
  - Pajak Restoran
  - Pajak Hiburan
  - Pajak Reklame
  - Pajak Penerangan Jalan
  - Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
  - Pajak Parkir
  - Pajak Air Tanah
  - Pajak Sarang Burung Walet
  - Pajak Bumi dan Banguna Perdesaan dan Perkotaan

- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

### 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

### 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.

### 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*)

### Ciri-ciri Pajak Daerah

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

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

### 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:

1. Pajak yang dimaksudkan untuk tujuan stabilisasi ekonomi dan cocok untuk tujuan distribusi pendapatan seharusnya tetap menjadi tanggung jawab pemerintah pusat.
2. 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 an subjek pajak dan besarnya pajak terutang.

3. 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).
4. Pajak daerah seharusnya dapat menjadi sumber penerimaan yang memadai untuk menghindari ketimpangan fiskal vertikal yang besar.
5. Pajak yang diserahkan kepada daerah seharusnya relatif mudah diadministrasikan atau dengan kata lain perlu pertimbangan efisiensi secara ekonomi berkaitan dengan kebutuhan data.
6. Pajak berdasarkan prinsip manfaat dapat digunakan secukupnya pada semua tingkat pemerintahan.

- *Self assessment system*: suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.
- *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.

### Asas dan Sistem Pemungutan Pajak Daerah

Menurut Mardiasmo dalam Ririn Ayurinda (2010), ada tiga Asas Pemungutan Pajak Daerah yaitu:

- Asas domisili (tempat tinggal)
- Asas sumber dimana negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak
- Asas kebangsaan

Menurut Siahaan dalam Ririn Ayurinda (2010) sistem pemungutan pajak dibagi menjadi:

- *Official assessment system*: suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

### 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>10</sup>

- 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, pertumbuhan penduduk, pertumbuhan pendapatan dan sebagainya.
- Keadilan (*equity*). Dalam hal ini dasar pajak dan kewajiban

<sup>10</sup> Halim, Loc.Cit, Hal. 100

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.

- 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.
- Kemampuan melaksanakan (*Ability to implement*). Dalam hal ini suatu pajak haruslah dapat dilaksanakan, baik dari aspek politik maupun administratif.
- 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.

### **Pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang**

Kabupaten Sumedang, yang menyadari pentingnya penggalan potensi daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah membuat kebijakan yang mengatur mengenai Pajak Rumah Sewaan yang dianggap memiliki potensi yang menjanjikan. 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 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.

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

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

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

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>11</sup> Oleh karena itu, pemungutan pajak rumah sewaan berdasarkan Perda tersebut hanya berjalan hingga tahun 2008 saja.

### 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.

### 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.

### 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:

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

## F. KONSEP POTENSI DAERAH

Sebelum menetapkan target penerimaan pajak daerah, perlu dihitung potensi yang dimiliki daerah untuk mengetahui prospek penerimaan. Seperti telah dipaparkan sebelumnya, potensi membutuhkan 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. Untuk potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD), dijelaskan oleh Abdul Halim (2001 : 101) yaitu merupakan kekuatan yang ada di suatu daerah untuk menghasilkan sejumlah penerimaan PAD.

### Potensi Pajak Daerah

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

<sup>11</sup>

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

**Tabel 2**  
**Kombinasi Matriks BCG dan Tipologi Klassen**

**PERTUMBUHAN SEKTOR**

**Tinggi**

Sektor Unggulan



Sektor Berkembang



**Rendah**

Sektor Potensial



Sektor Terbelakang



**Tinggi**

**Rendah**

**KONTRIBUSI TERHADAP PDRB**

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

Penghitungan nilai potensi suatu pajak hendaknya dilanjutkan dengan melakukan pemetaan terhadap potensi pajak tersebut. Tujuannya adalah untuk memperoleh analisis yang 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>12</sup>

**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

**Sektor potensial**, yaitu sektor yang memberikan kontribusi yang besar kepada PDRB namun pertumbuhannya lambat bahkan cenderung menurun. Sektor potensial perlu mendapatkan pembinaan dan pembenahan, jika tidak maka akan menjadi sektor terbelakang.

**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.

**Sektor terbelakang**, adalah sektor yang pertumbuhan dan kontribusinya terhadap PDRB sama-sama rendah. Sektor ini yang menjadi kelemahan suatu daerah.

<sup>12</sup> Mahmudi, Loc.Cit, Hal. 52

Karena itu perlu tenaga ekstra untuk menjadikan sektor ini menjadi sektor yang berkontribusi besar pada daerah.

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 antara penerimaan pajak dan kapasitas kemampuan membayar pajak (Produk Domestik Regional Bruto/PDRB) maka didapatlah daya pajak.

## G. METODE PENGUMPULAN DATA

Untuk mengetahui potensi riil mengenai potensi pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor, digunakan metode kuantitatif dimana dilakukan

pengumpulan data yang bersumber dari pertanyaan/kuisisioner yang menghasilkan data dan jawaban bersifat kualitatif yang telah dikuantitatifkan.

Pengumpulan data tersebut dilakukan antara lain melalui wawancara, survey, dan dokumentasi. Metode wawancara digunakan untuk memperoleh data jenis primer yaitu kondisi riil penerapan Pajak Rumah Sewaan. 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.

Sedangkan metode survey 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 daerah.<sup>13</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>14</sup>.

Selain itu, digunakan pula metode dokumentasi dimana menurut Indra Riady (2010:58), metode dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang berupa sumber tertulis buku, direktori, dan data-

<sup>13</sup>

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

<sup>14</sup> Sugiyono, Statistika untuk Penelitian, Alfabeta Bandung, Bandung, 2007

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 tulisan ini.

Hasil pengumpulan data dengan menggunakan metode-metode diatas adalah sebagai berikut:

Data Wajib Pajak Rumah Sewaan di empat kelurahan pada Kecamatan Jatinangor menurut data Rekapitulasi Pajak Rumah Sewa Tahun 2008 yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Sumedang seperti yang terlihat pada **Tabel 3** menunjukkan angka total 198 wajib pajak.

**Tabel 3**  
**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 pada akhirnya jumlah wajib pajak yang kemudian dijadikan sebagai dasar pengambilan *sample* berjumlah 150 wajib pajak dengan perincian seperti yang tertera pada **Tabel 4**

**Tabel 4**

**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

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:

- Kelurahan Cikeruh :  $(65/150) \times 105 = 46$
- Kelurahan Hegarmanah:  $(52/150) \times 105 = 36$
- Kelurahan Cibeusi :  $(23/150) \times 105 = 16$
- Kelurahan Sayang :  $(10/150) \times 105 = 7$

## H. METODE ANALISIS DATA

Tulisan ini menganalisis potensi pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor menggunakan dua analisis yaitu analisis deskriptif dan analisis kuantitatif. Analisis Deskriptif adalah analisis yang 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. Sedangkan Analisis kuantitatif adalah analisis yang dilakukan dengan model statistik untuk menampilkan hasil pembahasan yang

dinyatakan dalam bentuk angka dan berbagai formula perhitungan.<sup>15</sup>

### 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 :

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

### 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>16</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

### 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>17</sup> :

**Daya Pajak Rumah Sewaan =**

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

### I. SEKILAS TENTANG KECAMATAN JATINANGOR

Kecamatan Jatinangor adalah salah satu kecamatan yang ada pada Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Kecamatan yang dulunya bernama Cikeruh ini, terletak pada koordinat 107o 45' 8,5" - 107o 48' 11,0" BT dan 6o 53' 43,3" - 6o 57' 41,0" LS dan beriklim tropis pegunungan. Dengan luas daerah 2.620 Ha, kecamatan Jatinangor memiliki jumlah penduduk yang terbesar di Kabupaten Sumedang yaitu 101.140 jiwa (data tahun 2010). Kecamatan Jatinangor terdiri dari 4 (empat) desa/kelurahan yaitu Cikeruh, Hegarmanah, Cibeusi dan Sayang.

Seiring semakin banyaknya perguruan tinggi yang ada di kecamatan Jatinangor menyebabkan lahan pertanian beralih fungsi menjadi rumah sewaan bagi mahasiswa dan pusat perbelanjaan. Sampai saat ini perguruan tinggi yang ada di kecamatan Jatinangor adalah UNPAD, IPDN, IKOPIN dan yang terbaru adalah ITB.

<sup>15</sup> Shinta Arisha, *Analisis Pengaruh Restribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bandung dikaitkan dengan Efektivitas dan Efisiensinya Periode 1986-2006*, UNPAD, Bandung, 2008, Hal. 14

<sup>16</sup> Halim, Loc.Cit, Hal. 155

<sup>17</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

**J. POTENSI PENERIMAAN PAJAK RUMAH SEWAAN**

Sebelum mengungkap potensi riil pajak rumah sewaan di kecamatan Jatinangor berdasarkan hasil survey ke lapangan, maka akan dihitung terlebih dahulu laju pertumbuhan dan daya pajak (*tax effort*) rumah sewaan.

**Laju Pertumbuhan Pajak Rumah Sewaan di Kabupaten Sumedang Tahun Anggaran 2002-2008**

Untuk menghitung laju pertumbuhan pajak rumah sewaan, data yang digunakan adalah data untuk kabupaten Sumedang. Karena data target maupun realisasi penerimaan pajak rumah sewaan yang diperoleh berdasarkan kabupaten bukan kecamatan. Akan tetapi karena penerimaan pajak rumah sewaan di kabupaten Sumedang 94% (data tahun 2008) berasal dari kecamatan Jatinangor, maka laju pertumbuhan pajak rumah sewaan di kabupaten cukup mewakili gambaran laju pertumbuhan di kecamatan Jatinangor.

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. Berikut ini Realisasi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang:

**Tabel 5**  
**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*



*Sumber : Hasil Olahan Tim, 2011*

**Grafik 1**  
**Laju Pertumbuhan Pajak Rumah Sewaan Kabupaten Sumedang Tahun 2003-2008**

Nilai 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. Jadi untuk anggaran tahun 2003-2008, laju pertumbuhan pajak rumah sewaan di Kabupaten Sumedang digambarkan pada **Grafik 1**.

Berdasarkan Grafik 1, terlihat bahwa laju pertumbuhan pajak rumah sewaan di kabupaten Sumedang 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%.

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

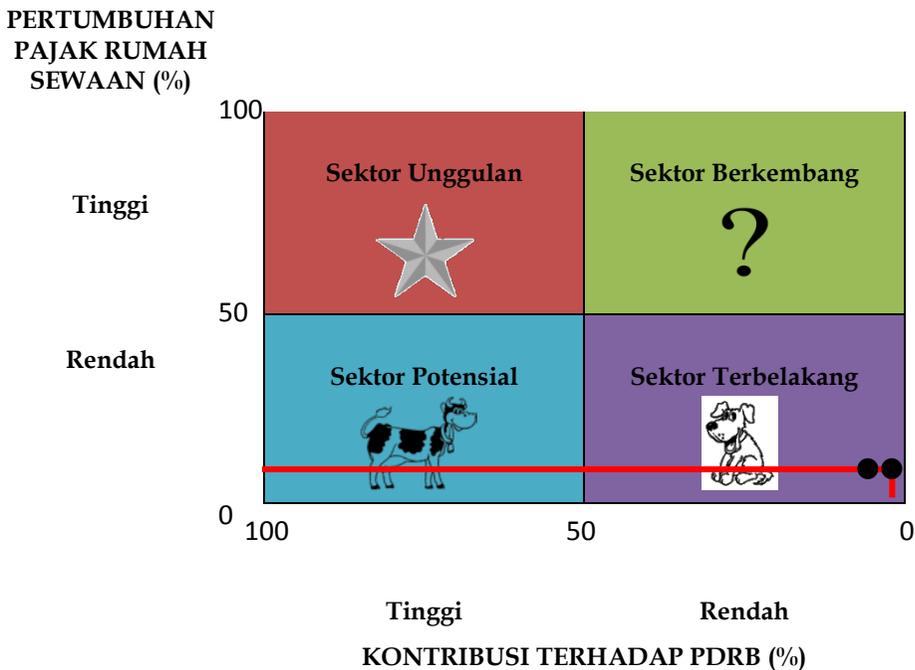
Menghitung daya pajak rumah sewaan dapat memberikan gambaran terhadap kemampuan pemerintah daerah dalam menggali potensi pajak dari masyarakat. Nilai daya pajak (*tax effort*) pajak rumah sewaan dihitung dari hasil membandingkan realisasi penerimaan pajak rumah sewaan tiap tahun dengan PDRB atas dasar harga berlaku dan harga konstan. Daya pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor yang akan dihitung hanya tahun 2008. Karena data yang diperoleh mengenai realisasi penerimaan pajak rumah sewaan di Kecamatan Jatinangor hanya data tahun 2008. Daya pajak rumah sewaan menggunakan PDRB atas dasar harga berlaku untuk tahun 2008 di kecamatan Jatinangor adalah :

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

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

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

Tabel 6  
Kombinasi Matriks BCG dan Tipologi Klassen



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

Berdasarkan dari perhitungan di atas, ternyata daya pajak atas PDRB harga berlaku lebih kecil dibandingkan atas PDRB harga konstan. Namun keduanya memiliki nilai yang sangat kecil. Kemudian untuk memperjelas daya pajak rumah sewaan secara tepat serta menjelaskan posisi potensi 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 6**.

Pada kombinasi matriks BCG dan tipologi Klassen di atas dapat kita ketahui berada pada sektor mana pajak rumah sewaan. Berdasarkan tabel 4.2 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**.

#### Perhitungan Potensi Penerimaan Pajak Rumah Sewaan

Setelah menghitung laju pertumbuhan pajak dan daya pajak rumah sewaan di kecamatan Jatinangor, maka saatnya menghitung potensi riil pajak sewaan. Hal ini perlu dilakukan agar dapat membantu menetapkan target rasional penerimaan pajak. Kemudian pemerintah daerah dapat menyusun rencana strategis dan tindakan nyata untuk dapat meningkatkan penerimaan pajak karena sudah memiliki gambaran potensi penerimaan. Untuk menghitung potensi penerimaan pajak rumah sewaan adalah dengan mengalikan tingkat hunian, tarif kamar dan tarif pajak.

*Tingkat hunian* adalah presentase hunian rumah sewaan selama setahun.

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 didapatkanlah potensi penerimaan pajak rumah sewaan sebagai berikut :

**Tabel 7**  
**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 rumah sewaan. Maka dapat dipastikan bahwa potensi penerimaan pajak di kecamatan Jatinangor sebenarnya dapat melebihi angka tersebut.

### Analisis

Merujuk pada data hasil perhitungan di atas yaitu laju pertumbuhan pajak, daya

pajak, pemetaan potensi dan potensi penerimaan pajak rumah sewaan, maka dapat dilihat dengan jelas terjadi ketimpangan yang sangat signifikan. Laju pertumbuhan dan daya pajaknya sangat kecil sehingga masuk dalam kategori sektor terbelakang namun berdasarkan penelitian lapangan hasilnya malah sebaliknya dimana kecamatan Jatinangor ternyata mempunyai potensi yang besar untuk penerimaan pajak rumah sewaan. Dengan hasil seperti ini, 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 perbedaan hasil antara laju pertumbuhan, daya pajak dengan potensi riil pajak rumah sewaan. Pemerintah daerah kabupaten Sumedang tidak memiliki data yang lengkap dan akurat. Pihak DPPKAD sebagai lembaga pemungut pajak ternyata hanya memiliki data rumah sewaan tahun 2008. Padahal jika data yang dimiliki lengkap maka akan terukur akurat potensi pajak, kemudian dapat menentukan target penerimaan dan berimplikasi pada penerimaan daerah.

### K. KESIMPULAN

Berkembangnya kecamatan Jatinangor menjadi kawasan pendidikan memberi dapat positif pada pertumbuhan rumah sewaan. 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 rumah sewaan di Kabupaten Sumedang yang rata-rata hanya menargetkan Rp. 150.000.000,- per tahunnya.

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. Minimnya data mengenai jumlah wajib pajak disebabkan oleh :

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

Sebelum mendirikan rumah sewaan, masyarakat memili kewajiban untuk mengurus perizinan ke Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Kabupaten Sumedang. Berdasarkan 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 tidak ada hal yang mempersulit masyarakat untuk mengurus perizinan baik dari segi proses dan biaya. Bahkan waktu yang diperlukan dari awal pemenuhan kelengkapan berkas hingga keluarnya izin membuka usaha rumah sewaan di Kabupaten Sumedang juga tidak terlalu lama yaitu 14 hari kerja. Namun jika data mengenai rumah sewaan masih minim, berarti masih banyak rumah sewaan yang belum mempunyai surat izin.

**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 memiliki wewenang dalam mengeluarkan surat rekomendasi kurang baik dalam hal pengarsipan. Dengan alasan masalah perizinan merupakan wewenang kabupaten, membuat kecamatan tidak serius dalam pendataan rumah sewaan di daerah kekuasaannya. BPMPP yang baru dibentuk tahun 2009 sebagai pintu gerbang dalam perizinan belum memiliki data yang lengkap mengenai wajib pajak rumah sewaan. Dan sepertinya prosedur perijinan yang telah ditetapkan tidak berjalan secara maksimal. Selain itu DPPKAD (Dinas

Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) sebagai pemungut dan pengelola pajak dengan keterbatasan dana, SDM dan kendala dilapangan memang belum mampu maksimal dalam menjangring data wajib pajak khususnya pajak rumah sewaan. Dengan berbagai masalah dan kendala yang dihadapi masing-masing instansi terlihat berjalan sendiri-sendiri dan kurang berkoordinasi.

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

Pemerintah daerah kabupaten Sumedang sepertinya terlena dengan pajak-pajak unggulan lain sehingga kurang serius dalam menggali potensi sektor rumah sewaan. Memang penerimaan dari pajak rumah sewaan selama ini kecil, tapi itu disebabkan karena target yang ditetapkan juga kecil. Padahal potensi yang dimiliki besar.

**L. REKOMENDASI**

Dalam mengoptimalkan potensi pajak rumah sewaan di kecamatan Jatinangor maka dirumuskan rekomendasi sebagai berikut :

**1. Pemutakhiran Data Rumah Sewaan**

Pemerintah Kabupaten Sumedang untuk dapat melakukan pemutakhiran data rumah sewaan dapat melakukan langkah-langkah berikut ini :

- ✓ Melakukan sosialisasi *Standard Operating Procedures (SOP)* tentang perijinan rumah sewaan. Sosialisasi dapat berupa penyebaran brosur atau pemasangan iklan di tempat strategis, sosialisasi langsung ke langsung, dan menggunakan media teknologi seperti internet.

- ✓ Mengoptimalkan peran dari aparaturnya Kecamatan Jatinangor. Mulai dari aparaturnya RT/RW, kelurahan hingga kecamatan semestinya berperan aktif untuk mendata dan sosialisasi SOP perijinan rumah sewaan.
  - ✓ Pemerintah kabupaten Sumedang dapat menggunakan jasa pihak lain (*outsourcing*), misalnya mahasiswa dalam melakukan pendataan. Jika memang selama ini dalam pendataan, petugas pajak mengalami kesulitan dalam pendataan karena sering dibohongi dan atau dihindari oleh pemilik atau penjaga rumah.
2. Peningkatan Koordinasi antar SKPD yang terkait
- Kecamatan, Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan (BPMPP) dan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) hendaknya bekerjasama atau bekoordinasi dengan baik. Demi kepentingan pemasukan daerah dengan mengesampingkan ego sektoral, ketiga instansi tersebut hendaknya berunding bersama untuk menyelesaikan masalah-masalah yang dihadapi.
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. 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 hendaknya jangan hanya terpaku pada pajak-pajak unggulan yang telah ada. Semestinya berpikir maju dan inovatif dengan mencari peluang baru dari sektor pajak lainnya.
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.

## REFERENSI

### 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

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

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

### 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

*\*Artikel ini disarikan dari hasil Penelitian Mandiri yang berjudul "Analisis Potensi, Efisiensi Dan Efektivitas Penerimaan Pajak Rumah Sewaan Di Kecamatan Jatinangor", diterbitkan oleh PKP2A I LAN (2011)*