

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Selama masa orde baru dan reformasi, harapan yang besar dari pemerintah daerah yaitu dapat membangun daerah berdasarkan kemampuan dan kehendak daerah sendiri. Dimana untuk dapat melaksanakan otonomi daerah, setiap daerah harus memiliki faktor-faktor pendukung diantaranya manusia, keuangan, peralatan, serta organisasi dan manajemennya.

Dengan melihat hal tersebut, salah satu faktor yang memegang peranan sangat penting adalah faktor keuangan. Seperti yang kita ketahui bahwa keberhasilan pembangunan akan berjalan dengan baik apabila didukung dengan keuangan (dana) yang memadai. Keuangan merupakan salah satu syarat kelancaran pelaksanaan pembangunan. Kemampuan keuangan suatu daerah menunjukkan sejauh mana daerah dapat membiayai pembangunan dan pemerintahan daerah dengan sumber pembiayaan yang dimiliki, yang salah satunya adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD). Salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang paling dapat diandalkan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan dan pemerintahannya yang tentunya tidak mengesampingkan sumber-sumber yang lainnya adalah Pajak Daerah.

Mengingat pentingnya pajak daerah guna membiayai pemerintahan dan pembangunan, maka pemerintah daerah harus mengupayakan peningkatan pajak daerah sehingga Pendapatan Asli Daerah meningkat pula. Peningkatan

penerimaan Pendapatan Asli Daerah sangat ditentukan oleh komponennya yaitu diantaranya pajak daerah, dan pajak daerah pun ditentukan oleh komponen pajak itu sendiri.

Salah satu komposisi pajak daerah yang ada di kota Bandung adalah pajak sewa menyewa/ kontrak rumah dan/ atau bangunan. Penulis memfokuskan diri untuk meneliti salah satu indikator dari pajak sewa menyewa/ kontrak rumah dan/ atau bangunan yaitu pajak rumah sewa/kost berupa rumah atau kamar yang di sewa oleh para mahasiswa. Karena pajak rumah sewa/kost ini memiliki potensi cukup besar untuk di tingkatkan hasil pungutannya yang diharapkan akan semakin besar seiring dengan kemajuan kota Bandung.

Dengan berkembangnya dunia pendidikan, menuntut masyarakat untuk mengenyam pendidikan yang lebih tinggi. Bandung merupakan salah satu kota tujuan untuk melanjutkan pendidikan, banyaknya mahasiswa/mahasiswi pendatang dimanfaatkan oleh para pengembang properti untuk menjalankan usahanya, salah satunya dengan mendirikan usaha kost-kostan dari fasilitas minimal hingga fasilitas yang super mewah seperti apartemen. Ternyata Para pengembang kost-kostan ini tidak hanya merupakan penduduk lokal tetapi juga para investor dari luar kota yang dengan sengaja melakukan pengembangan investasi di bidang kost-kostan. Melihat hal tersebut dinas pendapatan daerah kota Bandung kemudian mengeluarkan perda no.04 tahun 2003 tentang pajak sewa menyewa/kontrak rumah dan/ atau bangunan dengan tujuan untuk memperoleh pendapatan dalam rangka penyelenggaraan Otonomi Daerah pada umumnya dan pelaksanaan pembangunan daerah pada khususnya.

Adapun perkembangan pendapatan dari pajak sewa menyewa/ kontrak rumah dan/ atau bangunan khususnya pajak rumah sewa/ kost dari tahun 2004 sampai tahun 2008 sebagai berikut :

Tabel 1.1
Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah
Kota Bandung tahun 2004-2008

Tahun	Pajak Rumah Sewa/ Kost	Target Pajak Rumah Sewa/ Kost
2004	2.916.450,00	500.000.000,00
2005	57.756.272,00	100.000.000,00
2006	115.704.618,00	106.526.000,00
2007	120.542.435,00	127.831.200,00
2008	139.970.866,00	227.831.119,00
Total	436.890.641,00	1.059.369.372,00

Sumber : Laporan target dan realisasi pajak daerah Dipenda Kota Bandung dan Laporan Realisasi Anggaran audit BPK (diolah).

Dari tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa kinerja pemerintah belum optimal dalam pemungutan Pajak Rumah Sewa/Kost. Hal ini terlihat dari perbandingan jumlah angka target dan realisasi tiap tahunnya. Walaupun jumlah realisasi yang di dapat tiap tahunnya selalu ada peningkatan, tapi bila di bandingkan dengan target pemerintah dalam pendapatan pemungutan Pajak Rumah Sewa/Kost itu sendiri masih jauh dari target yang ditetapkan.

Data yang didapat dari Dinas Pendapatan Daerah, tercatat bahwa terdapat 6 wilayah yang terdaftar sebagai wajib Pajak Rumah Sewa/ Kost, yaitu wilayah Bojonegara dengan jumlah WP 85, wilayah Cibeunying memiliki jumlah 185 WP, wilayah Karees berjumlah 21 WP, wilayah Tegalega 2 WP, wilayah Ujungberung berjumlah 1 WP sedangkan wilayah Gedebage tidak terdapat 1 WP pun artinya wilayah Gedebage tidak mempunyai WP Rumah Sewa/Kost. Jadi jumlah seluruhnya adalah 294 WP. Dari jumlah yang sudah terdaftar dan mempunyai

NPWPD serta yang mentaati pembayaran pajak baru mencapai kurang dari 40% (99 WP). Sebenarnya dari ke-6 wilayah tersebut merupakan potensi yang sangat besar bagi Dipenda Kota Bandung untuk lebih mengoptimalkan pendapatan pada pos Pajak Rumah Sewa/Kost. Namun masih banyaknya potensi yang belum tergali, kali ini peneliti hanya meneliti di wilayah Cibeunying kecamatan Cidadak kelurahan Ledeng RW 03. Karena di kelurahan Ledeng terdapat beberapa perguruan tinggi seperti UPI salah satunya, sehingga merupakan Rumah Sewa/Kost yang berpotensi besar bila dibandingkan dengan potensi Rumah Sewa/Kost yang ada di kelurahan-kelurahan lainnya seperti Ciumbuleuit atau Hegarmanah. Dari 185 WP yang terdaftar di wilayah Cibeunying, hanya 51 WP yang patuh terhadap Pajak Rumah Sewa/ Kost.

Sedangkan pemilik Rumah Sewa/ Kost yang belum terdaftar dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

Tabel 1.2
Wajib Pajak yang belum terdaftar di Dipenda Kota Bandung
Wilayah Cieunying Kecamatan Cidadak

Kecamatan Cidadak	Pemilik Rumah Kost (Rill)
Kelurahan ledeng	67
Kelurahan Hegarmanah	25
Kelurahan Ciumbuleuit	47
Potensi yang belum tergali	139

Sumber : Data kependudukan pemilik Rumah Kost Kecamatan Cidadak Kelurahan Ledeng, Hegarmanah, Ciumbuleuit (diolah)

Dari tabel di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa potensi Pajak Rumah Sewa/Kost sebenarnya sangat besar. Dari ketiga kelurahan tersebut jumlah WP yang belum terdaftar 139 yang terdiri dari kelurahan Ledeng berjumlah 67 pemilik kostan yang belum terdata, kelurahan Hegarmanah 25, dan kelurahan Ciumbuleuit berjumlah 47, ini merupakan salah satu potensi yang besar yang belum tergali oleh Dipenda Kota Bandung untuk lebih mengoptimalkan pendapatan pada pos Pajak Rumah Sewa/Kost. Namun apakah pihak Dipenda Kota Bandung sudah optimal dalam penarikan Pajak Rumah Sewa/Kost atau belum. Untuk itulah perlu diketahui tingkat efektivitas Pajak Rumah Sewa/ Kost di Kota Bandung, agar dapat terlihat bagaimana kinerja Dipenda Kota Bandung dalam mengoptimalkan potensi Pajak Rumah sewa/ Kost di Kota Bandung.

Menurut Iwan Hermawan koordinator Pajak Rumah Sewa/ Kost “bahwa penanganan potensi Pajak Rumah Sewa/Kost pemerintah daerah kota Bandung belum berjalan secara optimal, hal ini dikarenakan kurangnya personil petugas lapangan, sehingga mengakibatkan adanya potensi yang tidak (belum) diketahui, lemahnya sosialisasi Perda dan adanya Pajak Pusat terhadap Rumah Sewa/Kost yang dianggap ada WP sebagai Double Pajak. Sehingga berakibat masyarakat tidak sadar akan adanya perda No. 4 tahun 2003 tentang Sewa Menyewa/Kontrak Rumah Kost dan atau Bangunan “.

Apabila potensi pajak daerah yang seharusnya menjadi dasar anggaran pendapatan pajak daerah tidak diketahui atau bahkan tidak diperhitungkan, maka pemerintah daerah akan kecolongan karena banyak sekali celah untuk melakukan manipulasi terhadap penerimaan pajak daerah sehingga akan mempengaruhi

penerimaan Pendapatan Asli Daerah. Akibatnya dapat disimpulkan bahwa penerimaan pajak daerah dapat dijadikan sumber kecurangan keuangan para oknum yang tidak bertanggung jawab dan akhirnya dapat merugikan pemerintah daerah.

Manfaat lain dari perhitungan atau analisis yaitu dengan potensi yang ada, setelah dibandingkan dengan perkiraan penerimaan-penerimaan untuk masa yang akan datang maka kita akan dapatkan besarnya potensi yang terpendam, sehingga dapat diperkirakan rencana tindakan apa yang akan dilakukan untuk menggali potensi terpendam tersebut untuk menentukan berapa besarnya rencana penerimaan yang akan datang.

Selain itu manfaat dari perhitungan potensi ini adalah jika kita akan kerjasama dengan pihak ketiga dalam pemungutan pajak dan retribusi daerah, maka sudah diketahui berapa besar potensi yang ada pajak dan retribusi daerah yang akan diserahkan kepada pihak ketiga tersebut. Sehingga ketetapan besarnya harga kontrak sudah bisa diperkirakan dari besarnya potensi yang ada. Begitu pula halnya dengan penerimaan Pajak Rumah Sewa/Kost, apabila tidak diketahui potensinya dengan *riil* maka banyak kesempatan untuk memanipulasinya.

Oleh karena itu dengan mengetahui tingkat efektivitas Pajak Rumah Sewa/Kost di kelurahan Ledeng Rt 01-05, maka akan dapat diketahui bagaimana kinerja Pemerintah Kota Bandung dalam memaksimalkan Pajak Rumah Sewa/Kost. Setelah itu, diharapkan Pemerintah Kota Bandung dapat mengoptimalkan pemungutan Pajak Rumah Sewa/Kost dengan berbagai alternatif.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang masalah yang telah dirumuskan dalam judul **“Efektivitas Penerimaan Pajak Rumah Sewa/Kost dan Kontribusinya terhadap Pajak Sewa Menyewa/Kontrak Rumah dan/atau Bangunan”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana laju pertumbuhan pajak rumah sewa/ kost di kota bandung selama lima tahun,
2. Bagaimana potensi sebenarnya pajak Rumah Sewa/Kost di Kelurahan Ledeng wilayah Cibeunying Kota Bandung tahun 2008,
3. Bagaimana efektivitas Pajak Rumah Sewa/ Kost di Kelurahan Ledeng wilayah Cibeunying Kota Bandung tahun 2008,
4. Seberapa besar kontribusi realisasi Pajak Rumah Sewa/ Kost terhadap Pajak Sewa Menyewa/Kontrak Rumah dan/atau Bangunan dari tahun 2004-2008.

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka maksud dan tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.2.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk menganalisis potensi dan mendeskripsikan mekanisme pengelolaan Pajak Rumah Sewa/Kost dengan penerimaan Pajak Daerah.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis bertujuan untuk mengetahui :

1. Laju pertumbuhan pajak rumah sewa/ kost di kota Bandung dari selama lima,
2. Potensi sebenarnya pajak Rumah Sewa/Kost di Kelurahan Ledeng wilayah Cibeunying Kota Bandung tahun 2008,
3. Efektivitas Pajak Rumah Sewa/ Kost di Kelurahan Ledeng wilayah Cibeunying Kota Bandung tahun 2008,
4. Kontribusi realisasi Pajak Rumah Sewa/ Kost terhadap Pajak Sewa Menyewa/Kontrak Rumah dan/atau Bangunan dari tahun 2004-2008.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Kegunaan praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan dan pertimbangan dalam pemungutan pajak rumah kost di kota Bandung, karena dengan mengetahui potensi yang sebenarnya, pendapatan pajak rumah kost pada tahun-tahun mendatang diharapkan lebih meningkat dari tahun sebelumnya, sehingga dapat meningkatkan kinerja pemerintah kota Bandung sebagai penyelenggara kegiatan pelayanan publik.

2. Kegunaan Teoritis

Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat dijadikan pengalaman dan sarana untuk memperdalam pengetahuan tentang tata cara pemungutan pajak rumah kost seperti :

Bagaimana laju pertumbuhan pajak rumah sewa/ kost di kota bandung,
Bagaimana potensi sebenarnya pajak Rumah Sewa/ Kost di Kota Bandung,
Bagaimana efektivitas Pajak Rumah Sewa/ Kost di Kota Bandung,
Bagaimana kontribusi realisasi Pajak Rumah Sewa/ Kost terhadap penerimaan pajak daerah kota bandung.

Bagi Pihak Lain

Penulis berharap penelitian kali ini dapat memberikan suatu sumbangan pemikiran bagi pihak yang memerlukannya dan menjadi bahan perbandingan dalam melaksanakan penelitian dalam karya tulis lainnya.