**MENORMALKAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI &BANGUNAN(PBB)**

1Aruna Riswanda, 2Suhendra

1Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

2Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

**ABSTRAK**

Pajak Bumi dan Bangunan adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha. Masalah pokok dalam penelitian ini adalah bagaimanakah eksistensi dan kewenangan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) atas potensi Pajak Daerah pada Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu dan apa saja kendalakendala Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) atas potensi Pajak Daerah Pada Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu. Metode penelitian yang digunakan adalah Observational Research dengan cara survey, yaitu wawancara dan kuesioner sebagai alat pengumpul data. Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian langsung pada lokasi penelitian untuk mendapatkan bahan, data-data dan informasi yang berhubungan dengan penelitian ini. Sifat penelitiannya, penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu memberikan gambaran suatu kejadian yang terjadi secara jelas dan terperinci tentang Eksistensi Dan Kewenangan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Atas Potensi Pajak Daerah Pada Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan, Eksistensi dan kewenangan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) atas potensi Pajak Daerah pada Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan sekaligus memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) oleh karena itu dalam hal meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu mengenai Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan belum terlaksana dengan baik dikarenakan pada tahun 2017 target Rp. 2.621.919.221,- dan realisasinya Rp. 2.399.561.607,- penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Kabupaten Rokan Hulu mengalami penurunan dari tahun sebelumnya. Dan kendala-kendala Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) atas potensi Pajak Daerah pada Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu yaitu data yang tidak akurat, kurangnya kesadaran masyarakat, keterbatasan sumber daya manusia, tenaga lapangan, kendala pada sistem pengelolaan terkendala oleh teknologi komputer yang masih kurang.

Kata Kunci: Bapenda, Pendapatan Asli Daerah, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

***ABSTRACT***

*Land and Building Tax is the dues imposed on owners, holders of power, tenants and who benefit from the earth and or buildings. Understanding the earth here is including the earth's surface and the body of the earth beneath it. Buildings are engineering constructions that are planted or fixed permanently on land and / or water and used as residence or place of business. The main problem in this research is how is the existence and authority of Local Revenue Agency (BAPENDA) on the potential of Local Tax on Land and Rural Land and Urban Tax in increasing Rokan Hulu District Revenue (PAD) and what are the constraints of Regional Income Agency (BAPENDA) on the potential of Local Taxes on Land and Rural Land and Urban Taxes in increasing Rokan Hulu District Revenue The research method used is Observational Research by survey, ie interviews and questionnaires as data gathering tools. In this study the authors conducted a direct study on the location of research to obtain materials, data and information related to this research. The nature of the research, this research is descriptive analytical, which gives a picture of a happening event clearly and detailed about the existence and authority of local revenue agency (BAPENDA) on the potential of local taxes on land and rural and urban land to increase local revenue (PAD) Rokan Hulu District. From the research result, it can be concluded that the existence and authority of Local Revenue Agency (BAPENDA) on the potential of Local Tax on Land and Rural Land and Urban Taxes can increase Pendapatan Asli Daerah (PAD) and at the same time improve the structure of Regional Revenue and Expenditure Budget (APBD) in the case of increasing the Pendapatan Asli Daerah (PAD) of Rokan Hulu Regency concerning Land and Rural Land and Urban Tax has not been done well because in 2017 the target of Rp. 2.621.919.221,- and the realization of Rp. 2,399,561,607,- Land and Rural Land and Urban Revenue receipt of Rokan Hulu Regency decreased from the previous year. And the constraints of Local Revenue Agency (BAPENDA) on the potential of Local Tax on Land and Rural Land and Urban Tax in increasing Rokan Hulu District Revenue (PAD) is inaccurate data, lack of public awareness, limited human resources, field workers, constraints on the management system are constrained by the lack of computer technology.*

*Keywords: Bapenda, Regional Original Revenue, Regional Revenue and Expenditure Budget*

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang Masalah**

Berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008, menyebabkan perubahan yang mendasar mengenai penyelenggaraan pemerintahan daerah berupa pengaturan hubungan Pusat dan Daerah, khususnya dalam bidang administrasi pemerintahan maupun dalam hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Pada sisi lain, tuntutan politik yang berkembang di arus globalisasi ini, kemudian melahirkan reformasi disegala kehidupan bangsa dan negara, hingga melahirkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Menghadapi tuntutan implementasi Otonomi Daerah tersebut mengharuskan daerah mengacu kemampuan “Self Suporting” dalam bidang keuangan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah, yang diharapkan dapat membantu pembiyaan daerah untuk melaksanakan otonominya, yaitu mampu mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri disamping penerimaan yang berasal dari pemerintah berupa subsidi/bantuan. Sumber Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut diharapkan menjadi sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, dan pembangunan daerah untuk meningkatakan pemerataan kesejahteraan rakyat. Namun dalam kenyataanya selama ini kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ada tidak pernah mampu mencapai target yang ditetapkan. Salah satu faktor yang dianggap memberi pengaruh terhadap kondisi demikian adalah belum optimalnya pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ada dan bisa dikembangkan sesuai dengan keadaan dan kondisi yang terdapat di Kota Tangerang Selatan. Serta masih lemah dan kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh aparatur petugas pajak di Kota Tangerang Selatan. Sehubungan dengan hal tersebut maka Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan secara khusus *Kelurahan Babakan* perlu memikirkan secara serius masalah-masalah yang erat hubungannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) khususnya sektor Perkotaan dan Perdesaan, kemudian berusaha melakukan upaya demi mengoptimalkan peningkatan penerimaan sehingga dapat memberi kontribusi yang besar dalam meningkatkan Pendapatan Daerah.

**Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya, maka terdapat beberapa rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimana proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Babakan ?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi optimalisasi & menormalkan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Setu ?

**METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Melalui metode penelitian kualitatif inilah saya dan rekan dapat menegetahui proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengungkapkan berbagai pertimbangan tentang hambatan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), hingga masalah masalah yang timbul, dan rentetan masalah menumpuk yang tak terselesaikan yang pada akhirnya dapat mendiskripsikan hambatan-hambatan tersebut. Jenis penelitian yang dipakai adalah deskriptif analistis. Bersifat deskriptif karena dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis berkaitan dengan peraturan perpajakan khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Bersifat analistis karena kemudian dari hasil penelitian dilakukan suatu analisis terhadap pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang selama ini berlaku di Kabupaten Hulu Sungai Tengah khususnya Kecamatan Limpasu untuk menjawab permasalahan yang berkaitan dengan meningkatkan pedapatan daerah. Penelitian dilakukan di Kota Tangerang Selatan tepatnya di kelurahan Babakan kecamatan Setu, dalam hal ini, Dinas Pendapatan Daerah sampai pada Kecamatan Setu dan Daerah Desa Babakan. Penilitian ini difokuskan pada menormalkan dan mengoptimalisasikan pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor Perkotaan dan Perdesaan yang dilakukan di Kelurahan Babakan Kota Tangerang Selatan dalam peningkatan pendapatan daerah serta agar dapat diidentifikasinya hambatan dalam baik sistem dan prosedur serta aspek pengawasan pelaksanaannya sehingga dapat diperoleh solusi dalam menghadapi hambatan tersebut. Dalam mengumpulkan data Peneliti menggunakan teknik berupa: Wawancara akan dilakukan dengan aparat di Dinas Pendapatan Daerah dan Kelurahan serta tokoh-tokoh masyarakat Kecamatan Setu, Kelurahan Babakan Kota Tangerang Selatan, Telaah Dokumen Cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, seperti arsip, termasuk juga buku tentang teori, pendapat, dalil atau hukum disebut telaah dokumen. Dalam penelitian teknik ini merupakan alat pengumpulan data yang utama karena pembuktian kereshan peneliti (Aruna & Suhendra) yang diajukan secara logis dan rasional melalui pendapat, teori, atau hukum-hukum yang diterima, baik mendukung maupun yang menolong Penulisan tersebut. Teknik pengolahan data memerlukan adanya analisis terhadap semua data yang telah dikumpulkan dalam kegiatan penelitian. analisis dikembangkan model interaktif dari Miles dan Huberman (1992:20) melalui reduksi data, penyajian data dan menarik kesimpulan/verifikasi. Dengan demikian data yang disimpulkan dalam penelitian mungkin akan menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak, karena masalah dan rumusan masalah dalam penelitian masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penulis berada di lapangan langsung terjun di Kelurahan Babakan.

**PEMBAHASAN**

**Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Kelurahan Babakan merupakan salah satu dari 7 Kecamatan dan 54 Kelurahan yang berada di Kota Tangerang Selatan. Salah satunya adalah Kelurahan Babakan. Secara administratif Kelurahan Babakan mempunyai batas-batas wilayah sebagai berikut :

1. Sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Buaran Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan
2. Sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Bakti Jaya Kecamatan Setu Kotangerang Selatan
3. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Pengasinan Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor Jawa Barat
4. Sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Setu Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan

**Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hal-hal sebagai berikut:

1. Menganalisis pengaruh Jumlah Wajib Pajak terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Babakan
2. Menganalisis pengaruh Jumlah Wajib Pajakterhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kelurahan Babakan
3. Menganalisis pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kelurahan Babakan
4. Menganalisis pengaruh Jumlah Wajib Pajakterhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui Pajak Bumi dan Banguna (PBB) di Kelurahan Babakan

**Proses Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Babakan menggunakan system official assessment, dalam arti bahwa wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang terletak pada aparatur pajak. Hal ini dikarenakan bahwa peranan fiskus adalah sangat besar dalam proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilaksanakan di wilayah Kelurahan Babakan.

Hal ini ditegaskan dalam wawancara dengan Kasi Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dinas Pendapatan Daerah sebagai berikut :”Sistem pemungutan yang dipakai adalah Official Assesment System atau menyerahkan/mempercayakan kewenangan untuk menentukan besarnya utang pajak kepada Fiskus atau pemerintah yang berwenang melakukan pemungutan pajak, dalam hal ini dilakukan oleh aparat dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) bekerjasama dengan Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak dan hasil wawancara : 08 Desember 2021) Kemudian beliau lebih lanjut menyampaikan terkait kewenagan menetapkan besarnya utang pajak yaitu : dengan menetapkan besarnya utang pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak dengan mendata terlebih dahulu objek pajak yang dimiliki oleh Wajib pajak” (Hasil wawancara : 08 Desember 2021)

**Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sebuah organisasi/kantor, Kelurahan Babakan tidak terlepas dari sebuah sistem dan prosedur kerja dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebagaimana Moenir (2006:108) berpendapat bahwa : “Sistem dan prosedur merupakan faktor yang sangat penting dalam pelaksanaan tugas/pekerjaan, tetapi juga dalam bidang perkantoran dari pada bidang lain. Sebab didalam kegiatan perkantoranlah sistem dan prosedur dibuat atau diciptakan, untuk digunakan dalam langkah kegiatan”

Adapun sistem yang digunakan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di wilayah Kecamtan Setu belum menggunakan SISTEP (Sistem Tempat Pembayaran), sehingga pelimpahan dan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) melalui petugas Kecamatan maupun petugas Desa yang telah ditentukan, yang dapat di uraikan sebagai berikut :

1. Pembayaran adalah tindakan yang dilakukan oleh Wajib Pajak untuk melunasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terhutang pada petugas Desa/aparat Desa.
2. Penyetoran adalah tindakan yang dilakukan oleh Petugas Pemungut untuk menyetorkan hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan.
3. Pelimpahan adalah kegiatan untuk mengalihkan uang hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam jangka waktu tertentu dari tempat pembayaran ke Bank/Kantor Pos dan Giro Persepsi dan dari Bank/kantor Pos dan Giro Persepsi ke bank/Kantor pos dan Giro Operasional.
4. Pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah kegiatan yang dilakukan oleh Bank/kantor pos dan giro Operasional untuk membagi hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam jangka waktu tertentu untuk keuntungan rekening masing-masing instansi yang berhak.
5. Tempat pembayaran adalah Bank dan atau Kantor Pos dan Giro yang telah di tunjuk untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari wajib pajak atau penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari pemungut untuk obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam wilayah tertentu.
6. Petugas pemungut adalah orang yang ditunjuk oleh Pembakal/Kepala Desa untuk menerima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Wajib Pajak. Adapun urutan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut:
7. Penerbitan SPOP (Surat Pemberitahuan Obyek Pajak)
8. Penerbitan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
9. Penyampaian SPPT kepada Wajib Pajak yang bersangkutan
10. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

**Jumlah Petugas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Petugas pemungutan pajak cukup terpenuhi untuk masing-masing desa. Ini dapat dilihat dari jumlah wajib pajak yang ada. Petugas pemungut dalam hal melakukan penagihan dimungkinkan dapat melakukan tugasnya secara optimal dalam pemungutan dapat berjalan lancar dan tepat waktu. Namun ternyata dalam pelaksanaannya target realiasasi pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tiap Desa di Kecamatan Setu Kelurahan Babakan tidak terpenuhi sesuai target yang diharapkan sebagaimana tergambar dalam Tabel 4.3 diatas. Aspek yang perlu dikaji dalam hal ini menyangkut pemungutan pajak, kemampuan dan motivasi petugas pajak dalam hal melakukan kegiatan pemungutan Pajak, berdasarkan sistem dan prosedur yang ditetapkan di Kelurahan Babakan. Disini sangat diperlukan pengawasan dan sanksi yang tegas atas tunggakan pajak terutang. Selain itu dalam pengembangan indikator ini perlu ditingkatkan motivasi serta pengetahuan dan kemampuan petugas pemungut pajak agar tugas yang dibebankan mampu dilaksanakan dengan baik dan berhasil serta masalah yang hadir dan timbul mudah diselesaikan.

**Sarana dan Prasarana Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di kelurahan Babakan**

Faktor yang mendukung dalam optimalisasi penerimaan pajak yaitu sarana dan prasarana. Agar mendapatkan hasil yang optimal diperlukan sarana dan prasara yang cukup dalam pemungutan pajak. Untuk itu sangat penting memperhatikan sarana dan prasarana yang diperlukan, agar petugas pajak dapat melakukan tugasnya dengan baik. Secara umum sarana penunjang di Kelurahan Babahan dikemukakan oleh Kasi Perekonomian dan Pembangunan Kelurahan Babakan : “Sarana dan prasarana belum memadai. Namun dalam pemungutan petugas pemungut pajak menggunakan kendaraan pribadi dan terkadang dalam oprasionalnya menggunakan dana pribadi. Sehingga motivasi untuk memungut pajak tidak maksimal hal ini pula yang mengakibatkan target pemungutan pajak Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak dapat optimal dan secara kewajaran ini belum Normal, karena secara normal yang kita maksudkan ialah bukan memakai uang pribadi tetapi uang perusahaan atau potongan langsung dari wajib pajak itu.(Hasil wawancara : 08 Desember 2021)

Dari penjelasan diatas menyimpulkan bahwa sarana pendukung seperti kendaraan dan akomodasi oprasional lainnya dalam melakukan pemungutan belum / tidak tersedia dan belum memadai. Hal ini dapat saja berpengaruh terhadap produktivitas petugas pajak. Jarak ke lokasi yang agak jauh tentu saja membutuhkan kendaraan operasional agar tidak datang terlambat ke lokasi pemungutan., agar pelaksanaan dapat berjalan dengan baik, utamanya dalam hal ketepatan waktu petugas pemungutan pajak datang kelokasi maka sebaiknya sarana yang dibutuhkan tersedia dengan baik bagi petugas. Sarana dan prasarana kerja yang baik dan tersedia tentunya akan memberikan pengaruh yang berarti bagi pelaksanaan pemungutan dan kegiatan lain yang terkait.

**Pengawasan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Babakan**

Pengawasan langsung masih kurang dilakukan, bahkan belum ada pengawasan yang dilakukan dalam pemungutan pajak. Petugas pajak melakukan tugasnya saja tanpa ada pengawasan langsung. Ini tentu saja dapat menimbulkan penyimpangan dalam pemungutan. Kurangnya pengawasan ini memungkinkan akan terjadi penyalagunaan tugas atau pun dari pihak wajib pajak sendiri. Namun belum terselenggaranya pengawasan langsung secara optimal terhadap kegiatan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di *Kelurahan Setu* disinyalir oleh kesibukan dan kompleksnya tugas-tugas yang menjadi tanggung jawab Kasi Perekonomian dan Pembangunan *Kelurahan Setu* hingga Kasi Penagihan Dinas Pendapatan Kota Tangerang Selatan. Pengawasan tidak langsung dalam kaitannya dengan pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di *Kelurahan Setu* adalah berupa kegiatan pemeriksaan atau pengecekan kegiatan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilakukan oleh petugas pemungutan pajak melalui laporan tertulis atau lisan.

Pengawasan ini diadakan atau dilakukan dengan mempelajari atau melalui laporan-laporan yang diterima dari pelaksana/bawahan baik berbentuk laporan lisan maupun tertulis. Kelemahan pengawasan ini bahwa sering para bawahan hanya melaporkan hal-hal yang positf saja. Dengan maksud untuk menyenangkan pimpinan, sehingga pimpinan tidak mengetahui keadaan yang sesungguhnya. Akibatnya ia akan mengambil kesimpulan yang salah Kesimpulan ialah bahwa pengawasan tidak akan dapat berjalan dengan baik apabila hanya tergantung pada laporan saja. Oleh karena itu pengawasan langsung dan tidak langsung harus digabungkan dengan atau dalam melakukan fungsi pengawasan.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut penulis menyimpulkan bahwa dalam proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sudah ada pengawasan yang dilakukan walaupun belum maksimal bahkan belum Normal. Karena telah diturunkan staf-staf khusus untuk melakukan pengawasan terhadap pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di *Kelurahan Setu*.

**Faktor-faktor yang mempengaruhi Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

1. Jumlah Wajib Pajak secara langsung berpengaruh terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Babakan
2. Jumlah Wajib Pajak secara langsung berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kelurahan Babakan ?
3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara langsung berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kelurahan Babakan ?
4. Jumlah Wajib Pajaksecara tidak langsung berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Babakan ?
5. Membantu percepatan pembangunan infrastruktur fisik jalan,drainase, jembatan dan seterusnya di Kelurahan Babakan?

**Faktor Petugas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Dalam pelaksanaannya petugas pemungut pajak tidak langsung menyerahkan STTS yang diterimanya langsung setelah melakukan pembayaran kepada wajib pajak. Petugas pemungut yang di tunjuk dari desa biasanya menunggu hingga tahun pajak berikutnya untuk menyampaikan STTS tersebut disertai dengan penyampaian SPPT yang baru.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka Camat melalui Kasi Perekomonian dan Pembangunan melakukan tindakan penertiban dan melakukan himbauan kepada para petugas pemungut pajak untuk segera menyampaikan STTS yang diterimanya dari Dinas Pendapatan Daerah kepada wajib pajak secara langsung. Hal ini berkaitan apabila wajib pajak hendak menyampaikan keberatan ataupun pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

**Faktor Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Kepatuhan Wajib Pajak juga sangat menentukan di dalam optimalisasi pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Adapun faktor yang mempengaruhi pemmungutan antara lain :

1. Dalam hal penyampaian SPPT yaitu sulitnya untuk menemui wajib pajak secara langsung.
2. Tingkat kepatuhan atau kesadaran Wajib Pajak yang masih rendah dalam membayar pajak.
3. Apabila letak obyek pajak berlainan tempat tinggal wajib pajak dimana domilisi wajib pajak tersebut tidak diketahui.
4. Wajib Pajak kurang terbuka dalam memberikan data-data perpajakan yang diperlukan oleh petugas pada saat pendaftaran dan pendataan.

**Faktor Kepastian Hukum Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Babakan,Setu Tangerang Selatan**

Dari informasi yang penulis dapatkan di Kelurahan babakan bila Wajib Pajak tetap tidak mau memenuhi kewajibannya dalam membayar Pajak, tidak diberikan sanksi terhadapnya.Banyak masalah lainya yang timbul dan masalah yang sudah terjadi banyak belum terselesaikan. Pemeriksaan dan penyidikan serta pemberian sanksi pajak terhadap wajib pajak sangat perlu dilakukan demi menambah penerimaan bagi pendapatan daerah. Hal tersebut sebagaimana wawancara penulis dengan Pembakal Abung Bapak Salmin bahwa : “Pemungutan yang selama ini berjalan apabila wajib pajak enggan membayar pajak tidak pernah diberikan sanksi. Hal ini menyebabkan terjadinya tunggakan pajak dan menjadi beban untuk pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun Berikutnya” (Hasil wawancara : 08 Desember 2021) Hal senada juga dsampaikan oleh Sekdes

Dedi Firmansyah : “Sebagai wajib pajak yang pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)nya jatuh tempo hanya dilakukan imbauan-imbauan saja tanpa ada penasaran sanksi” (Hasil wawancara : 08 Desember 2021) Dengan adanya hambatan tersebut maka target penerimaan pada satu tahun pajak tidak akan tercapai. Hal ini diketahui dari laporan yang diserahkan oleh Bank yang di tunjuk kepada seksi Penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Semakin tinggi tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka semakin rendah tingkat Realisasi Penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

**Optimasisai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Peningkatan Pendapatan Daerah**

Dari uraian tersebut diketahui bahwa optimalisasi hanya dapat diwujudkan apabila dalam pewujudannya secara efektif dan efisien. Dalam penyelenggaraan organisasi, senantiasa tujuan diarahkan untuk mencapai hasil secara efektif dan efisien agar optimal. Dengan kata lain pencapaian tujuan diharapkan mampu berhasilguna dan berdayaguna. Untuk itu dalam pembahasan ini, akan dikemukakan pengertian dan efisiensi terlebih dahulu.

Untuk mengoptimalkan potensi Pendapatan Daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pemerintah Daerah memiliki dua alat utama (measures), yaitu penerapan kebijakan (policy measures) dan langkah-langkah administratif (administrative measures). Policy Measures mengandalkan kebijakan yang berwujud penerbitan ketentuan-ketentuan Pemerintah daerah yang menyangkut masalah pokok. Alat (measures) lain yang perlu dilaksanakan langkah-langkah administratif. Langkah ini berkaitan dengan kapasitas administratif pemerintah daerah, terutama di bidang yang berkaitan dengan pendapatan daerah seperti organisasi, sistem dan prosedur, sistem informasi, sumberdaya manusia.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, dapat diketahui bahwa ada beberapa kendala yang dihadapi oleh Kelurahan Babakan dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di wilayah kerjanya. Kendala-kendala tersebut menyebabkan kurang optimalnya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sumber Pendapatan Daerah Tangerang Selatan. Kurang optimalnya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menyebabkan peningkatan penerimaan dalam mendukung otonomi daerah menjadi terhambat. Oleh karena itu, untuk mengoptimalkan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Tangerang Selatan khususnya di daerah Kelurahan Babakan Penulis mencoba merumuskan solusi-solusi dari beberapa kendala yang dihadapi selama ini sebagaimana dua alat utama (measures) yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Solusi-solusi ini akan Penulis diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Adapun solusi-solusi tersebut antara lain :

1. Melakukan penyuluhan-penyuluhan dan sosialisasi;
2. Dalam melakukan sosialisasi/penyuluhan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), hendaknya petugas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat menyesuaikan waktu yang tepat kepada masyarakat dengan tidak menggangu aktivitas masyarakat;
3. Petugas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hendaknya memberitahukan kepada masyarakat mengenai sanksi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
4. Untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat, apabila membayar setelah jatuh tempo hendaknya petugas memberikan sanksi langsung kepada masyarakat yang mengalami keterlambatan;
5. Melakukan pendaftaran serta pendataan ulang secara cermat, teliti dan jeli terhadap Wajib Pajak beserta objek pajaknya, jangan sampai ada objek pajak baru yang terlewatkan (tidak terdata) atau ada objek pajak lama yang sudah tidak ada tetapi masih terdata yang menyebabkan data menjadi tidak akurat.
6. Memperkuat proses pemungutan,
7. Meningkatkan pengawasan, Meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik, hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan koordinasi dengan instansi terkait di daerah.
8. Hendaknya diberikan reward bagi pembayar pajak yang membayar paling cepat. Juga kepada para Petugas pemungut yang bekerja dengan baik, guna memotivasi agar pencapaian target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat optimal di realisasikan.

**PENUTUP**

Dari uraian hasil penelitian tentang Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor Perkotaan dan Perdesaan di *Kelurahan babakan*, *Kecamatan Setu Kota Tangerang Selatan* dapat ditarik beberapa kesimpulan : Kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan babakan derah Kota Tangerng Selatan dalam peningkatan pendapatan daerah belum optimal mencapai dari target yang diharapkan. Ini disebabkan karena kurang efektif dan efisennya pelaksanaan pemungutan dan pengawasan yang masih sangat kurang dilakukan, hal ini dapat dilihat dari pelaksanaan sistem dan prosedur yang ada. Selain itu jumlah petugas pemungut pajak. Kurangnya kontribusi ini juga disebabkan oleh kurangnya kesadaran para wajib pajak untuk melakukan kewajibanya dalam membayar pajak. Hal ini disebabkan kareana kurangnya penyuluhan tentang pentingnya membayar pajak. Sealin faktor tersebut kurangnya pengetahuan masyarakat menegenai peraturan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), belum adanya pemberian reward dan penegakan saknsi yang tegas atas wajib pajak yang menunggak pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sehingga partisapsi wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya berpengaruh tergadap realiasi yang diterima kurang dari pada target yang ingin dicapai.

**SARAN**

Agar dapat berguna bagi pihak- pihak yang berkepentingan maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Agar penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor Perkotaan dan Perdesaan dapat dioptimalkan maka perlu adanya penyempurnaan proses pemungutanya melalui : penyuluhan, perlunya kuantitas sarana dan prasaran, peningkatan kualitas petugas pemungut.
2. Perlu adanya reward dan punisment yang jelas.
3. Perlunya penerapan kebijakan upaya optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
4. Harus menormalkan semua system yang belum baik menjadi baik.

**DAFTAR PUSTAKA**

Arikunto, Suharsimi, 2006. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Rineka Cipta. Jakarta. Bagir Manan. 2002. Menyongsong Fajar Otonomi Daerah. Penerbit Pusat Studi Hukum (PSH) Fakultas Hukum UII. Yogyakarta. Brotodihardjo, Santoso. 2003. Pengantar Ilmu Hukum Pajak Edisi Keempat. Refika Aditama. Bandung. Hasibuan, S.P. 2000. Manajemen Sumber Daya Manusia. Bumi Aksara. Jakarta. HAW. Widjaja, 2004. Penyelenggaraan otonomi Di Indortesia (Dalam Rangka Sosialisasi UU No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. Koemaruddin. 1993. Ensiklopedia Manajemen. Bumi Aksara. Jakarta Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia (LAN RF). 1994. Sistem Administrasi Negara Republik Indonesia Jilid II. Masagung. Jakarta Lembaga Administrasi Negara dan Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan RI 2000, Akuntabilitas dan Good Governance, Modul 1-5, Modul Sosialisasi Sistem Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah (AKIP).LAN BPKP RI. Jakarta. Mardiasmo.1997. Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah. Andi Yogyakarta. Mardalis. 1999. Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal. Bumi Aksara. Jakarta Moenir, HAS. 2006. Manajemen Pelayanan Umum di Indonesia Cetakan Ketujuh. Bumi Aksara. Jakarta Poerwadarminta, W.J.S. 1997. Kamus Umum Bahasa Indonesia. Balai Pustaka. Jakarta Riwu Kaho, Josef. 2005. Prospek Otonomi Daerah di Negara Indonesia. Rajawali Pers. Jakarta.

Soemitro, Rochmat. 2001. Pajak Bumi dan Bangunan (Edisi Revisi). Refika Aditama. Silalahi, Ulber. 2006. Metode Penelitian Sosial. Unpar Press. Bandung. Sugiyono. 2007. Memahami Penelitian

Kualitatif. Alfabeta. Bandung. Suharno. 2003. Potret Perjalanan Pajak Bumi dan Bangunan. Perpustakaan Nasional. Jakarta. Syamsi, Ibnu. 1994. Pokok-pokok Organisasi dan Manajemen; Edisi Revisi. Rineka

Cipta. Jakarta. Tjiptono, Fandy. 2001. Manajemen Jasa; edisi Kedua. Andi. Yogyakarta. Winardi. 1996. Kamus Ekonomi Inggris- Indonesia. Mandar Maju. Bandung Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang perubahan undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.