

Evaluasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Desa Pusungi Kec. Ampana Tete, Kab. Tojo Una-una

Novrianti^{1*}, Tety Thalib¹, Misbahudin Djaba²

1. Universitas Bina Taruna Gorontalo

2. Kota Gorontalo, Indonesia

*Correspondence author: novriantianwar96@gmail.com

Abstract. *This study aims to evaluate the implementation of Land and Building Tax (PBB) collection in Pusungi Village, Ampana Tete Sub-district, Tojo Una-Una Regency. The evaluation focuses on using the CIPP model (Context, Input, Process), developed by Stufflebeam. The research employs a descriptive method with a qualitative approach. Data were collected through observation, interviews, and documentation. The findings indicate that in the context aspect, there are still discrepancies between tax object data and the Tax Due Notification Letter (SPPT), as well as delays in reporting and land ownership by individuals who are not yet Indonesian citizens (WNI). In the input aspect, the billing process still relies on manual forms and lacks support from a digital system, along with limited operational facilities for village tax officers. Meanwhile, in the process aspect, there are challenges in socialization, data collection, and taxpayer compliance, particularly regarding inherited land or land that has changed hands without administrative updates. Although the payment realization rate reached 72.6%, there is still untapped revenue potential. Overall, the implementation of PBB collection in Pusungi Village is deemed suboptimal. This evaluation suggests the need for improvements in the data collection system, enhancement of billing facilities, and stronger synergy between the village government and related institutions. With accurate data updates and the use of an integrated information system, it is hoped that future PBB collection can be conducted efficiently, transparently, and support sustainable village development.*

Keyword: *land and building tax; cipp evaluation model; tax collection*

How to Cite:

N, Novrianti, Thalib, T., Djaba, M. (2025). Evaluasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Desa Pusungi Kec. Ampana Tete, Kab. Tojo Una-una. *Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik*, 10(1), 27-42. DOI: <https://doi.org/10.22225/pi.10.1.2025.27-42>

1. Pendahuluan

Pembangunan adalah kunci untuk mencapai kesejahteraan. Ketersediaan dana adalah hal utama dalam melakukan pembangunan. Agar tujuan tersebut bisa tercapai, pemerintah perlu memperhatikan sumber pendanaan untuk pembangunan. Upaya sebuah negara untuk menjadi mandiri dalam pembiayaan pembangunan adalah dengan cara mencari sumber pendapatan dari pemerintah daerah. Pendapatan pemerintah daerah berasal dari berbagai sumber, yaitu pendapatan asli daerah, dana perimbangan, pinjaman daerah, serta pendapatan daerah lainnya yang sah (Sitompul et al., 2013).

Pendapatan asli daerah merupakan hasil dari pajak, retribusi, perusahaan milik daerah, pengelolaan kekayaan daerah, dan pendapatan daerah lainnya yang sah (UU 28 Tahun 2009). Pajak daerah mencakup pajak hotel, restoran, hiburan, dan reklame, sedangkan retribusi diperoleh dari

pelayanan publik seperti parkir, pasar, serta izin mendirikan bangunan. Semakin tinggi PAD, semakin besar pula kapasitas pemerintah daerah dalam menyediakan layanan publik yang berkualitas dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk meningkatkan PAD, pemerintah daerah perlu melakukan berbagai strategi, seperti memperbaiki sistem administrasi perpajakan, meningkatkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, serta mengembangkan potensi ekonomi daerah, misalnya dengan menarik investasi dan mendorong sektor pariwisata. Selain itu, pemanfaatan teknologi dalam pemungutan pajak dan retribusi dapat meningkatkan efisiensi serta mengurangi kebocoran pendapatan (Wujarso et al., 2022). Namun, dalam optimalisasi PAD, pemerintah daerah harus tetap memperhatikan prinsip keadilan agar kebijakan yang diterapkan tidak membebani masyarakat, khususnya kelompok ekonomi lemah dengan pengelolaan yang transparan dan akuntabel, PAD dapat menjadi instrumen penting dalam mewujudkan pembangunan daerah yang berkelanjutan dan merata (Sunarmin, 2022).

Sebagai landasan hukum yang merupakan dasar hukum pungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu Undang Undang No 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan undang undang No 28 Tahun 2009 yang berlaku sejak 1 Januari 2010. Dalam Upaya merealisasikan Pelaksanaan Otonomi Daerah maka sumber pembiayaan pemerintah daerah tergantung pada peranan PAD. Hal ini diharapkan dapat menjadi penyangga utama dalam membiayai kegiatan pembangunan di daerah. Sehingga pemerintah daerah dituntut untuk dapat mengupayakan peningkatan penerimaan yang berasal dari daerah sendiri yang pada akhirnya akan berdampak positif pada tersedianya keuangan daerah yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan pembangunan.

Salah satu bentuk dana yang dikumpulkan dari warga adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting dalam rangka pembiayaan pembangunan dan peningkatan pelayanan publik (Kamaroellah, 2023). Dalam konteks Desa Pusungi. Desa Pusungi merupakan desa terbesar yang ada di Kecamatan Ampa Tete Kab.Tojo Una-Una yang dimana desa tersebut terbagi sebanyak 4 dusun dan memiliki jumlah KK 1.270 dan 3.250 Jiwa. Pemungutan PBB menjadi bagian yang krusial untuk mendukung anggaran desa yang dapat digunakan untuk pembangunan infrastruktur, pemberdayaan masyarakat, serta program-program sosial lainnya (Gbadegesin et al., 2022). Terkait wewenang pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Desa Pusungi adalah kewenangan dari dinas pendapatan daerah Kab.Tojo Una-Una tapi dalam hal ini untuk penagihan Pajak Bumi dan Bangunan difungsikan kepada pemerintah desa sebagai mitra kerja atau perpanjangan tangan dinas pendapatan daerah dalam hal ini ada insentif bagi hasil pajak untuk pemerintah desa.

Pada tahun 2024, Desa Pusungi memiliki pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp 24.080.578 yang tersebar dalam 1.128 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Dari jumlah tersebut, hingga saat ini telah terealisasi pembayaran sebanyak 915 SPPT dengan total nilai sebesar Rp 17.480.891 atau setara dengan 72,6% dari total ketetapan. Artinya, sebagian besar masyarakat telah melaksanakan kewajiban membayar pajak, namun masih terdapat sisa ketetapan yang belum terbayar sebesar Rp 6.599.687 atau 27% dari total, yang tersebar pada 213 SPPT. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun capaian realisasi pajak cukup baik, masih diperlukan upaya lebih lanjut dari pemerintah desa maupun petugas pemungut untuk mengoptimalkan penerimaan PBB dengan mendorong pelunasan oleh wajib pajak yang belum menyelesaikan kewajibannya.

Berdasarkan pengamatan dan wawancara awal pra-penelitian, terdapat berbagai masalah yang muncul dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Desa Pusungi.

Penulis melihat masalah tersebut berdasarkan dari 3 aspek evaluasi Menurut Stufflebeam dalam (Kurniawati, 2022) antara lain yang pertama, evaluasi konteks yang dimana tujuan pajak bumi dan bangunan saat ini belum sepenuhnya sesuai dengan kebutuhan spesifik masyarakat desa, yaitu belum optimalnya pembangunan infrastruktur desa, seperti jalan dan fasilitas publik (Lapangan Desa) . Selain daripada itu, banyak lahan yang belum bersertifikat sehingga menyulitkan proses administrasi dan penagihan. Kedua, Evaluasi Input dari evaluasi ini penulis menemukan permasalahan antara lain tidak adanya sistem pencatatan dan pelacakan pajak bumi dan bangunan yang memadai serta keterbatasan fasilitas dan anggaran operasional yang menyebabkan proses penagihan bergantung sepenuhnya pada SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang diterbitkan Dinas Pendapatan-Pendapatan Daerah Kab. Tojo Una-Una. Ketiga, Evaluasi Proses dari evaluasi ini penulis menemukan masalah anatara lain data yang tidak sinkron dengan kondisi lapangan, SPPT yang ganda, luas objek pajak yang tidak sesuai dgn SPPT serta kepemilikan yang belum di perbarui akibat warisan atau jual beli yang belum tercatat resmi. Akibatnya capaian penagihan PBB belum optimal hanya mencapai 75-80% dari target karna 20-25% tidak tertagih karena adanya masalah dari berbagai aspek tadi.

Berdasarkan permasalahan di atas, evaluasi terhadap pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di Desa Pusungi perlu dilakukan untuk mengetahui sejauh mana efektivitas, efisiensi, dan dampak dari sistem pemungutan yang ada. Evaluasi ini bertujuan untuk mengidentifikasi masalah yang ada, serta merumuskan solusi yang tepat agar pemungutan pajak bumi dan bangunan dapat berjalan dengan lebih optimal, transparan, dan akuntabel, sehingga kontribusi pajak dapat mendukung tercapainya tujuan pembangunan desa yang lebih baik. Oleh karena itu penulis ingin meneliti dengan judul “Evaluasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Di Desa Pusungi Kec. Ampa Tete Kab. Tojo Una-Una”.

2. Teori dan Konsep

Teori Administrasi Publik

Secara etimologis dalam Bahasa Indonesia, administrasi dalam Bahasa Inggris adalah “administration” berasal dari kata latin yaitu “Ad +ministrate” dan “administration” yang artinya melayani, memenuhi ataupun membantu. Sementara itu “administration” sendiri bermakna pemberian bantuan, perwujudan, pimpinan serta pemerintah (Afiyah et al., 2024). Administrasi memiliki definisi sebagai upaya untuk membantu, menolong, mengarahkan atau memimpin seluruh kegiatan yang ada untuk dapat mencapai maksud tujuan yang telah ditetapkan. Sedangkan pada kata publik yang berasal dari Bahasa Inggris “public” berarti masyarakat, umum, atau negara. Istilah publik telah digunakan secara bertahun-tahun oleh masyarakat Indonesia yang menyatakan bahwa publik telah diidentikan dengan Masyarakat (Serohina et al., 2021).

Menurut Chalder dan plano (Meutia, 2020) beliau mengemukakan bahwa administrasi publik adalah proses pengorganisasian dan koordinasi sumber daya dan personel publik untuk merumuskan melaksanakan dan mengendalikan keputusan kebijakan publik. Keduanya juga menyatakan bahwa administrasi publik seni dan ilmu yang bertujuan untuk mengelola urusan publik dan melaksanakan tugas yang diberikan keduanya administrasi publik bertujuan untuk memecahkan masalah public melalui perbaikan terutama di bidang organisasi, sumber daya manusia, dan keuangan. Namun sejauh ini beberapa ahli mengatakan tidak ada batas administratif resmi.

Berdasarkan Penjelasan diatas, menurut penulis administrasi publik adalah suatu proses yang melibatkan pengorganisasian, koordinasi, dan pengelolaan sumber daya serta personel untuk merumuskan, melaksanakan, dan mengendalikan kebijakan publik. Secara etimologis, kata "administrasi" berasal dari bahasa Latin yang berarti membantu atau melayani, sementara "publik" merujuk pada masyarakat atau negara. Dalam konteks administrasi publik, tujuan utamanya adalah untuk memecahkan masalah publik melalui perbaikan di bidang organisasi, sumber daya manusia, dan keuangan. Meskipun demikian, hingga saat ini belum ada batas administratif resmi yang jelas mengenai administrasi publik.

Teori Administrasi Perpajakan

Administrasi perpajakan dapat dipandang secara luas sebagai suatu fungsi, suatu sistem dan suatu lembaga. Menurut Pohan Chairil Anwar (dalam Pribadi & Kristanti, 2023) beliau mengatakan Administrasi perpajakan, dalam arti sempit, berarti pelayanan dan aktivitas ketatausahaan meliputi aktivitas pencatatan sederhana, komunikasi surat menyurat, tugas-tugas kesekretariatan, penyusunan dokumen laporan, serta pengarsipan yang berkaitan dengan kewajiban dan hak-hak para wajib pajak. Menurut Pandiangan (dalam Nisa & Merliyana, 2020) menguraikan bahwa administrasi pajak adalah salah satu aktivitas yang berkaitan dengan pengelolaan dan pelayanan yang dilaksanakan oleh individu di dalam suatu organisasi untuk melaksanakan hak dan kewajiban di sektor perpajakan. Oleh karena itu sistem administrasi pajak masa kini adalah sebuah inisiatif pengembangan dalam pajak yang menyangkut bidang administrasi yang dilakukan oleh lembaga yang relevan untuk mengoptimalkan penerimaan pajak di sebuah negara. Menurut penulis, dari penjelasan di atas, administrasi perpajakan adalah pengelolaan dan pelayanan yang berkaitan dengan kewajiban dan hak-hak wajib pajak.

Konsep Manajemen

Manajemen dapat didefinisikan dalam dua cara sebagai proses pengorganisasian kegiatan untuk mencapai suatu tujuan, dan sebagai kemampuan seorang manajer untuk menangani hasil dan mencapai tujuan melalui kegiatan orang lain (Cen, 2023).

Menurut Fayol (dalam Pribadi & Kristanti, 2023) terdapat empat fungsi utama Ilmu Manajemen yang diterapkan pada sumber daya manusia dalam suatu organisasi adalah:

Fungsi perencanaan, yaitu melaksanakan tugas perencanaan kebutuhan, pengadaan sumber daya, pengembangan dan pemeliharaan sumber daya manusia.

Fungsi pengorganisasian, yaitu membangun organisasi dengan membentuk struktur dan hubungan antara tugas-tugas yang perlu dilakukan oleh tenaga kerja yang dipersiapkan.

Fungsi pelaksanaan, yaitu memfasilitasi persiapan kerja Hal ini dilaksanakan secara efektif dan efisien.

Fungsi pengendalian, yaitu melaksanakan pengukuran antar kegiatan yang dilakukan sesuai dengan kriteria yang ditetapkan terutama pada bidang kepegawaian.

Menurut Effendi (dalam Ibrahim et al., 2020) manajemen adalah proses mewujudkan cita-cita yang ingin dicapai atau diinginkan oleh suatu organisasi, baik organisasi bisnis, organisasi pemerintahan, dan sebagainya. Manajemen adalah ilmu mengambil tindakan untuk mencapai tujuan dan seni. Manajemen sebagai ilmu adalah akumulasi pengetahuan yang dikodifikasikan atau unit pengetahuan yang terorganisasi (Hendrawan, 2019). Manajemen sebagai ilmu juga dapat dilihat sebagai suatu pendekatan teoritis mengacu pada seluruh dunia empiris, yaitu dunia yang

dibatasi oleh unsur ruang dan waktu, yakni dunia yang pada prinsipnya dapat dirasakan oleh indera manusia (Rusdiana & Ahmad Ghazin, 2014). Berdasarkan penjelasan di atas, manajemen adalah proses mewujudkan keinginan yang ingin dicapai atau diinginkan oleh suatu organisasi (organisasi bisnis, organisasi pemerintahan, dan lain sebagainya).

Konsep Evaluasi

Evaluasi adalah suatu aktivitas yang ditujukan untuk menilai manfaat suatu program dalam hal spesifikasi kriteria, teknik pengukuran, metode analisis, dan format yang direkomendasikan (Rahman & Nasryah, 2019). Selain itu, evaluasi harus menentukan apa yang sebenarnya terjadi ketika suatu program diimplementasikan atau diadopsi. Oleh karena itu, tujuan penilaian adalah:

- a) Tentukan tingkat pencapaian tujuan.
- b) Mengukur dampak langsung pada kelompok sasaran.
- c) Mengetahui dan menganalisis kemungkinan hasil lain selain masalah sosial.

Hal ini dapat diartikan sebagai proses penilaian pentingnya layanan sosial. Evaluasi ini dilakukan dengan membandingkan program-program yang memenuhi kriteria yang ditetapkan dengan berbagai bukti tentang bagaimana program harus dirancang dan dilaksanakan. Studi tentang layanan sosial menjelaskan bahwa aspek sosial utama dari evaluasi berfokus pada hasil, keluaran dan dampak dari implementasi rencana strategis. Oleh karena itu, implementasi yang transparan dan akuntabel harus disertai dengan pengembangan rencana kerja sosial untuk implementasi yang setidaknya mencakup hal-hal berikut (Bogdanova et al., 2020):

- a) Masukan sosial
- b) Keluaran Sosial
- c) Hasil Sosial

Bridgeman dan Davis (dalam Krisnina, 2017) evaluasi kebijakan publik secara umum mengacu pada empat indikator utama yaitu: (1) indikator masukan, (2) indikator proses, (3) indikator keluaran, dan (4) indikator hasil. Berikut deskripsi dari ke empat indikator tersebut:

Indikator masukan berfokus pada penilaian ketersediaan sumber daya dukungan dan bahan dasar yang diperlukan untuk melaksanakan kebijakan. Indikator ini dapat mencakup sumber daya manusia, pendanaan, dan infrastruktur pendukung lainnya.

Indikator proses berfokus pada penilaian bagaimana kebijakan diterjemahkan menjadi layanan langsung kepada masyarakat. Indikator ini mencakup aspek efektivitas dan efisiensi metode atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kebijakan publik tertentu.

Indikator keluaran (outcome) memfokuskan evaluasi pada hasil atau produk yang dihasilkan dari suatu sistem atau proses kebijakan publik. Misalnya, ukuran hasil ini menunjukkan berapa banyak orang yang berhasil menyelesaikan program tertentu.

Indikator hasil (indikator dampak) berfokus pada pertanyaan tentang dampak pada masyarakat luas atau pihak-pihak yang terkena dampak kebijakan.

Evaluasi administratif memerlukan pengumpulan informasi yang tepat tentang penyampaian program. Selain itu, data harus dikumpulkan dengan cara yang terstandarisasi, dengan biaya dan hasil yang dibandingkan dari waktu ke waktu dan di berbagai bidang kebijakan. Evaluasi yudisial adalah tentang masalah hukum dan adalah tentang implementasi program pemerintah. Penilaian ini biasanya dilakukan oleh pengadilan. Evaluasi politik mencoba mengklasifikasikan kebijakan sebagai berhasil atau tidak berhasil, tetapi ini diikuti oleh seruan untuk melanjutkan atau mengubah

kebijakan tersebut. Berdasarkan penjelasan di atas, evaluasi adalah proses membandingkan dan menganalisis kriteria dan fakta untuk menentukan ruang lingkup ketentuan peraturan perundang-undangan dan sejauh mana fakta tersebut telah terjadi.

Model Evaluasi Kebijakan Publik

Model evaluasi muncul sebagai hasil dari upaya yang berkelanjutan dan konsisten dalam proses pengukuran kemajuan, serta ingin manusia untuk menggeneralisasi prinsip-prinsip evaluasi agar dapat diterapkan secara lebih nyata (Busnawir et al., 2025). Dalam penelitian ini, penulis akan memanfaatkan model evaluasi kebijakan CIPP yang diperkenalkan oleh Daniel Stufflebeam. Pemilihan model ini didasarkan pada kesesuaiannya dengan isu-isu yang terjadi di lapangan, serta harapan bahwa model ini dapat berfungsi sebagai alat analisis yang efektif untuk membantu peneliti menemukan jawaban yang diinginkan.

Model evaluasi CIPP mulai diperkenalkan pada tahun 1966 oleh Daniel Stufflebeam. Menurutnya, evaluasi adalah sebuah proses yang melibatkan penjabaran, pengumpulan, dan penyediaan informasi yang berguna untuk menilai berbagai alternatif dalam pengambilan keputusan. Penjabaran merujuk pada pengaturan spesifikasi, definisi, dan penjelasan, serta pemfokusan informasi yang dibutuhkan oleh para pengambil keputusan. Pengumpulan informasi dilakukan dengan menggunakan pengukuran dan statistik untuk mengorganisir serta menganalisis data yang ada. Sementara itu, penyediaan informasi berarti menyusun data tersebut sedemikian rupa agar dapat memenuhi kebutuhan evaluasi para pemangku kepentingan dengan baik.

Daniel (dalam Maezahroh, 2018) menjelaskan bahwa model evaluasi CIPP merupakan kerangka kerja yang komprehensif, dirancang untuk membantu pelaksana dalam melakukan evaluasi formatif dan sumatif terhadap berbagai objek seperti program, proyek, personalia, produk, institusi, dan sistem. Model ini dapat digunakan oleh evaluator internal dalam organisasi, oleh penyedia layanan individu yang berkontrak, maupun oleh evaluator eksternal. Pemanfaatan model evaluasi ini telah meluas di seluruh dunia dan diterapkan dalam berbagai disiplin serta layanan, seperti pendidikan, perumahan, pengembangan masyarakat, transportasi, dan sistem evaluasi personalia militer.

Model evaluasi CIPP terdiri dari empat jenis evaluasi, yaitu evaluasi konteks, evaluasi masukan, evaluasi proses, dan evaluasi produk. Model evaluasi ini bersifat linear, yang berarti pelaksanaannya harus dilakukan secara bertahap mulai dari evaluasi konteks, kemudian berlanjut ke evaluasi masukan, dilanjutkan dengan evaluasi proses, dan diakhiri dengan evaluasi produk. Selain itu, dalam model ini juga terdapat dua jenis evaluasi, yaitu evaluasi formatif dan evaluasi sumatif.

Evaluasi Konteks : Konteks adalah lingkungan di mana program diimplementasikan. Konteksnya mencakup faktor-faktor seperti tujuan program, pedoman yang relevan, dan kondisi sosial, ekonomi, dan politik di mana program diimplementasikan. Evaluasi konteks bertujuan untuk memahami faktor-faktor ini dan bagaimana mereka mempengaruhi implementasi program. Penilaian ini mencakup rencana, persyaratan program, dan tujuan program untuk menilai masalah, kebutuhan, sumber daya, dan potensi yang terkait dengan kondisi target atau lingkungan pemrograman.

Evaluasi Input : Input adalah sumber daya yang digunakan untuk mengimplementasikan program seperti anggaran, personel, fasilitas, dan banyak lagi. Evaluasi input dimaksudkan

untuk menentukan apakah sumber daya ini cukup untuk mencapai tujuan program dan apakah mereka digunakan secara efektif.

Evaluasi Proses : Proses ini adalah bagaimana program diimplementasikan. Termasuk strategi yang digunakan, kegiatan yang dilakukan, dan interaksi antara mereka dan peserta program. Evaluasi proses bertujuan untuk menilai apakah strategi dan kegiatan yang digunakan efektif dalam mencapai tujuan program dan interaksi.

Antara SDM dan peserta program dan suatu kegiatan atau peristiwa bertujuan untuk mengidentifikasi masalah proses dan mengetahui seberapa baik rencana tersebut diimplementasikan dan komponen mana yang perlu ditingkatkan.

Model evaluasi CIPP terdiri dari empat jenis evaluasi, yaitu evaluasi konteks, evaluasi masukan, evaluasi proses, dan evaluasi produk. Model evaluasi ini bersifat linear, yang berarti pelaksanaannya harus dilakukan secara bertahap mulai dari evaluasi konteks, kemudian berlanjut ke evaluasi masukan, dilanjutkan dengan evaluasi proses, dan diakhiri dengan evaluasi produk. Selain itu, dalam model ini juga terdapat dua jenis evaluasi, yaitu evaluasi formatif dan evaluasi sumatif.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak tahunan yang wajib dibayar oleh wajib pajak atas setiap PBB properti yang dimilikinya. Pengertian tersebut diatur dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1985 dan beberapa kali diubah dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 . PBB mempunyai ciri-ciri sebagai pajak komoditi atau pajak tujuan. Artinya besarnya pajak yang terutang berbeda-beda tergantung daerah dan kondisi objeknya. Kelayakan atau status wajib pajak tidak mempengaruhi besarnya pajak yang dibayarkan.

Menurut Suandy (2017) Pajak bumi dan bangunan adalah “pajak yang bersifat material, dan besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan subjeknya, yaitu tanah, tanah dan/atau bangunan, dan keadaan orang yang dikenakannya dan tidak menentukan besarnya pajak. Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dipungut atas tanah yang meliputi tanah atau bangunan yang besarnya tidak ditentukan berdasarkan keadaan proyek (siapa yang membayar). Sifat bendanya yaitu tanah atau tanah dan rumah.

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak kebendaan atas bumi dan bangunan dikenakan terhadap subjek pajak orang pribadi atau badan dalam (UU 28 Tahun 2009) yang secara nyata:

1. Mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi.
2. Memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan

Apabila orang perseorangan atau badan hukum memenuhi persyaratan perpajakan menurut kriteria di atas, maka orang tersebut wajib membayar PBB yang terutang dan menjadi Wajib Pajak PBB. Dengan kata lain, wajib pajak adalah badan pembayar pajak yang mempunyai kewajiban perpajakan.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikelola dan/atau dipergunakan oleh orang perseorangan atau badan hukum dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan di perdesaan dan perkotaan.

Namun, hal ini tidak termasuk lahan yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, kehutanan, dan pertambangan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah.

Mardiasmo (2016:407) objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah:

1. Digunakan oleh pemerintah dan daerah untuk mengelola pemerintahan.
2. Digunakan semata-mata untuk kepentingan umum di bidang ibadah yang bersifat non-komersial, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional.
3. Digunakan untuk makam, peninggalan purbakala, dan sebagainya.
4. Yaitu hutan lindung, hutan wisata, taman nasional, padang rumput yang dikelola desa, dan tanah negara yang haknya tidak dilanggar.
5. Digunakan pada misi dan konsulat diplomatik luar negeri berdasarkan asas timbal balik (Kamaroellah, 2023).

Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (dalam Sunarmin, 2022) pemungutan pajak terdapat 3 (tiga) sistem pemungutan yang diberlakukanyaitu Official assesment system, self assesment system dan with holding system. Penjelasan dari ketiga sistem pajak ini sebagai berikut :

1. Self-Assessment System merupakan sistem pemungutan pajak di mana besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh wajib pajak itu sendiri. Dalam sistem ini, setiap wajib pajak diberikan tanggung jawab untuk menghitung, melaporkan, dan membayar pajak yang mereka miliki tanpa campur tangan langsung dari otoritas pajak. Peran institusi pemungut pajak lebih bersifat pengawasan melalui berbagai tindakan pengawasan dan penegakan hukum. Salah satu contoh penerapan Sistem Self-Assessment di Indonesia dapat dilihat dalam pelaporan Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
2. Official Assessment System adalah suatu jenis pemungutan perpajakan di mana jumlah pajak yang terutang ditentukan sepenuhnya oleh institusi atau organisasi yang berwenang melakukan pemungutan pajak. Dalam sistem ini, wajib pajak berperan pasif dan menunggu informasi mengenai utang pajak yang telah ditetapkan oleh otoritas pemungut pajak. Salah satu contoh penerapan Official assesment system di Indonesia adalah pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Direktorat Jenderal Pajak (DPJ) telah menetapkan jumlah PBB yang wajib dibayarkan oleh pemilik properti berdasarkan nilai objek pajak yang ditentukan oleh pemerintah.
3. Withholding Assessment System adalah suatu sistem perpajakan di mana jumlah pajak ditentukan oleh pihak ketiga yang bukan merupakan wajib pajak maupun aparat pajak. Salah satu contoh penerapan sistem ini di Indonesia adalah Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 21. Dalam hal ini, pemberi kerja, seperti perusahaan, bertanggung jawab untuk memotong pajak dari gaji atau upah karyawan setiap bulan sesuai dengan tarif yang berlaku.

Sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang relevan dengan permasalahan seperti ketidaksinkronan data, belum memadainya sarana penagihan, dan proses pemungutan yang belum optimal, menunjukkan bahwa pajak ini dikelola melalui sistem Official Assessment. Dalam sistem ini, peran utama berada pada pemerintah atau otoritas pajak, yang menetapkan secara sepihak besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak berdasarkan data yang mereka miliki, seperti data objek dan subjek pajak. Wajib pajak bersifat pasif, karena mereka hanya menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan tersebut. Ketika terjadi ketidaksinkronan data atau lemahnya sistem dan sarana penagihan, maka itu mencerminkan lemahnya fungsi pemerintah dalam melakukan penilaian dan pengelolaan pajak. Hal ini berbeda dengan sistem Self Assessment, di mana wajib pajak secara aktif menghitung,

membayar, dan melaporkan sendiri pajaknya, sehingga permasalahan biasanya lebih banyak terkait kepatuhan wajib pajak. Sementara itu, sistem Withholding lebih banyak digunakan pada jenis pajak yang dipotong langsung oleh pihak ketiga (misalnya pemberi kerja atau bank) saat terjadi transaksi, dan tidak diterapkan pada PBB. Oleh karena itu, karakteristik permasalahan yang muncul dalam pengelolaan PBB lebih sesuai dikaitkan dengan sistem Official Assessment.

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif untuk mengevaluasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Desa Pusungi, Kecamatan Ampa Tete, Kabupaten Tojo Una-una. Pendekatan kualitatif dipilih karena mampu mengungkap masalah dan kendala yang tidak tampak secara kuantitatif serta memberikan gambaran yang lebih menyeluruh terkait efektivitas pemungutan pajak dan dampaknya terhadap penerimaan daerah dan masyarakat (Abdussamad, 2021). Fokus penelitian mencakup evaluasi konteks, input, dan proses, di mana evaluasi konteks bertujuan menilai kesesuaian pelaksanaan PBB dengan kebutuhan masyarakat; evaluasi input mencermati ketersediaan sumber daya, sarana, dan sistem pendukung; sedangkan evaluasi proses berfokus pada pelaksanaan teknis pemungutan, termasuk distribusi SPPT, sosialisasi, serta hambatan yang dihadapi. Jenis data yang digunakan terdiri dari data primer yang diperoleh melalui wawancara mendalam dengan enam informan utama, dan data sekunder dari dokumen resmi seperti SPPT, laporan keuangan desa, dan peraturan daerah terkait (Sari & Zefri, 2019). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi langsung, wawancara semi-terstruktur, dan dokumentasi administrative (Ita Suryani, Horidatul Bakiyah, 2020). Adapun analisis data dilakukan dengan model analisis interaktif dari Miles dan Huberman yang mencakup tiga tahapan: reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi (Zulfirman, 2022). Metode ini memberikan pemahaman komprehensif terhadap pelaksanaan pemungutan PBB di desa serta mengidentifikasi berbagai tantangan yang dihadapi pemerintah desa dalam meningkatkan realisasi penerimaan pajak.

3. Hasil dan Pembahasan

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Desa Pusungi, terletak di Kecamatan Ampa Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah, merupakan desa dengan potensi besar di sektor pertanian, perikanan, dan pariwisata budaya karena letaknya di dataran rendah dan perbukitan. Dengan jumlah penduduk 3.250 jiwa, mayoritas bersuku Ta'a dan hidup harmonis dengan beragam latar belakang sosial. Secara ekonomi, warga mayoritas bekerja sebagai petani, nelayan, dan pelaku usaha kecil. Desa ini memiliki fasilitas pendidikan seperti sekolah dasar negeri dan lembaga keagamaan, serta layanan kesehatan melalui posyandu dan puskesmas pembantu. Sejak 1932 hingga 2024, Desa Pusungi telah mengalami 22 kali pergantian kepemimpinan, dimulai dari Tancepa sebagai kepala kampung hingga Zulham A. Ranya sebagai kepala desa saat ini, mencerminkan proses pembentukan desa yang panjang dan dinamis. Results should be clear and concise.

Deskripsi Hasil Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) di desa pusungi, kecamatan ampana tete, kabupaten tojo una-una dengan menggunakan menggunakan 3 pendekatan dalam evaluasi kebijakan publik: model evaluasi konteks, input dan proses. Pendekatan ini memberikan gambaran yang lebih komprehensif terhadap pelaksanaan kebijakan pemungutan PBB di tingkat Desa (Maezahroh 2018).

Evaluasi Konteks

Evaluasi konteks dilakukan untuk mengetahui sejauh mana pemungutan PBB di desa pusungi sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan kondisi wilayah. Berdasarkan wawancara pada 15 Mei 2025 dengan Kepala Desa (ZR), jika dilihat dari evaluasi konteks penagihan pajak atas tanah di desa pusungi mengalami kendala karena banyak pemilik lahan yang belum ber-status warga negara Indonesia (WNI) serta adanya kurangnya koordinasi dan pelaporan antara pemerintah desa, pemerintah daerah dan dinas per-tanahan. Hal ini menyebabkan potensi pendapatan pajak sekitar 6 juta rupiah belum dapat ditagih hingga saat ini. Sekretaris Desa (M) menyatakan adanya ketidaksesuaian data antara objek pajak dan SPPT, seperti perbedaan luas lahan dan data kepemilikan. Petugas pajak inti (YN) melaporkan data objek pajak sudah akurat masih terdapat kendala dalam menemukan subjek pajak (wajib pajak) yang orangnya tidak diketahui atau sulit ditemukan. Petugas pajak (A) menambahkan bahwa data pajak belum sepenuhnya akurat dan belum di perbarui secara berkala sehingga sering terjadi ketidaksesuaian data antara SPPT dan kondisi lapangan seperti luas tanah atau bangunan. Dinas pendapatan telah memberikan solusi dengan turun langsung kelapangan untuk memverifikasi. Masalah umum lainnya adalah kesalahan sasaran penagihan akibat jual beli tanah tanpa melalui desa sehingga data sertifikat belum di perbarui atau balik nama. Akibatnya penagihan pajak sering diarahkan ke pihak yang sudah bukan pemilik tanah, sementara pembeli baru enggan mengurus pajak.

Evaluasi Input

Evaluasi proses menunjukkan pelaksanaan program perpajakan berjalan cukup baik meskipun masih terdapat kendala seperti ketidaksesuaian data objek pajak. Dukungan petugas dan instansi terkait memadai, namun perlu peningkatan pada edukasi. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa, formulir SPPT digunakan untuk memantau objek pajak dan kepala dusun berperan penting karena mengenal wilayah dan warganya. Sekretaris Desa menjelaskan bahwa pajak di desa dilakukan secara manual menggunakan formulir kertas karena tidak memiliki aplikasi khusus. Surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) pembayaran dapat dilakukan melalui berbagai saluran. Desa telah menunjuk beberapa orang untuk membantu penagihan, namun fasilitas seperti kendaraan dan alat komunikasi menggunakan milik pribadi. Komunikasi dengan wajib pajak luar kota dilakukan melalui telepon, whatsapp dan media sosial lainnya. Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara dengan petugas pajak Desa Pusungi menunjukkan bahwa kegiatan penagihan pajak di lakukan berdasarkan formulir dari dinas pendapatan yang dievaluasi dan dibagikan ke dusun. Kepala dusun langsung turun kelapangan untuk penagihan. Media elektronik digunakan untuk memudahkan perhitungan hasil. Penagihan dilakukan dengan menggunakan kendaraan pribadi dan biaya operasional dibayar setelah hasil diserahkan ke dinas.

Evaluasi Proses

Evaluasi proses menunjukkan pelaksanaan program perpajakan berjalan cukup baik meskipun masih terdapat kendala seperti ketidaksesuaian data objek pajak. Dukungan petugas dan instansi terkait memadai, namun perlu peningkatan pada edukasi. Berdasarkan wawancara dengan petugas pajak (YN), sosialisasi pajak dilakukan lewat facebook dan kunjungan ke rumah warga dan kendala utama adalah warga yang enggan membayar karena surat tanah belum di perbarui. Sementara itu, warga dan wajib pajak (AS) menyatakan bahwa di desa pusungi sosialisasi pajak jarang dilakukan. Biasanya informasi disampaikan lewat masjid setelah blangko pajak diterima dari pemerintah kabupaten berupa himbuan untuk segera melunasi pajak terhutang.

Pembahasan

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Jika di tinjau dari Evaluasi Konteks.

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber penerimaan penting bagi pemerintah daerah, khususnya setelah diberlakukannya desentralisasi fiskal. Evaluasi terhadap konteks pemungutan PBB mencakup beberapa aspek utama seperti regulasi, administrasi, ekonomi, serta sosial-politik. Dari sisi regulasi, penting untuk memastikan bahwa kebijakan pemungutan PBB sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta mampu memberikan kewenangan yang cukup bagi daerah dalam pengelolaannya. Secara administratif, keberhasilan pemungutan PBB sangat bergantung pada ketetapan dan keselarsan data yang terdapat pada surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) dengan realita yang ada di lapangan. SPPT adalah dokumen resmi yang dimanfaatkan pemerintah untuk memberi tahu besarnya kewajiban pajak kepada para wajib pajak. Namun, dalam realitanya sering kali dijumpai data dalam SPPT yang tidak sejalan dengan kondisi actual baik terkait luas tanah dan bangunan, kepemilikan atau pemanfaatan lahan.

Selain itu, aspek keadilan ekonomi dan penerimaan sosial juga menjadi faktor penting dalam mengevaluasi pemungutan PBB. Tarif pajak harus disesuaikan dengan kemampuan membayar masyarakat dan nilai ekonomis objek pajak agar tidak menimbulkan beban berlebihan. Partisipasi masyarakat dalam proses penilaian serta transparansi dalam penggunaan dana PBB juga memengaruhi tingkat kepatuhan dan kepercayaan publik. Evaluasi ini penting untuk memastikan bahwa pemungutan PBB tidak hanya efektif dari sisi penerimaan, tetapi juga adil dan mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan. Berdasarkan analisis hasil wawancara dalam penelitian ini ditemukan berbagai permasalahan dalam proses penagihan pajak di Desa Pusungi. Salah satu kendala utama adalah adanya objek pajak berupa lahan atau tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) yang belum berstatus sebagai Warga Negara Indonesia (WNI). Akibatnya, pajak atas tanah tersebut belum dapat ditagih secara resmi, dengan nilai tunggakan yang diperkirakan mencapai sekitar enam juta rupiah. Selain itu, keterlambatan pelaporan dari pihak desa ke pemerintah daerah, maupun sebaliknya, turut menghambat proses penagihan yang optimal.

Permasalahan lain yang mencuat adalah ketidaksesuaian data antara objek pajak dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Ketidaksesuaian tersebut meliputi luas tanah yang tidak sesuai, sertifikat yang tidak cocok dengan data SPPT, serta objek pajak yang masih tercatat dalam satu sertifikat meskipun secara fisik telah dibagi melalui hibah atau warisan. Hal ini diperparah dengan belum adanya data resmi dari pihak pertanahan atau dinas pendapatan daerah mengenai pembagian tersebut. Meskipun verifikasi data telah rutin dilakukan oleh pihak desa, pembaruan data masih belum sepenuhnya berjalan efektif. Selain itu, kendala juga muncul dalam pelacakan subjek pajak, di mana banyak pemilik tanah yang tidak dapat ditemukan atau telah menjual tanah mereka ke pihak ketiga tanpa pemberitahuan kepada desa. Hal ini menyebabkan ketidaktepatan dalam penagihan pajak karena data di SPPT masih atas nama pemilik lama. Proses balik nama pada sertifikat yang tidak dilakukan oleh pembeli baru juga menjadi hambatan, karena perpindahan hak tidak disertai dengan pembaruan administrasi perpajakan.

Secara umum, komunikasi antara pemerintah desa dan dinas pendapatan berjalan cukup baik, namun permasalahan di lapangan masih banyak ditemukan. Upaya perbaikan data, koordinasi penagihan, serta verifikasi rutin terus dilakukan, namun dibutuhkan sinergi yang lebih kuat antara pemerintah desa, dinas pendapatan, dan masyarakat agar sistem perpajakan berjalan lebih akurat, transparan, dan efisien.

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Jika Ditinjau dari Evaluasi Input

Evaluasi input dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merujuk pada penilaian terhadap seluruh faktor yang menjadi masukan atau sumber daya awal dalam proses pemungutan pajak tersebut. Input ini mencakup aspek data objek dan subjek pajak, sistem penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), kelembagaan, sumber daya manusia, serta infrastruktur teknologi informasi yang digunakan dalam proses administrasi pajak. Salah satu aspek krusial dalam evaluasi input PBB adalah kualitas data objek dan subjek pajak. Ketepatan data mengenai kepemilikan, luas tanah dan bangunan, lokasi, serta fungsi properti sangat memengaruhi akurasi perhitungan PBB. Ketidakesesuaian atau ketidakmutakhiran data dapat menyebabkan ketimpangan dalam beban pajak yang dikenakan dan mengurangi tingkat kepatuhan wajib pajak. Oleh karena itu, pembaruan basis data secara berkala dan koordinasi dengan lembaga lain seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bagian penting dari evaluasi input.

Selanjutnya, sistem penilaian NJOP juga merupakan bagian penting dari input yang harus dievaluasi. NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan PBB, sehingga penilaiannya harus mencerminkan nilai pasar yang wajar. Dalam praktiknya, penilaian NJOP bisa menghadapi tantangan seperti kurangnya transparansi atau metode yang tidak relevan dengan kondisi lokal, sehingga perlu dilakukan pembaruan metode penilaian secara berkala yang mempertimbangkan dinamika harga properti. Di sisi kelembagaan dan sumber daya manusia, efektivitas pemungutan PBB sangat bergantung pada kapasitas instansi pemungut dan aparatur pajak. Evaluasi input dalam hal ini mencakup ketersediaan tenaga kerja yang kompeten, pelatihan yang memadai, serta alur kerja yang efisien dan terkoordinasi antarinstansi, khususnya di tingkat daerah setelah desentralisasi pengelolaan PBB-P2 (PBB Perdesaan dan Perkotaan). Infrastruktur teknologi informasi juga menjadi bagian penting dalam input. Sistem informasi perpajakan yang handal akan membantu dalam pendataan, penilaian, penagihan, hingga pelaporan pembayaran PBB secara efisien. Evaluasi terhadap sistem ini mencakup keandalan perangkat lunak, aksesibilitas bagi wajib pajak, serta integrasi dengan sistem lain seperti pelayanan administrasi kependudukan dan pertanahan. Tanpa input yang baik di bidang ini, efektivitas pemungutan PBB bisa terganggu karena ketidakterjangkauan informasi atau kesalahan administrasi.

Berdasarkan analisis hasil wawancara dalam penelitian ini menunjukkan bahwa Pelaksanaan pemungutan PBB di Desa Pusungi menunjukkan bahwa pendekatan berbasis komunitas masih menjadi strategi utama dalam menjangkau wajib pajak. Formulir SPPT dalam bentuk kertas tetap menjadi alat utama yang digunakan untuk mendata dan menyampaikan informasi kewajiban pajak kepada masyarakat. Petugas di lapangan, khususnya kepala dusun dan ketua RT, memegang peranan penting karena mereka yang paling memahami kondisi wilayah dan mengenal war-ganya secara langsung. Hal ini membuat proses penagihan berjalan dengan lancar, terutama apabila warga berada di tempat dan memiliki kesadaran akan kewajibannya sebagai wajib pajak. Dari sisi infrastruktur komunikasi desa pusungi cukup beruntung. Hal ini dimanfaatkan secara maksimal oleh petugas untuk menghubungi wajib pajak yang berada di luar kota melalui media sosial dan aplikasi pesan seperti whataspp. Meskipun demikian, proses penagihan masih bersifat manual karena belum tersedianya aplikasi digital yang bisa digunakan langsung oleh pemerintah desa. Penggunaan teknologi baru masih bergantung pada dinas pendapatan kabupaten.

Sementara itu, fasilitas penunjang bagi petugas masih sangat terbatas. Penugasan dilakukan tanpa adanya kendaraan dinas atau perlengkapan resmi lainnya, sehingga kepala dusun dan RT

menggunakan kendaraan pribadi mereka dalam menjalankan tugas. Meskipun pada akhir tahun terdapat insentif berupa pembagian biaya operasional dari dinas, namun belum ada dukungan logistik secara langsung pada saat pelaksanaan tugas. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan peran pemerintah daerah dalam memberikan dukungan teknis maupun finansial bagi pelaksana lapangan. Secara keseluruhan, sistem yang diterapkan di Desa Pusungi cukup efektif dalam menjangkau masyarakat dan meningkatkan kepatuhan pajak, namun masih terdapat ruang untuk perbaikan. Penguatan kapasitas petugas desa, penyediaan fasilitas yang memadai, serta integrasi sistem informasi berbasis teknologi dapat menjadi langkah strategis dalam meningkatkan kualitas pemungutan PBB di masa depan.

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Jika Ditinjau Dari Evaluasi Proses

Evaluasi terhadap proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) penting dilakukan untuk memastikan bahwa sistem perpajakan berjalan efektif, efisien, dan adil. Secara umum, proses pemungutan PBB mencakup pendataan objek pajak, penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), pengiriman Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), serta proses pembayaran dan penagihan. Dalam praktiknya, proses ini sering kali menghadapi berbagai tantangan, mulai dari ketidaksesuaian data, kurangnya sosialisasi, hingga rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak. Salah satu aspek penting yang perlu dievaluasi adalah keakuratan data objek dan subjek pajak. Masih banyak daerah yang belum memiliki basis data pajak yang mutakhir dan terintegrasi dengan baik. Pendataan yang tidak akurat dapat menyebabkan ketimpangan dalam penetapan besaran pajak, di mana NJOP tidak mencerminkan nilai pasar aktual. Selain itu, kurangnya pembaruan data menyebabkan objek pajak baru tidak terdaftar, sehingga potensi penerimaan pajak tidak maksimal.

Dari sisi pelayanan, proses pemungutan PBB juga perlu dievaluasi dalam hal kemudahan dan aksesibilitas. Di beberapa wilayah, sistem pelayanan pajak masih dilakukan secara manual, yang rawan kesalahan dan tidak efisien. Sementara itu, daerah yang sudah mulai menerapkan digitalisasi melalui sistem informasi pajak berbasis daring (online) cenderung lebih efektif dalam meningkatkan partisipasi wajib pajak. Pembayaran secara digital, misalnya melalui perbankan atau aplikasi, mempermudah masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Selain itu, keberhasilan pemungutan PBB sangat bergantung pada tingkat kesadaran dan kepatuhan masyarakat. Kurangnya sosialisasi tentang pentingnya PBB dan manfaatnya bagi pembangunan daerah sering menjadi alasan utama rendahnya pembayaran. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu meningkatkan literasi perpajakan masyarakat melalui kampanye edukatif yang tepat sasaran. Pelayanan yang responsif dan transparan juga dapat membangun kepercayaan masyarakat terhadap institusi perpajakan.

Berdasarkan hasil analisis wawancara dalam penelitian proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di desa pusungi secara umum berjalan lancar, terutama dalam aspek sosialisasi. Sosialisasi dilakukan dengan pendekatan langsung ke masyarakat, baik melalui media sosial seperti Facebook maupun kunjungan rumah ke rumah. Saat berkunjung, petugas tidak langsung melakukan penagihan, tetapi terlebih dahulu menjelaskan bahwa PBB adalah kewajiban tahunan yang mencakup pajak atas tanah dan bangunan. Petugas juga menunjukkan blangko pajak untuk memberikan pemahaman langsung kepada wajib pajak mengenai nilai yang harus di bayarkan. Namun, masih ditemukan kebingungan di masyarakat terkait perbedaan antara nilai bangunan dan jumlah pajak yang dikenakan. Dalam banyak kasus, warga mempertanyakan mengapa rumah mereka yang besar dikenakan pajak kecil. Petugas kemudian menjelaskan bahwa nilai pajak ditentukan berdasarkan NJOP tanah dan bangunan yang telah dihitung oleh pihak berwenang, dan

besaran tersebut sudah tercantum dalam SPPT. Penjelasan seperti ini menjadi penting agar masyarakat memahami prinsip dasar perhitungan PBB dan tidak merasa dibebani secara tidak adil.

Salah satu tantangan yang dihadapi dalam proses pemungutan adalah ketika objek pajak berupa tanah warisan yang sudah dibagi-bagi kepada anak atau saudara, namun masih tercatat atas nama orang tua atau pihak tertentu. Dalam situasi seperti ini pihak yang tercatat sebagai pemilik merasa keberatan untuk membayar seluruh pajak, terutama jika sebagian tanah sudah dijual kepada pihak lain. Untuk menyelesaikan hal ini pemerintah desa melaporkannya ke dinas pendapatan yang kemudian melakukan kunjungan dan mencari solusi. Jika memang masing-masing bagian tanah sudah memiliki sertifikat terpisah, maka objek pajak dapat diperbarui dan dibagi sesuai kepemilikan aktual.

Dari sisi sosialisasi, meskipun belum dilakukan secara rutin atau terstruktur pemerintah desa memanfaatkan momentum pembagian blanko pajak dari kabupaten untuk menyampaikan pengumuman di masjid dan menghimbau masyarakat agar segera melunasi pajak. Meskipun bentuknya masih berupa pengumuman umum, langkah ini tetap memberikan pengaruh positif dalam meningkatkan kesadaran masyarakat. Secara keseluruhan, proses pemungutan PBB di Desa Pusungi telah dilakukan dengan cukup baik, khususnya dalam membangun komunikasi dan menjembatani pemahaman masyarakat terhadap kewajiban pajak. Meski demikian, ada peluang untuk memperkuat sosialisasi secara berkala dan mendorong pemutakhiran data objek pajak agar lebih mencerminkan kondisi riil di lapangan. Dengan begitu, penerimaan pajak dapat lebih optimal dan diterima masyarakat secara adil dan transparan.

4. Simpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa proses pemungutan PBB di Desa Pusungi masih menghadapi kendala administratif, seperti kepemilikan lahan oleh WNA, ketidaksesuaian data SPPT dengan kondisi lapangan, dan belum efektifnya pembaruan data termasuk balik nama objek pajak yang berpindah tangan, meskipun verifikasi rutin dilakukan. Penagihan pajak bergantung pada peran kepala dusun dan ketua RT dengan pendekatan personal, namun terkendala minimnya fasilitas seperti kendaraan dinas dan aplikasi digital. Sosialisasi melalui kunjungan langsung dan media sosial cukup efektif meningkatkan kesadaran warga, tetapi masih diperlukan edukasi berkelanjutan untuk mengatasi kebingungan masyarakat terkait perhitungan PBB serta pembaruan data guna memastikan penagihan yang lebih adil, akurat, dan transparan.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis menyarankan agar pemerintah desa meningkatkan kerja sama dengan Dinas Pendapatan dan Badan Pertanahan untuk mempercepat pembaruan data SPPT, termasuk klarifikasi status kepemilikan lahan yang berpindah tangan, serta mendorong digitalisasi basis data pajak guna meningkatkan akurasi dan efisiensi. Selain itu, pemerintah daerah perlu menyediakan dukungan teknis dan logistik yang memadai bagi petugas desa, seperti kendaraan dinas, perlengkapan kerja, dan pelatihan administrasi perpajakan secara berkala untuk menjaga efektivitas kerja. Pengembangan sistem informasi berbasis teknologi, seperti aplikasi desa atau web pajak lokal, juga diperlukan untuk memudahkan pelacakan subjek pajak dan penyampaian informasi, disertai dengan edukasi rutin kepada masyarakat mengenai NJOP, kewajiban PBB, dan prosedur administrasi melalui forum warga, media sosial, dan penyuluhan langsung.

Daftar Pustaka

-
- Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Syakir Media Press.
- Afiyah, S., Irawati, I., Nurdin, M., Zainal, H., & Islah, K. (2024). *Buku Ajar Reformasi Administrasi Publik*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Bogdanova, M., Parashkevova, E., Lazarova, E., & Stoyanova, M. (2020). *an Iterative Approach To Strategic Planning of Social Services At Regional Level*. VI(18), 1012–1021. <https://doi.org/10.47696/adved.2020112>
- Busnawir, B., Judijanto, L., Abdullah, G., Abdurahman, A., Lumbu, A., Zamsir, Z., Tumober, R. T., Septikasari, D., Sogalrey, F. A. M., Mahliatussikah, H., & others. (2025). *Evaluasi Pembelajaran:: Prinsip, Teknik, & Aplikasi*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Cen, C. C. (2023). *Pengantar manajemen*. PT Inovasi Pratama Internasional.
- Gbadegesin, J. T., Ojekalu, S., Komolafe, M. O., & Oyewole, M. O. (2022). Underlying factors for effective collective decision on community-driven infrastructure in developing countries. *International Journal of Construction Management*, 22(11), 2121–2133. <https://doi.org/10.1080/15623599.2020.1768325>
- Hendrawan, M. R. (2019). *Manajemen Pengetahuan: Konsep dan Praktik Berpengetahuan pada Organisasi Pembelajar*. Universitas Brawijaya Press.
- Ibrahim, Maulana, D., & Sukomo. (2020). Pengaruh Penerapan Manajemen Konflik Terhadap Displin Kerja Karyawan (Suatu Studi pada Toko Gunasalma Kawali) Dea. *Business Management*, 2(September), 116–129. <https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/bmej/article/view/3938>
- Ita Suryani, Horidatul Bakiyah, M. I. (2020). *Strategi public relations Pt honda megatama kapuk dalam costumer relations*. 9(30), 1–9.
- Kamaroellah, R. A. (2023). Analisis Pendapatan Asli Daerah Melalui Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meninjau Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan. *Wacana Equiliberium (Jurnal Pemikiran Penelitian Ekonomi)*, 11(02), 103–120. <https://doi.org/10.31102/equilibrium.11.02.103-120>
- Krisnina, L. M. (2017). Studi Evaluasi Kebijakan Retribusi Parkir Berlangganan di Kabupaten Sidoarjo. *Kebijakan Dan Manajemen Publik*, 5(3), 1–12. <https://repository.unair.ac.id/67741/>
- Kurniawati, E. W. (2022). Evaluasi Program Pendidikan Perspektif Model Cipp (Context, Input, Process, Product). *Evaluasi: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam*, 6(1), 75–86. <https://doi.org/10.32478/evaluasi.v6i1.848>
- Maezahroh, S. (2018). *Evaluasi Program Gerakan Pembangunan Masyarakat Pantai (Gerbang Mapan) Di Kabupaten Tangerang*. 12–13.
- Meutia, I. F. (2020). Reformasi Administrasi Publik. In *Jurnal Ilmu Pendidikan* (Vol. 7, Issue 2). [http://repository.lppm.unila.ac.id/24376/1/Reformasi Administrasi Publik.pdf](http://repository.lppm.unila.ac.id/24376/1/Reformasi%20Administrasi%20Publik.pdf)
- Nisa, N. H., & Merliyana. (2020). Kesadaran, Administrasi Perpajakan Modern dan Sosialisasi terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi (Studi Kasus pada KPP Pratama Jakarta Pulogadung). *Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia*, 3, 1–24.
- Pribadi, J., & Kristanti, M. I. (2023). Analisis Penerapan Tax Planning Dalam Upaya Efisiensi Pajak Penghasilan Badan (Studi Kasus Pt Lixil Aluminium Tahun 2019-2020). 3(55), 137–151.
- Rahman, A. A., & Nasryah, C. E. (2019). Evaluasi Pembelajaran. In *Uwais Inspirasi Indonesia*.
- Rusdiana, A., & Ahmad Ghazin, A. (2014). *Asas-asas manajemen berwawasan global*. Pustaka Setia.
- Sari, M. S., & Zefri, M. (2019). Pengaruh Akuntabilitas, Pengetahuan, dan Pengalaman Pegawai Negeri Sipil Beserta Kelompok Masyarakat (Pokmas) Terhadap Kualitas Pengelola Dana Kelurahan Di Lingkungan Kecamatan Langkapura. *Jurnal Ekonomi*, 21(3), 311.
- Serohina, S. H., Mykolenko, O. M., Seliukov, V., & Lialiuk, O. (2021). Public Administration as One of the Forms for Exercising State Power. *Jurnal Cita Hukum*, 9(2), 279–290. <https://doi.org/10.15408/jch.v9i2.21692>
- Sitompul, M., Anggreini, D., & Lubis, A. (2013). Jurnal Ilmu Pemerintahan dan Sosial Politik UMA Analisis Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah sebagai Modal Pembangunan. *Jurnal Ilmu Pemerintahan Dan Sosial Politik*, 1(1), 1–10. <http://ojs.uma.ac.id/index.php/jppuma>
- Sunarmin, S.--. (2022). Implementasi Kewajiban Perpajakan Orang Pribadi Dari Penghasilan Multi Profesi. *Jurnal Pajak Vokasi (JUPASI)*, 3(2), 76–85. <https://doi.org/10.31334/jupasi.v3i2.2186>
- UU 28 Tahun 2009. (2009). Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa Presiden Republik Indonesia. *Экономика Региона*, 19(19), 19.
- Wujarso, R., Saprudin, S., Sianipar, A. Z., Andhitiyara, R., & Napitupulu, A. M. P. (2022). Improving Local Government Performance Through Tax Optimization. *Journal of Governance*, 7(1). <https://doi.org/10.31506/jog.v7i1.14535>
-

Zulfirman, R. (2022). Implementasi Metode Outdoor Learning dalam Peningkatan Hasil Belajar Siswa pada Mata Pelajaran Agama Islam di MAN 1 Medan. *Jurnal Penelitian, Pendidikan Dan Pengajaran: JPPP*, 3(2), 147–153. <https://doi.org/10.30596/jppp.v3i2.11758>