

EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KECAMATAN BANUA LAWAS KABUPATEN TABALONG

Oleh

Anita Rahmayanti

Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Amuntai

E-mail: anitarahmayanti021@gmail.com

Article History:

Received: 20-05-2025

Revised: 27-05-2025

Accepted: 23-06-2025

Keywords:

Efektivitas, Pajak Bumi dan Bangunan, Pemungutan Pajak, Kecamatan Banua Lawas, Tabalong

Abstract: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Banua Lawas Kabupaten. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Teori yang digunakan sebagai pisau analisis adalah teori efektivitas organisasi menurut Richard M. Steers yang meliputi indikator pencapaian tujuan, integrasi, dan adaptasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan PBB di Kecamatan Banua Lawas telah berjalan cukup efektif. Dari segi pencapaian tujuan, proses pemungutan berjalan sesuai prosedur dan waktu yang telah ditentukan. Dari aspek integrasi, terdapat koordinasi yang baik antara aparat kecamatan dan desa, meskipun sosialisasi kepada masyarakat belum maksimal. Dari sisi adaptasi, para pelaksana di tingkat desa telah mampu menyesuaikan metode pelaksanaan dengan kondisi sosial masyarakat. Namun demikian, hambatan dari sisi masyarakat seperti rendahnya kesadaran pajak, pemahaman yang masih terbatas, serta kondisi ekonomi yang bervariasi, turut memengaruhi efektivitas secara keseluruhan. Untuk meningkatkan efektivitas ke depan, diperlukan penguatan sosialisasi langsung, edukasi pajak yang lebih intensif, serta pemutakhiran data wajib pajak secara berkala.

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber utama pendapatan negara maupun daerah yang memiliki fungsi vital dalam pembangunan nasional. Dalam konteks pemerintahan daerah, pajak daerah berperan penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang digunakan untuk mendanai berbagai program pembangunan, pelayanan publik, serta kegiatan pemerintahan lainnya. Salah satu jenis pajak daerah yang potensial adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), khususnya sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) yang sejak tahun 2014 telah sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi

Daerah.

PBB merupakan pajak atas kepemilikan atau penguasaan tanah dan/atau bangunan yang dikenakan kepada wajib pajak dengan nilai tertentu. Pajak ini bersifat objektif karena dikenakan berdasarkan objek pajaknya (tanah dan bangunan), bukan pada subjeknya (pemilik). Oleh karena itu, efektivitas pelaksanaan pemungutan PBB sangat ditentukan oleh kualitas data objek dan subjek pajak, sistem administrasi perpajakan, serta kesadaran dan kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban perpajakan.

Kecamatan Banua Lawas adalah salah satu kecamatan di Kabupaten Tabalong yang memiliki karakteristik wilayah dominan pedesaan dengan tingkat kepemilikan tanah yang cukup tinggi di kalangan masyarakat. Kondisi ini menjadikan potensi PBB di wilayah ini cukup besar sebagai salah satu sumber PAD. Pemerintah Kecamatan bersama aparat desa secara rutin melakukan pendataan dan pemungutan PBB kepada masyarakat melalui berbagai mekanisme, mulai dari sistem manual hingga semi-elektronik.

Berdasarkan data dari Pemerintah Kecamatan Banua Lawas, dalam kurun waktu tiga tahun terakhir, realisasi penerimaan PBB menunjukkan tren yang positif. Tingkat pencapaian target berada di atas 90%, bahkan dalam beberapa desa mencapai 100%. Hal ini mencerminkan adanya peningkatan efektivitas dalam pelaksanaan pemungutan pajak, baik dari sisi administrasi, partisipasi masyarakat, maupun dukungan aparatur desa sebagai ujung tombak pelaksana di lapangan. Peningkatan tersebut juga tidak terlepas dari kegiatan sosialisasi pajak, pembaharuan data objek pajak, serta kerja sama lintas sektoral antara kecamatan, desa, dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Tabalong.

Namun demikian, dalam konteks akademik dan praktis, keberhasilan tersebut masih memerlukan kajian lebih mendalam untuk memastikan bahwa pelaksanaan pemungutan PBB benar-benar efektif secara menyeluruh, baik dari aspek administratif, teknis, maupun sosial. Efektivitas dapat diukur dari berbagai indikator seperti ketepatan waktu pemungutan, kelengkapan data objek pajak, tingkat partisipasi wajib pajak, kemudahan prosedur pembayaran, serta kepuasan masyarakat terhadap layanan pajak.

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai efektivitas pelaksanaan pemungutan PBB di Kecamatan Banua Lawas, serta mengidentifikasi faktor-faktor pendukung keberhasilannya. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dan rekomendasi kebijakan bagi pemerintah daerah dalam mempertahankan bahkan meningkatkan kualitas pelayanan perpajakan di masa yang akan datang. Dengan begitu, penerimaan PBB sebagai bagian dari PAD akan semakin optimal dan berkontribusi terhadap pembangunan daerah yang berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Banua Lawas, Kabupaten Tabalong, Kalimantan Selatan. Pemilihan lokasi ini berdasarkan pertimbangan bahwa kecamatan tersebut memiliki tingkat capaian realisasi PBB yang tinggi dalam beberapa tahun terakhir, sehingga relevan untuk dikaji efektivitas pelaksanaannya. Informan dalam penelitian ini dipilih secara purposive (bertujuan) dengan mempertimbangkan keterlibatan langsung mereka dalam proses pemungutan PBB.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui beberapa metode diantaranya

Wawancara, Observasi dan Dokumentasi. Data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi dianalisis dengan menggunakan analisis tematik (thematic analysis). Proses analisis dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu Reduksi data, Penyajian data dan penarikan kesimpulan. Keabsahan data diuji dengan teknik triangulasi sumber, yaitu membandingkan data dari berbagai informan dan metode, serta member checking kepada informan untuk memastikan kebenaran data yang dikumpulkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Efektivitas Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Banua Lawas Kabupaten Tabalong

Efektivitas dalam konteks administrasi publik dapat diartikan sebagai sejauh mana suatu program atau kegiatan mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Salah satu teori yang digunakan untuk mengukur efektivitas adalah teori dari Richard M. Steers (1985) yang menyatakan bahwa efektivitas organisasi atau program dapat dilihat dari tiga indikator utama, yaitu 1) Pencapaian Tujuan (*Goal Attainment*), 2) Integrasi (*Integration*) 3) Adaptasi (*Adaptation*) ketiga indikator ini menjadi dasar analisis dalam mengevaluasi efektivitas pelaksanaan pemungutan PBB di Kecamatan Banua Lawas.

1. Pencapaian Tujuan (*Goal Attainment*)

Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) telah berjalan secara efektif dalam mencapai tujuannya. Tujuan utama dari kegiatan pemungutan ini adalah untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui kepatuhan wajib pajak dan terselenggaranya sistem pemungutan yang teratur dan terukur. Pelaksanaan pemungutan dilakukan secara rutin satu kali dalam setahun, sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Proses ini dilakukan secara berjenjang, dari distribusi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) oleh kecamatan kepada desa, hingga penagihan dan pelaporan hasil oleh aparat desa. Penjadwalan yang konsisten ini menunjukkan bahwa secara kurun waktu, kegiatan pemungutan telah berlangsung dengan terstruktur dan dapat diprediksi oleh masyarakat. Selain itu, sasaran pemungutan telah sesuai, karena pelaksanaan dilakukan berdasarkan data objek pajak yang telah diperbarui oleh pihak kecamatan bekerja sama dengan BPKAD. Data yang akurat ini menjadikan proses penagihan tepat sasaran, menghindari kekeliruan dalam pendistribusian SPPT, serta memudahkan wajib pajak dalam mengetahui kewajiban mereka.

Prosedur pelaksanaan juga dijalankan dengan mengacu pada Standar Operasional Prosedur (SOP) dari instansi teknis, dan dilaksanakan oleh aparat desa yang telah memahami mekanisme pelaporan, penagihan, serta pelayanan kepada wajib pajak. Hal ini membuat kegiatan pemungutan tidak hanya administratif, tetapi juga melibatkan pendekatan edukatif kepada masyarakat. Walaupun terdapat sedikit tunggakan, utamanya dari objek pajak yang berpindah kepemilikan atau wajib pajak yang berada di luar daerah, hal tersebut tidak berdampak signifikan terhadap keberhasilan program secara keseluruhan. Jika mengacu pada teori efektivitas dari Richard M. Steers, khususnya pada indikator goal attainment, maka dapat ditegaskan bahwa pelaksanaan pemungutan PBB di Kecamatan Banua Lawas telah berhasil mencapai tujuannya secara efektif. Kegiatan ini berjalan dengan baik dari segi perencanaan, pelaksanaan, hingga hasil akhir, yang pada akhirnya memberikan kontribusi nyata terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah serta menunjukkan tingkat

kepatuhan masyarakat yang terus membaik dari tahun ke tahun.

2. Integrasi (*Integration*)

Integrasi merupakan indikator penting dalam mengukur efektivitas kebijakan publik, termasuk dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dalam konteks ini, integrasi merujuk pada kemampuan pelaksana kebijakan untuk membangun komunikasi, sosialisasi, dan pengembangan konsensus antara pihak-pihak yang terlibat, baik secara vertikal (antar instansi pemerintahan) maupun horizontal (dengan masyarakat sebagai wajib pajak). tingkat integrasi dalam pelaksanaan PBB di Kecamatan Banua Lawas tergolong cukup baik, khususnya dalam hal komunikasi dan koordinasi antar pelaksana kebijakan. Pihak Kecamatan secara rutin menyampaikan informasi, himbauan, serta pengingat kepada pemerintah desa terkait pelaksanaan PBB. Proses distribusi SPPT, pencatatan, dan pelaporan dilakukan melalui jalur komunikasi yang terorganisir, sehingga meminimalisasi hambatan dalam pelaksanaan teknis. Meskipun kegiatan sosialisasi langsung oleh dinas terkait kepada masyarakat belum berjalan optimal, informasi tentang kewajiban pembayaran PBB tetap dapat tersampaikan melalui perangkat desa. Aparat desa secara aktif menyampaikan kewajiban tersebut saat kegiatan masyarakat, seperti pertemuan RT atau saat pembagian SPPT. Hal ini menunjukkan bahwa, meskipun belum berbentuk sosialisasi formal, terdapat bentuk komunikasi informal yang fungsional dan cukup efektif dalam menjangkau masyarakat.

Dari sisi pengembangan konsensus, hasil wawancara menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat memahami bahwa PBB merupakan kewajiban untuk mendukung pembangunan daerah. Meski masih ada beberapa masyarakat yang menunda pembayaran atau belum sepenuhnya sadar pajak, sikap umum masyarakat sudah mencerminkan kesediaan untuk mendukung kebijakan pemerintah daerah dalam hal perpajakan, selama informasi dan pelayanannya jelas. Ini menunjukkan adanya konsensus sosial yang tumbuh, walaupun belum sepenuhnya kuat. Komunikasi antar pelaksana kebijakan juga telah berjalan baik, terutama antara kecamatan dan desa. Kecamatan secara aktif mengingatkan dan mendampingi desa dalam menjalankan proses pemungutan. Adanya koordinasi ini menciptakan sinergi antarinstansi, yang menjadi kekuatan utama dalam mempertahankan efektivitas program pemungutan PBB. Secara keseluruhan, integrasi dalam pelaksanaan PBB di Kecamatan Banua Lawas telah menunjukkan kemajuan positif. Komunikasi dan koordinasi antar pelaksana berjalan lancar, informasi tetap tersampaikan meskipun belum melalui sosialisasi formal, dan masyarakat menunjukkan pemahaman yang semakin baik terhadap pentingnya membayar pajak. Untuk ke depan, peningkatan sosialisasi langsung kepada masyarakat secara terstruktur dan berkala akan semakin memperkuat integrasi dan memperluas dukungan publik terhadap program perpajakan daerah.

3. Adaptasi (*Adaption*)

Adaptasi dalam teori efektivitas, sebagaimana dikemukakan oleh Richard M. Steers, merujuk pada kemampuan organisasi atau pelaksana kebijakan dalam merespon perubahan lingkungan eksternal, baik dari sisi sosial, teknologi, maupun kebutuhan masyarakat. Dalam konteks pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Banua Lawas, adaptasi dapat diukur dari sejauh mana pihak pelaksana mampu menyesuaikan metode, strategi, dan pendekatan dalam menghadapi tantangan serta dinamika yang berkembang.

Pelaksanaan pemungutan PBB telah mengalami sejumlah bentuk adaptasi yang

positif. Dari sisi teknis, meskipun sebagian besar proses pemungutan masih bersifat manual, beberapa desa telah mulai melakukan pendataan berbasis digital dan menyimpan arsip SPPT serta bukti pembayaran secara lebih teratur. Hal ini menunjukkan upaya adaptif terhadap tuntutan modernisasi sistem administrasi perpajakan, meskipun belum sepenuhnya berbasis elektronik. Aparat desa juga menunjukkan fleksibilitas dalam menyesuaikan waktu penagihan dengan kondisi sosial masyarakat. Misalnya, penagihan tidak dilakukan saat musim panen atau hari-hari besar keagamaan, sebagai bentuk penghormatan terhadap waktu produktif masyarakat. Penyesuaian jadwal ini menandakan adanya kemampuan adaptif terhadap kebiasaan lokal tanpa mengabaikan tujuan pemungutan. Dalam menghadapi wajib pajak yang sulit dijangkau secara langsung seperti warga yang merantau atau pindah tempat tinggal pihak desa melakukan pendekatan alternatif seperti melalui perwakilan keluarga atau komunikasi lewat media sosial. Ini menunjukkan adanya inisiatif komunikasi berbasis kebutuhan dan realitas sosial yang terus berkembang. Aparat desa juga menunjukkan kemampuan dalam memberikan edukasi sederhana tentang pentingnya membayar PBB, meskipun tanpa pelatihan khusus. Mereka menyesuaikan bahasa dan pendekatan agar mudah dipahami oleh masyarakat, terutama lansia atau masyarakat dengan latar belakang pendidikan rendah. Hal ini menjadi bukti bahwa adaptasi tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga komunikatif dan kultural.

Dengan berbagai penyesuaian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pelaksana pemungutan PBB di Kecamatan Banua Lawas telah menunjukkan kemampuan adaptasi yang baik terhadap tantangan lingkungan. Walaupun belum seluruhnya terintegrasi secara digital atau formal, bentuk-bentuk adaptasi sosial dan administratif yang dilakukan telah berkontribusi nyata dalam menjaga kelancaran proses pemungutan. Ke depan, adaptasi ini dapat diperkuat dengan pelatihan teknologi, penyempurnaan data berbasis digital, serta penguatan kapasitas komunikasi publik bagi aparat desa.

Faktor Penghambat Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Banua Lawas Kabupaten Tabalong

1. Rendahnya Tingkat Kesadaran Pajak

Sebagian masyarakat masih memandang kewajiban membayar PBB sebagai beban tambahan, bukan sebagai kontribusi untuk pembangunan. Kesadaran terhadap fungsi dan manfaat pajak bagi kepentingan bersama belum merata, terutama pada kelompok masyarakat dengan tingkat pendidikan rendah atau yang kurang mendapatkan informasi. Hal ini menyebabkan adanya keterlambatan pembayaran atau bahkan pengabaian terhadap SPPT yang sudah dibagikan.

2. Kurangnya Pemahaman terhadap Ketentuan PBB

Masyarakat di beberapa desa masih kurang memahami aturan, prosedur, dan besaran pajak yang harus dibayarkan. Beberapa wajib pajak tidak mengetahui kapan jatuh tempo pembayaran, bagaimana cara membayar, atau kepada siapa mereka harus menyetorkan pajaknya. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan informasi yang berdampak pada rendahnya kepatuhan administratif.

3. Persepsi Kurangnya Manfaat Langsung

Sebagian masyarakat merasa bahwa pembayaran PBB tidak memberikan manfaat langsung yang dapat dirasakan dalam kehidupan sehari-hari. Tidak sedikit yang menganggap bahwa pembangunan yang ada tidak berasal dari pajak yang mereka bayarkan, sehingga

menurunkan motivasi untuk taat membayar pajak.

4. Kesulitan Ekonomi

Faktor ekonomi juga menjadi salah satu penyebab utama masyarakat menunda atau tidak membayar PBB. Khususnya pada warga yang bekerja di sektor pertanian subsisten atau penghasilan harian yang tidak tetap, membayar pajak sering kali tidak menjadi prioritas, terutama ketika kondisi ekonomi keluarga sedang tidak stabil.

5. Mobilitas dan Keberadaan Wajib Pajak

Banyak wajib pajak yang tidak lagi tinggal di desa tempat objek pajaknya berada. Mereka telah pindah ke luar daerah atau merantau, namun belum mengalihkan atau memperbarui data kepemilikan tanah. Hal ini menyulitkan proses penagihan dan memperbesar potensi tunggakan pajak.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai efektivitas pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Banua Lawas Kabupaten Tabalong, dapat disimpulkan bahwa secara umum pelaksanaan kegiatan tersebut telah berjalan efektif dan cukup optimal. Efektivitas ini dianalisis menggunakan pendekatan teori dari Richard M. Steers yang mencakup tiga indikator utama: pencapaian tujuan, integrasi, dan adaptasi.

Pertama, dari aspek pencapaian tujuan, pemungutan PBB telah menunjukkan hasil yang positif. Pemungutan dilakukan tepat waktu satu kali dalam setahun, menyasar wajib pajak yang sesuai dengan data, serta dilaksanakan sesuai prosedur oleh aparat desa. Hal ini menunjukkan bahwa proses pelaksanaan berjalan terstruktur dan terarah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kedua, dari aspek integrasi, terdapat koordinasi yang baik antara Kecamatan dan aparat desa dalam pelaksanaan pemungutan. Meskipun sosialisasi langsung dari dinas teknis belum maksimal, komunikasi informal melalui perangkat desa telah mampu menjembatani informasi kepada masyarakat. Selain itu, terdapat kesadaran bersama antara pemerintah dan masyarakat mengenai pentingnya membayar PBB untuk kepentingan bersama.

Ketiga, dari aspek adaptasi, para pelaksana di tingkat desa telah menunjukkan kemampuan dalam menyesuaikan proses pemungutan dengan kondisi sosial masyarakat. Penyesuaian jadwal, pendekatan kultural, dan penggunaan saluran komunikasi informal seperti media sosial menjadi bukti adanya upaya adaptif yang cukup efektif, meskipun belum sepenuhnya berbasis teknologi digital.

Namun demikian, upaya adaptasi tersebut belum sepenuhnya mampu mengatasi tantangan utama yang bersumber dari masyarakat itu sendiri. Rendahnya tingkat kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pajak sebagai kontribusi pembangunan daerah menjadi hambatan nyata dalam pelaksanaan di lapangan. Sebagian besar warga belum sepenuhnya memahami ketentuan, prosedur, dan manfaat dari pembayaran PBB, sehingga tingkat kepatuhan masih tergolong rendah. Hal ini diperparah oleh persepsi bahwa pajak tidak memberikan manfaat langsung yang dirasakan, sehingga memengaruhi motivasi untuk membayar. Di samping itu, faktor ekonomi keluarga yang belum stabil serta mobilitas wajib pajak yang tinggi, seperti banyaknya warga yang merantau dan tidak tinggal di lokasi objek pajaknya, turut menambah kompleksitas dalam proses penagihan dan pelaporan di tingkat desa. Dengan demikian, untuk meningkatkan efektivitas pemungutan PBB ke depan, upaya

adaptasi kelembagaan perlu diimbangi dengan penguatan dari sisi masyarakat. Pendekatan berbasis edukasi, sosialisasi langsung, serta pemberdayaan masyarakat perlu diperkuat agar terbentuk kesadaran kolektif dan rasa tanggung jawab bersama, bahwa pajak bukan hanya kewajiban administratif, melainkan kontribusi nyata bagi pembangunan dan kesejahteraan lokal.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- [2] Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 5 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- [3] Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 84 Tahun 2016 tentang Pedoman Penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2017.
- [4] Andi, Abdillah Hernansyah. (2015). *Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Dispenda Kota Makassar*. Skripsi. Universitas Hasanuddin.
- [5] Kaho, Josef Riwu. (2005). *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- [6] Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2021). *Pedoman Umum Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak.
- [7] Puspita, Rika. (2025). *Efektivitas Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Banua Lawas Kabupaten Tabalong (Studi Kasus Desa Banua Lawas, Hapalah dan Pamatang)*. Skripsi. Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Amuntai.
- [8] Rahmawan, Eddy. (2012). *Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah di Kecamatan Limpasu Kabupaten Hulu Sungai Utara*. Skripsi. Universitas Lambung Mangkurat.
- [9] Steers, Richard M. (1985). *Efektivitas Organisasi. Terjemahan Magdalena Jamin*. Jakarta: Erlangga.
- [10] Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- [11] Tangkilisan, Hessel Nogi S. (2005). *Manajemen Publik*. Jakarta: Grasindo.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN