Analisis Strategi dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Tahun 2023-2025

Florent Azzahra Nur Anggraeni A.Y[1] , Roike Tambengi[2*]
Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Administrasi
Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Indonesia
Email : florenttt555@gmail.com[1] , mr.roike@gmail.com[2]

*Corresponding Author

ARTICLE INFO

Keywords
Rural and Urban Land and Building Tax, Strategy, SWOT Analysis.

ABSTRACT

The Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) is one of the primary sources of Regional Original Revenue (PAD) and plays an important strategic role in supporting regional development. However, PBB-P2 revenue in North Bekasi District, Bekasi City, during the 2023-2025 period fluctuated and did not meet the established revenue targets. This condition was influenced by inaccurate tax object data validation, a limited number of personnel, and economic conditions of the community. This study aims to analysis the strategies for increasing Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) revenue in North Bekasi District, identify the obstacles encountered, and examine the solutions implemented. This research employed a descriptive qualitative method by collecting data through observation, interviews, and documentation. SWOT analysis based on Rangkuti (2016) was applied to assess the internal and external conditions affecting PBB-P2 revenue. The SWOT analysis identified coordination and synergy among government agencies as the main strength, the limited number of personnel as the primary weakness, tax discounts or penalty waivers as the main opportunity, and the community's economic condition as the major threat. Based on the SWOT Matrix analysis, the S-O strategy, namely the "one month one report" program, was identified as the priority strategy. This strategy utilizes coordination among government agencies down to the neighborhood (RW/RT) level to accelerate the collection of new tax object data and support the optimization of Rural and Urban Land and Building tax (PBB-P2) revenue.

PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak kabupaten/kota yang menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan peran yang penting dan strategis dalam mendukung pembiayan Pembangunan daerah, yang dipungut berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah, dimana dalam pengelolaannya diserahkan sepenuhnya kepeda pemerintah kabupaten/kota sejak diberlakukannya kebijakan desentralisasi fiskal. Penerimaan PBB-P2 di wilayah Kecamatan Bekasi Utara pada periode 2023-2025 menunjukkan kondisi penerimaan yang belum optimal. Berdasarkan data realisasi penerimaan PBB-P2 di tahun 2023 persetase sebesar 86,84%, di tahun 2024 sebesar 86,90%, dan di tahun 2025 terjadi penurunan menjadi sebesar 82,70%. Hal ini menunjukkan

adanya kesenjangan antara target dan realisasi penerimaan PBB-P2, tidak hanya itu kondisi inni disebabkan oleh sejumlah fenomena yang ditemukan di lapangan, yaitu: (1) validasi data objek dan subjek pajak yang belum akurat ataupun diperbarui, (2) keterbatasan jumlah aparatur, (3) kondisi ekonomi masyarakat, serta (4) minimnya tingkat kesadaran wajib pajak. Dari keempat fenomena ini, didapat melalui wawancara dengan informan penelitian.

Di sisi lain, Kecamatan Bekasi Utara merupakan wilayah dengan pertumbuhan Pembangunan dan aktivitas ekonomi yang cukup pesat, sehingga secara potensial memiliki tingkat penerimaan PBB-P2 yang dapat berkontribusi besar. Namun demikian, berbagai hambatan yang ditemukan menujukkan bahwa potensi belum dappat dioptimalkan secara maksimal. Berdasarkan masalah ini, penelitian ini bertujuan untuk : (1) menganalisis strategi dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Tahhun 2023-2025, (2) menganalisis hambatan strategi dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2, (3) menganalisis Solusi strategi dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2.

KAJIAN PUSTAKA

1. **Pajak Daerah :** Menurut Mardiasmo (2023:16) merupakan suatu kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuj keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
2. **Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) :** Menurut Mardiasmo (2023:429) Adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, daan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali Kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
3. **Strategi :** Menurut Freddy rangkuti (2016) merupakan suatu seni kemampuan dan sumber daya organisasi yang efisien dalam kondisi linkungan yang paling menguntungkan guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deksriptif dengan Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Kemudian, penentuan informan dalam penelitian ini dipilih secara purposive sampling, yang terdiri dari empat informan yaitu, pihak Badan Pendapatan daerah, Kecamatan Bekasi Utara, akademisi, serta wajib Pajak. Analisis data dilakukan melalui reduksi data, penyajian data, penarikan Kesimpulan, serta menggunaakan pendekatan analisis SWOT untuk mengindetifikasi faktor internal (strength and weakness) dan faktor eksternal (opportunity and threats), yang selanjutnya dipetakkan ke dalam matriks SWOT guna merumuskan alternatif strategi dalamm meningkatkan penerimaan PBB-P2.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. **Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Bekasi Utara Tahun 2023-2025**

Tahun	Target	Realisasi	Persentase
2023	Rp.48.950.567.034	Rp.42.508.264.190	86,84%

2024	Rp.49.332.201.543	Rp.42.860.916.193	86,90%
2025	Rp.54.244.574.817	Rp.44.861.282.458	82,70%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah, 2026.

2. Tunggakan/Piutang PBB-P2 di Kecamatan Bekasi Utara Tahun 2023-2025

Tahun	Saldo Awal Piutang	Realisasi Piutang	Sisa Piutang
2023	Rp.70.337.242.904	Rp.7.825.257.038	Rp.63.663.475.125
2024	Rp.75.252.967.113	Rp.7.034.633.059	Rp.69.016.594.550
2025	Rp.81.852.335.502	Rp.7.686.752.535	Rp.74.587.962.784

Sumber: Badan Pendapatan Daerah, 2026.

3. Hasil Analisis SWOT

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan melalui wawancara dan observasi, maka diperoleh faktor internal dan faktor eksternal sebagai berikut:

1) Strength (S)
   a. Koordinasi dan sinergi antar instansi
   b. Komitmen aparatur dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya (tupoksi)
   c. System informasi dan pembayaran online/digital
2) Weakness (W)
   a. Validasi data objek dan subjek pajak yang belum akurat
   b. Keterbatasan jumlah aparatur
3) Opportunity (O)
   a. Adanya perkembanga Pembangunan dan pertumbuhan wilayah
   b. Adanya diskon PBB-P2 atau pembebasan denda
4) Threats (T)
   a. Kondisi ekonomi masyarakat
   b. Perubahan data kepemilikan yang tidak dilapor atau diperbarui

Selanjutnya dari hasil analisis SWOT, penulis memetakan ke dalam Matriks SWOT yang diperoleh empat strategi, yaitu :

a. Strategi S-O

Strategi yang memanfaatkan kekuatan internal guna meraih peluang ekternal yang ada. Dalam penelitian ini, digunakan dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Bekasi Utara. Contoh strategi S-O berupa program satu bulan satu laporan.

b. Strategi W-O

Strategi yang memanfaatkan peluang eksternal yang ada guna mengatasi kelemahan internal. dalam strategi ini menekankan pentingnya mengatasi atau memperbaiki kelemahan agar dapat lebih efektif memanfaatkan peluang. Contohnya berupa program jemput bola.

c. Strategi S-T

Strategi yang memanfaatkan kekuatan internal guna mengatasi ancaman eksternal yang di hadapi. Contohnya berupa program KADO (Kasih DiskOn) dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan (PBB-P2).

d. Strategi W-T

Strategi yang meminimalkan kelemahan insternal serta menghindari ancaman eksternal yang terjadi. Contohnya berupa program pemuktahiran data.

Dari keempat strategi ini, penelitian ini memfokuskan pada pembahasan strategi S-O yaitu program satu bulan satu laporan, karena strategi inni memanfaatkan kekuatan yang dimiliki Kecamatan Bekasi Utara, sehigga dianggap paling realistis serta dapat diimplementasikan denga memanfaatkan sumber daya yang sudah tersedia.

Strategi ini dirancang dengan mengkombinasikan kekuatan internal dan peluang eksternal, Dimana ketua RW/RT wajib melaporkan setiap adanya perubahan fisik bangunan (perluasan bangunan, bangunan baru, dan renovasi jumlah lantai) setiap bulan melalui grup WhatsApp resmi yang telah bekerjasama dengan pihak kelurahan. Laporan selanjutnya diverifikasi oleh pihak kelurahan, guna direkap dan dikoordinasikan oleh pihak kecamatan sebelum diteruskan kepada pihak Bapenda Kota Bekasi untuk dilakukan pemuktahiran data pada sistem informasi pajak.

Kekuatan utama yang mendasari strategi S-O ini, pertama, koordinasi dan sinergi antar instansi yang telah berjalana baik hingga tingkat RW/RT. Kedua, kesadaran aparatur dalam menjalankan tugas dan fungsinya, yang dapat menjadi penentu konsistensi pelaporan. Dan ketiga, ketersediaan system innformasi dan pembayaran digital, yang mempermudah proses verifikasi dan pemuktahiran data dilakukan lebih cepat dibandingkan pendataan manual. Dengan mekanisme ini, diharapkan proses pendataan objek pajak baru dapat berlangsung lebih cepat dan akurat, sehingga potensi pajak yang selama ini belum tercatat dapat segera terintegrasi ke dalam basis data PBB-P2 dan memperkecil kesenjangan antara target dan realisasi penerimaan secara berkelanjutan.

4. **Hambatan dalam Meningkatkan Penerimaan PBB-P2**

Hambatan yang ditemukan dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Bekasi Utara Tahun 2023-2025 diantaranya meliputi: validasi data objek dan subjek pajak yang belum akurat, keterbatasan jumlah aparatur penagihan, kondisi ekonomi masyarakat, dan minimnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak serta melapor perubahan data kepemilikan objek pajak.

5. **Solusi dalam Meningkatkan Penerimaan PBB-P2**

Solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan yang terjadi, yaitu: melakukan updating ulang atau pemuktahiran data secara berkala dan rutin, melakukan kerjasama antar petugas kecamatan, kelurahan, hingga tingkat RW/RT, memberikan keringan pembayaran atau diskon PBB-P2, dan melakukan sosialisasi edukasi kepada Masyarakat terkait manfaat membayar dan melaporkan perubahan data objek pajak.

KESIMPULAN

Dari penelitian yang telah dilakukan terhadap strategi dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) penulis mengambil Kesimpulan sebagai berikut:

1. Strategi dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi Tahun 2023-2025, diperoleh dengan menggunakan analisis SWOT, menghasilkan empat strategi yaitu, strategi S-O (satu bulan satu laporan), strategi W-O (jemput bola), strategi S-T

(KADO Kasih DiskOn), dan strategi W-T (pemuktahiran data). Berdasarkan keempat strategi, strategi S-O (satu bulan satu laporan) sebagai strategi prioritas.

2. Hambatan dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Bekasi Utara Kota Bekasi tahun 2023-2025 yaitu validasi data objek dan subjek pajak yang belum akurat, keterbatasan jumlah aparatur, kondisi ekonomi masyarakat, dan minimnya kesadaran wajib pajak.
3. Solusi strategi yang dilakukan dalam meningkatkan penerimaa PBB-P2, yaitu melakukan updating ulang atau pemuktahiran data secara rutin dan berkala, melakukan Kerjasama antar instansi, memberikan keringan pembayaran atau diskon, dan melakukan sosialisasi edukasi kepada masyrakat terkait Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Anggoro, Damas Dwi at al. (2023). Pajak Daerah dan Retribusi Daerah: dalam Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah. Malang: Universitas Brawijaya Press.

Harbani, Pasolong. 2014. Teori Administrasi Publik. Bandung: CV. Alfabeta.

Karim, A. 2025. Tranformasi Digital Dalam Menunjang Pertumbuhan Ekonomi Era Soceity

5.0. PT. Nas Media Indonesia. Mardiasmo. (2023). perpajakan.

Prasetya, Dezka arwandriya (2023). Teknik Analisis SWOT, Yogyakarta: PT Anak Hebat Indonesia

Putri, Aulia Eka et al. (2025). Kepatuhan Pajak dan Bumi. Sumatera Barat: PT Serasi Media Teknologi.

Rahayu, S. K. (2022). Perpajakan: Konsep, sistem, dan Implementasi. Edisi Revisi.

Bandung: Rekayasa Sains.

Rangkuti, F. (2016). Teknik Membedakan Kasus Bisnis Analisis SWOT. PT Gramedia Pustaka Utama.

Rojiba, A. 2025. Transformasi Digital Dalam Pelayanan Publik. Bogor: Afdan Rojiba Publisher.

Sugiyono. (2023). Metode Penelitian Kuantitatif dan Kulitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.

Jurnal

Abdullah, G. (n.d.). Strategi Badan Pendapatan Daerah Kota Serang dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Delvira, Melia & Sadad, A. (2023). Strategi Badan Pendapatan Daerah Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Sektor Perkotaan di Kota Pekanbaru. Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Vol 9 (13).

Harahap, Y. F. M. dan D. A. T. (2023). Analisis SWOT Strategi Kompetitif dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Manggarai Barat oleh Badan Pendapatan Daerah. Vol 2.

Rambu Trio Lita Baok, Totok Sasongko, dan M. R. (2020). Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Batu. Vol 10.

Santoro, O. O. and F. (2023). Increasing Tax Colloction in African Countries: The Role of Information Technology. Vol 32.

Wijaya, L. A. F. dan A. R. (2025). Analisis Kinerja Bapenda dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Tanggerang Tahun 2021-2023. Vol 5.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan.