

## STRATEGI PENINGKATAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA BEKASI

Nara Simba<sup>1</sup>, Lukman M Baga<sup>2</sup>, Dwi Rachmina<sup>3</sup>

<sup>123</sup>Manajemen Pembangunan Daerah, Sekolah Pascasarjana Institut Pertanian Bogor, Indonesia

### *Abstract*

*The weakening economic conditions due to the Covid-19 pandemic leads to a decrease in the percentage of PBB payments, that reducing the regional tax revenues and the contribution of Regional Original Income (PAD). The PBB revenue is affected by taxpayer compliance, therefore this study aims to measure the potential for increasing Bekasi City's PBB revenue, to analyze the determinant of Bekasi City taxpayer compliance in paying PBB, and to formulate the strategy to increase the Bekasi city's PBB revenue. This study used both primary and secondary data. Primary data were obtained from observations and interviews with taxpayers and employees of the Bekasi City Regional Revenue Service (Dispenda). Secondary data collected from the Bekasi City Dispenda documents and literature as well. The analytical method used are the calculation of NJOP, matrix IFE, EFE, and IE as well as SWOT analysis. The results of this study reveals that there is still a potential for increasing Bekasi City's PBB revenue for about Rp. 525,617,693,523 and its most important determinant is the development of internet networks and the service improvement of PBB payment services.*

**Keywords:** *Compliance, SWOT, service, potential PBB*

### **PENDAHULUAN**

Pembangunan Kota Bekasi merupakan proses perbaikan yang terus menerus dilakukan dengan cara mengelola sumber daya yang tersedia untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pada era otonomi daerah, daerah dituntut untuk lebih berperan aktif dalam mengatur dan mengembangkan potensi daerah dalam mempercepat pelaksanaan pembangunan. Pembangunan yang semakin meningkat akan memerlukan dana yang semakin tinggi. Oleh karena itu, pemerintah daerah berupaya menggali sumber dana potensial yang dapat dijadikan sebagai Pendapatan Asli Daerah (PAD), salah satunya adalah melalui pajak daerah. Pajak daerah merupakan sumber utama PAD Kota Bekasi. Salah satu penghasilan pajak daerah tertinggi di Kota Bekasi adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk meningkatkan penerimaan PBB, pemerintah daerah melakukan kerjasama dengan sektor pemerintahan maupun swasta. Tingkat kepatuhan wajib pajak masih belum maksimal, rata – rata tingkat kepatuhan pembayaran PBB Kota Bekasi yaitu 88,75% di tahun 2020 dan masih bervariasi antar kecamatan. Tingkat

kepatuhan tertinggi 96% pada kecamatan Bekasi Barat dan tingkat kepatuhan terendah 50% pada kecamatan Bekasi Selatan (Tabel 1).

Tingkat kepatuhan pembayaran PBB Kota Bekasi yang masih belum mencapai hasil yang maksimal berdasarkan pada Tabel 1. Dessy dan Rahayu, (2019) menyatakan faktor yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak membayar PBB adalah sanksi perpajakan, kesadaran perpajakan dan pendapatan wajib pajak. Berdasarkan Undang – Undang no 28 tahun 2009 dijelaskan bahwa pembayaran PBB setiap tahunnya ditentukan oleh pemerintah daerah dan digunakan sebagai ukuran kepatuhan wajib pajak membayar PBB. Tingkat kepatuhan berkaitan dengan peningkatan realisasi penerimaan PBB. Nugrahadi, (2018) menyatakan dua faktor yang perlu dipersiapkan untuk meningkatkan realisasi PBB yaitu memberikan sarana dan prasarana lengkap bagi wajib pajak dan melakukan analisis nilai jual objek pajak (NJOP). Hal ini sejalan dengan penelitian Nurbawono, (2016) yang menyatakan bahwa hasil penilaian dan penentuan NJOP tanah dan bangunan segera disampaikan oleh

Dispenda kepada wajib pajak dalam surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) supaya dapat dilunasi enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT. Wajib pajak yang telah mendapatkan SPPT dapat melakukan pembayaran PBB dengan memanfaatkan sarana dan prasarana pembayaran yang telah disediakan oleh

pemerintah daerah. Amil *et al.* (2020) menyatakan untuk meningkatkan pembayaran PBB yaitu dengan memanfaatkan kemajuan teknologi informasi atau pembayaran secara *online* sehingga lebih memberikan kemudahan dan kenyamanan wajib pajak. Untuk mendukung hal tersebut, Pemerintah Kota Bekasi telah menerbitkan peraturan Walikota Bekasi nomor 97 tahun 2017 pasal 4 tentang implementasi transaksi non tunai di lingkungan Pemerintah Kota Bekasi meliputi penerimaan dan pengeluaran daerah dan semua jenis pendapatan daerah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk 1) mengukur potensi peningkatan penerimaan PBB di Kota Bekasi, 2) menganalisis faktor internal dan eksternal kepatuhan wajib pajak membayar PBB Kota Bekasi, dan 3) merumuskan strategi peningkatan penerimaan PBB di Kota Bekasi.

Tabel 1 Kepatuhan Pembayaran PBB

Kecamatan	Realisasi (Rp Milyar)	STTS	Tingkat Kepatuhan (%)
Medan Satria	31.283	1281	94
Bekasi Utara	24.550	1222	90
Bantar Gebang	22.210	2152	94
Bekasi Barat	14.013	1948	96
Pondok Gede	21.883	4151	92
Rawalumbu	24.546	3191	91
Jatisampurna	23.017	3023	92
Bekasi Timur	15.526	1337	94
Pondok Melati	12.632	2222	94
Mustika Jaya	19.909	2351	90
Jatiasih	22.435	3109	88
Bekasi Selatan	26.407	3162	50
<b>Rata Rata</b>			<b>88,75</b>

Sumber: diolah dari Dispenda Kota Bekasi tahun 2020

## METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan di Kota Bekasi, khususnya di Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Bekasi. Selain Dispenda, data dan informasi penelitian ini juga bersumber dari wajib pajak PBB Kota Bekasi. Proses pengambilan data dilaksanakan selama 4 (empat) bulan yaitu September sampai Desember 2021. Data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan dari wajib pajak dan petugas Dispenda melalui wawancara dengan alat bantu kuisioner. Data sekunder bersumber dari beberapa literatur, seperti publikasi Dispenda, BPS Kota Bekasi, regulasi kebijakan pemerintah daerah, jurnal dan literatur lain yang relevan dengan penelitian.

Penentuan sampel pegawai Dispenda Kota Bekasi maupun wajib pajak ditentukan secara sengaja (*purposive sampling*). Jumlah sampel pegawai Dispenda Kota Bekasi sebanyak 7 orang yaitu Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan Pajak, Kepala Sub Bidang Pengembangan Pajak dan Retribusi Daerah, Kepala UPTD Pajak dan Retribusi Daerah kecamatan Bekasi Barat, Kepala UPTD Pajak dan Retribusi Daerah Kecamatan Bekasi Selatan, dan 3 orang staf pelayanan dan pengelolaan PBB Kota Bekasi. Sampel wajib pajak dipilih dari 2 kecamatan yaitu Kecamatan Bekasi Barat yang mewakili tingkat kepatuhan tertinggi dan Bekasi Selatan yang mewakili kecamatan dengan tingkat kepatuhan terendah. Jumlah sampel wajib pajak di Kecamatan Bekasi Barat sebanyak 38 orang dan di Kecamatan Bekasi Selatan sebanyak 62 orang. Metode analisis untuk perhitungan potensi peningkatan penerimaan PBB 2022 menggunakan dasar realisasi penerimaan PBB 5 (lima) tahun terakhir (tahun 2016 sampai 2020). Analisis IFE, EFE, dan IE digunakan untuk menganalisis faktor internal dan eksternal kepatuhan wajib pajak membayar PBB. Analisis SWOT digunakan untuk merumuskan alternatif strategi peningkatan penerimaan PBB di Kota Bekasi pada tahun 2022.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Potensi Peningkatan Penerimaan PBB di Kota Bekasi

Target dan realisasi penerimaan PBB Kota Bekasi selama 5 tahun terakhir dapat menjadi gambaran kinerja penerimaan PBB di Kota Bekasi (Tabel 2). Pada Tabel 2 dapat dilihat, target dan realisasi penerimaan PBB secara nominal meningkat sampai tahun 2019. Target PBB tahun 2020 menurun cukup besar karena masa pandemi Covid 19. Realisasi penerimaan PBB selalu melebihi target (>100%), kecuali pada tahun 2019 hanya mencapai 80.32%.

Tabel 2 Target dan realisasi PBB Bekasi

Tahun	Target (RpMilyar)	Realisasi (RpMilyar)	Realisasi (%)
2016	251.744.828	254.273.249	101
2017	285.582.382	290.460.793	101,7
2018	340.500.000	409.234.138	120,1
2019	599.732.917	481.729.062	80,32
2020	420.000.000	434.325.888	103,4

Sumber: Dispenda Kota Bekasi tahun 2021

Penentuan potensi peningkatan penerimaan PBB dengan cara menghitung besarnya kemampuan suatu wilayah untuk mengembangkan realisasi PBB di Kota Bekasi. Penentuan potensi peningkatan penerimaan PBB ada empat tahap seperti yang dilakukan Kumoro dan Ariesanti (2017) dengan urutan sebagai berikut:

#### 1. Menghitung total luas wilayah potensi pajak (WPP) di Kota Bekasi

Perhitungan luas wilayah potensi pajak dimulai dengan menentukan luas WPP Kota Bekasi yaitu luas wilayah dikurangi luas ruang terbuka hijau publik atau RTHP (Tabel 3). Luas WPP Kota Bekasi, seperti pada Tabel 3, sebanyak 17.618 juta m<sup>2</sup> yang tersebar di 12 kecamatan.

Setelah penentuan luas WPP Kota Bekasi, kemudian dilakukan penentuan luas WPP berdasarkan tiga klasifikasi NJOP. Penentuan luas WPP menurut klasifikasi NJOP ditentukan berdasarkan proporsi jumlah wajib pajak per klasifikasi NJOP dikalikan jumlah luas WPP (Tabel 4). Luas WPP tertinggi pada klasifikasi NJOP ≤ 500 juta yaitu mencapai 81,51% atau 14.360,43

juta m<sup>2</sup>. Luas WPP pada klasifikasi NJOP > 1 milyar masih rendah yaitu sekitar 6,12 % atau 1.078,23 juta m<sup>2</sup>.

Tabel 4 Luas WPP (klasifikasi NJOP)

Klasifikasi NJOP (Rp)	Jumlah Wajib Pajak	Luas WPP (Juta m <sup>2</sup> )
(a)	Orang (c)	(e)
	% (d) =total/(c)x100	=(f)x(d):100
≤ 500 Juta	559.630	14.360,43
>500 Juta – 1M	84.909	2.179,34
>1Milyar	42.049	1.078,23
Total	686.588	17.618 (f)

Sumber: diolah dari Dispenda Kota Bekasi 2021

#### 2. Nilai Jual Objek Pajak Kota Bekasi

Setelah menentukan luas WPP Kota Bekasi, selanjutnya tahap kedua yaitu menghitung NJOP rata – rata Kota Bekasi yang merupakan dasar pengenaan nilai PBB (Tabel 5). Berdasarkan data Dispenda tahun 2021 total rata – rata NJOP Kota Bekasi sebesar Rp 37.016.500 kemudian dibagi 12 kecamatan menghasilkan rata – rata NJOP perkecamatan sebesar Rp 3.084.708.

Selanjutnya dapat dihitung NJOP bumi dan NJOP bangunan menurut klasifikasi tarif PBB. NJOP bumi merupakan perkalian luas WPP dengan NJOP rata – rata Kota Bekasi. Sedangkan NJOP bangunan merupakan proporsi data bangunan Kota Bekasi sebesar Rp 43.740.570.000 kemudian dikalikan dengan wajib pajak dan dibagi tarif pajak (Tabel 6).

Tabel 6 NJOP bumi dan bangunan

Tarif (%)	Luas WPP (Juta m <sup>2</sup> )	NJOP Bumi (Rp Milyar)	Wajib Pajak (%)	NJOP Bangunan (Rp Milyar)
(a)	(b)	(d)=(b)x(c)	(e)	(g)=(f)x(e):100
0,10	14.360,43	44.296.406.880	81,51	35.652.938.607
0,15	2.179,81	6.721.578.732	12,37	5.410.708.509
0,25	1.078,46	3.325.315.224	6,12	2.676.922.844
Total	17.618	54.343.300.836	100	43.740.570.000(f)

Sumber: diolah dari Dispenda Kota Bekasi 2021

Setelah menentukan NJOP bumi dan bangunan, selanjutnya pada tahap ketiga menentukan NJOPTKP Kota Bekasi yang besaran nilai atau harga objek tidak kena pajak ditetapkan Rp10.000.000 berdasarkan peraturan daerah Walikota Bekasi nomor 10 tahun 2019 seri B. Pada

Tabel 7 jumlah wajib pajak dikalikan dengan NJOPTKP per wajib pajak, dihasilkan sebesar Rp 6.865.880.000.

Tabel 7 NJOPTKP Bekasi

Tarif (%)	Jumlah WP (Orang)	NJOPTKP per WP (Rp Juta)	NJOPTKP (Rp Milyar)
(a)	(b)	(c)	(d)=(b)x(c)
0,10	559.630	10.000.000	5.596.300.000
0,15	84.909	10.000.000	849.090.000
0,25	42.049	10.000.000	420.490.000
	686.588		6.865.880.000

Sumber: diolah dari Dispenda Kota Bekasi 2021

Setelah diketahui NJOPTKP Kota Bekasi menurut tarif pajak, tahap selanjutnya yaitu menentukan NJOPKP Kota Bekasi menurut klasifikasi tarif. NJOPKP merupakan nilai jual objek kena pajak yaitu total NJOP bumi dan bangunan pada Tabel 6 dikurangi proporsi NJOPTKP pada Tabel 7, seperti dapat terlihat pada Tabel 8.

Tabel 8 NJOPKP Bekasi

NJOP Bumi (Rp Milyar)	NJOP Bangunan (Rp Milyar)	NJOPTKP (Rp Milyar)	NJOPKP (Rp Milyar)
(b)	(c)	(d)	(e)=(b)+(c)-(d)
44.296.406	35.652.938	5.596.300	74.353.054.487
6.721.578	5.410.708	849.090	11.283.197.241
3.325.315	2.676.922	420.490	5.581.748.068
54.343.300	43.740.570	6.865.880	91.217.999.796

Sumber: diolah dari Dispenda Kota Bekasi 2021

### 3. Potensi penerimaan PBB Kota Bekasi

Setelah menentukan NJOPKP Kota Bekasi, selanjutnya pada tahap keempat yaitu menentukan potensi peningkatan penerimaan PBB Kota Bekasi tahun 2022. Pada Tabel 9 dapat dilihat bahwa potensi peningkatan penerimaan PBB Kota Bekasi pada tahun 2022 sebesar Rp 91.291.804.718, jika diketahui realisasi penerimaan PBB di tahun 2020 sebesar Rp 434.325.888.805, maka penerimaan PBB Kota Bekasi pada tahun 2022 dapat menjadi sebesar Rp 525.617.693.523.

Tabel 9 Potensi PBB Bekasi

Tarif (%)	NJOPKP (Rp Milyar)	Potensi PBB Kota Bekasi (Rp Milyar)
(a)	(b)	(c)=(b)x(a):100
0,1	74.353.054.487	74.353.054.487
0,15	11.283.197.241	16.924.795.861
0,25	5.581.748.068	13.954.370.17
Total	91.217.999.796	91.291.804.718

Sumber: diolah dari Dispenda Kota Bekasi 2021

### Faktor Internal dan Eksternal yang Menentukan

#### Kepatuhan Wajib Pajak Kota Bekasi

Pada Tabel 1, dapat dilihat bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak membayar PBB setiap tahun baru 88,75%, artinya perlu upaya untuk melakukan peningkatan. Analisis IFE dan EFE digunakan untuk menganalisis faktor internal dan eksternal kepatuhan pembayaran PBB para wajib pajak (Tabel 10 dan 11). Analisis faktor internal berdasarkan penilaian dari pegawai Dispenda Kota Bekasi dapat dilihat pada Tabel 10. Faktor internal meliputi kekuatan dan kelemahan. Kekuatan utama yaitu pegawai Dispenda telah mengetahui kebijakan pemotongan PBB dan jam pelayanan PBB. Sedangkan kelemahan yang utama yaitu lemahnya evaluasi jaringan yang sering terganggu dan SPPT PBB belum diserahkan tepat waktu dan masih secara manual. Setelah menentukan faktor internal kepatuhan wajib pajak pada Tabel 10, selanjutnya menentukan faktor eksternal kepatuhan wajib pajak berdasarkan penilaian oleh wajib pajak (Tabel 11). Berdasarkan hasil analisis faktor eksternal pada matriks EFE (*eksternal factor evaluation*) dapat dilihat bahwa faktor eksternal menjadi peluang untuk meningkatkan penerimaan PBB yaitu wajib pajak menyadari bahwa membayar PBB merupakan kewajiban yang harus dipenuhi dan wajib pajak juga sudah mengetahui kebijakan pemotongan pembayaran PBB. Namun wajib pajak juga berharap ada keringanan pembayaran sanksi jika ada keterlambatan pembayaran PBB karena denda akan sangat memberatkan wajib pajak.

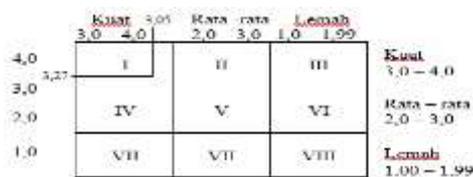
Tabel 10 Matriks IFE faktor internal kepatuhan wajib pajak PBB Kota Bekasi

Faktor – Faktor Internal	Bobot	Rating	Skor
<b>Kekuatan/Strength (S)</b>			
1. Pegawai Dispenda mengetahui kebijakan pemotongan pembayaran PBB Kota Bekasi hingga bulan Desember 2021	0,15	4,00	0,58
2. Pegawai pelayanan dan pengelolaan PBB mengetahui <i>product knowledge</i> dan peraturan PEMKOT terbaru yang dikeluarkan tentang PBB Kota Bekasi	0,14	3,86	0,54
3. Pegawai Dispenda bidang pelayanan dan pengelolaan PBB memberikan pelayanan prima demi mewujudkan peningkatan potensi penerimaan PBB	0,14	3,86	0,54
4. Pegawai Dispenda mengetahui jam pelayanan PBB Dispenda Kota Bekasi yaitu senin s/d jumat pukul 08.00 – 16.00	0,15	4,00	0,58
5. Adanya kebijakan terbaru dari PEMKOT Kota Bekasi mengenai pemotongan pembayaran PBB dapat memberikan keringanan pembayaran bagi wajib pajak	0,15	4,00	0,58
<b>Kelemahan/Weakness (W)</b>			
1. Dispenda masih perlu melakukan evaluasi setiap tahunnya terhadap jaringan dikarenakan jaringan pembayaran PBB terkadang masih suka <i>offline</i>	0,06	1,71	0,11
2. Pembayaran PBB masih diterima secara tunai atau belum memadai untuk pembayaran <i>online</i> (non tunai)	0,06	1,57	0,09
3. SPPT PBB belum disampaikan tepat waktu setiap tahun dan masih secara manual	0,06	1,71	0,11
4. Mobil pelayanan pajak daerah belum efektif membantu pembayaran PBB wajib pajak karena tidak semua perumahan Kota Bekasi dikelilingi.	0,05	1,43	0,07
5. Pegawai Dispenda setingkat kota hingga kecamatan belum aktif melakukan promosi hingga penyuluhan atau sosialisasi secara <i>online</i> atau <i>offline</i> mengenai pentingnya membayar PBB tepat waktu	0,05	1,43	0,07
<b>Total Skor Faktor Internal</b>	<b>1,00</b>		<b>3,27</b>

Tabel 11 Matriks EFE faktor eksternal kepatuhan wajib pajak PBB Kota Bekasi

Faktor Eksternal	Bobot	Rating	Skor
<b>Peluang/ Opportunities (O)</b>			
1. Wajib pajak membayar PBB sesuai jatuh tempo setiap tahun	0,12	3,44	0,42
2. Wajib pajak mengetahui kebijakan pemotongan pembayaran PBB Kota Bekasi hingga bulan Desember 2021	0,13	3,56	0,45
3. Membayar PBB adalah kerelaan untuk memberikan kontribusi serta menjalankan kewajibannya dalam membayar pajak guna menunjang pembangunan daerah	0,13	3,55	0,45
4. Wajib pajak menerima informasi SPPT tepat waktu setiap tahunnya	0,12	3,42	0,42
5. Wajib pajak berharap adanya keringanan pembayaran PBB apabila saya dikenakan sanksi keterlambatan pembayaran	0,12	3,48	0,43
6. Membayar PBB merupakan kewajiban setiap tahun bagi wajib pajak	0,12	3,31	0,39
<b>Ancaman/ Threats (T)</b>			
1. Membayar PBB setiap tahunnya mengurangi pendapatan rumah tangga wajib pajak	0,07	1,87	0,12
2. Wajib pajak perlu menabung pendapatan bulanan untuk membayar PBB setiap tahun	0,06	1,65	0,10
3. Kebutuhan jumlah anggota rumah tangga wajib pajak didahulukan dibandingkan membayar PBB	0,06	1,81	0,12
4. Sanksi administrasi keterlambatan pembayaran PBB seperti denda dapat memberatkan pembayaran wajib pajak	0,07	2,08	0,15
<b>Total Skor Faktor Eksternal</b>	<b>1,00</b>		<b>3,05</b>

Hasil analisis faktor internal pada Tabel 10 diperoleh total skor 3,27 dan hasil analisis faktor eksternal pada Tabel 11 diperoleh total skor 3,05 artinya faktor internal dan eksternal pada kategori kuat. Tahap selanjutnya yaitu memadukan faktor internal dan eksternal menggunakan matriks IE (*internal and eksternal*) seperti pada Gambar 1. Hasil analisis IE dapat menjadi arah penentuan strategi yang akan dipilih, yaitu pada posisi kuadran I yaitu *grow and build strategy* (tumbuh dan bina). Strategi yang diperlukan untuk peningkatan penerimaan PBB Kota Bekasi yaitu strategi untuk tumbuh dan membina ke arah wajib pajak dan pegawai Dispenda.



Gambar 1 Matriks IE Kota Bekasi tahun 2021

### Strategi Peningkatan Penerimaan PBB Kota Bekasi

Pada matriks IE yaitu strategi yang dipilih untuk tumbuh dan membina. Beberapa alternatif strategi yang dapat diterapkan yaitu dengan mengembangkan sistem kerja di dalam lingkungan pemerintah daerah dan menerapkan ke masyarakat hingga tercapai peningkatan penerimaan PBB di Kota Bekasi. Strategi yang diterapkan oleh Dispenda Kota Bekasi dapat dengan sistem yang intensif, integratif dan terkonsentrasi. Berdasarkan faktor internal dan eksternal serta sesuai dengan strategi tumbuh dan membina, maka dapat dirumuskan sembilan alternatif strategi peningkatan penerimaan PBB Kota Bekasi pada Tabel 12.

Tabel 12 Alternatif strategi PBB

Strategi S-O	Strategi W-O
1. Memberikan pelatihan berjangka kepada pegawai Dispenda Kota Bekasi	1. Melakukan evaluasi jaringan pembayaran PBB secara berkala
2. Menyampaikan kebijakan yang	2. Mengembangkan fasilitas pembayaran non

bersifat menetap tentang keringanan pembayaran PBB melalui peraturan daerah Kota Bekasi	tunai yang bekerjasama dengan perbankan atau jasa keuangan lainnya
3. Menyalurkan dana pajak daerah untuk pembangunan	3. Melakukan kegiatan intensifikasi dan ekstensifikasi penerimaan pajak daerah

#### Strategi S-T

1. Melakukan pemutakhiran data dan sosialisasi interaktif tentang pembayaran PBB kepada wajib pajak di Kota Bekasi.

2. Meningkatkan kegiatan promosi dan memberikan insentif berupa keringanan atau potongan pembayaran PBB dan kemudahan bagi administrasi para calon atau *eksisting* wajib pajak melalui perda.

#### Strategi W-T

1. Mengembangkan sarana dan prasarana pelayanan *online* bagi pendaftaran wajib pajak baru dan wajib pajak *eksisting*.

### SIMPULAN DAN SARAN

Hasil penelitian menunjukkan pada tahun 2022, Kota Bekasi memiliki potensi peningkatan penerimaan PBB dari wajib pajak baru dan *eksisting* mencapai Rp 91.291.804.718, atau meningkat sekitar 1,21% dari tahun 2021. Untuk mencapai peningkatan tersebut, maka pemerintah perlu melakukan beberapa strategi yaitu memberikan pelatihan berjangka kepada pegawai Dispenda Kota Bekasi, mengembangkan fasilitas pembayaran non tunai yang bekerjasama dengan perbankan atau jasa keuangan lainnya, meningkatkan kegiatan promosi dan memberikan insentif berupa keringanan atau potongan pembayaran PBB dan kemudahan bagi administrasi para calon atau *eksisting* wajib pajak melalui perda, dan mengembangkan sarana dan prasarana pelayanan *online* bagi

pendaftaran wajib pajak baru dan wajib pajak *eksisting*.

Saran dari penelitian ini yaitu Dispenda Kota Bekasi dapat mempertimbangkan usulan strategi prioritas yaitu melakukan evaluasi jaringan dan mengembangkan pembayaran non tunai yang dapat bekerjasama dengan perbankan atau jasa keuangan lainnya. Hal ini masih sesuai dengan peraturan Bank Indonesia nomor 20/6/PBI/2018 tentang uang elektronik serta peraturan walikota Bekasi nomor 97 tahun 2017 pasal 4 tentang implementasi transaksi non tunai di lingkungan pemerintah Kota Bekasi, sehingga dana pajak daerah dapat tersalurkan untuk pembangunan seperti fasilitas ruang terbuka hijau publik bagi masyarakat Kota Bekasi.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Amil, Hidayat A, Ningsih NHI. 2020. Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Lombok Barat (Studi Kasus Pajak Bumi dan Bangunan). *J Ilmu Sosial dan Pendidikan*. 4(4): 332 – 344. doi: 10.36312/jisip.v4i4.1530.
- [BI] Bank Indonesia. 2018. Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/6/PBI/2018 Tentang *Sistem Pembayaran Non Tunai Uang Elektronik*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Dessy A, Rahayu Y. 2019. Analisis Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya. *J Ilmu dan Riset Akuntansi*, 8(10): 2 – 3.
- Kumoro P M, Ariesanti A. 2017. Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Kota Yogyakarta dan Kontribusinya Terhadap Kemandirian Daerah. *J Riset Akuntansi dan Keuangan Indonesia*. 2(1): 79 – 86. doi: 10.23917/reaksi.v2i1.3684.
- Nurbawono S. 2016. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Bagi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sidoarjo. *J Kebijakan dan Manajemen Publik* (JKMP), 4(1): 3 – 5. doi: 10.21070/jkmp.v4i1.197.
- Nugrahadi R. 2018. Optimalisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Blora, Jawa Tengah. *J Ilmiah Administrasi Publik* (JIAP), 4(1): 36 – 40. doi: 10.21776/ub.jiap.015.
- [Pemkot Bekasi] Pemerintah Kota Bekasi. 2017. Peraturan Daerah Pemerintah Kota Bekasi Nomor 97 pasal 4 tentang *Implementasi Transaksi Non Tunai di Lingkungan Pemerintah Kota Bekasi*. Bekasi.
- [PRI] Pemerintah Republik Indonesia. 2009. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Sekretariat Negara.

#### **Corresponding author:**

narasimba26simba@apps.ipb.ac.id