

STRATEGI PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KECAMATAN KOTA KEFAMENANU KABUPATEN TIMOR TENGAH UTARA

Oleh

Theoderina Trikinis M.C Tarung

Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Universitas Nusa Cendana

E-mail: carlatarung01@gmail.com

Article History:

Received: 20-12-2025

Revised: 28-12-2025

Accepted: 23-01-2026

Keywords: *Pengelolaan,
Pajak Bumi Dan Bangunan,
Strategi*

Abstract: *Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kondisi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Timor Tengah Utara serta apa saja yang menjadi Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara, dokumentasi, dan observasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kondisi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu mencakup 4 poin penting berupa Perencanaan, Pengorganisasian, Pelaksanaan, dan Pengawasan. Kesimpulan penelitian menegaskan bahwa tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Timor Tengah Utara masih berada dalam kategori kurang dengan strategi dan kebijakan berupa Peningkatan kerja sama dengan instansi terkait, pemberian reward untuk wajib pajak yang membayar pajak secara konsisten, peningkatan sosialisasi yang intensif kepada masyarakat terkait dengan pembayaran pajak bumi dan bangunan.*

PENDAHULUAN

Strategi pembangunan suatu daerah pada saat ini hendaknya lebih diarahkan pada pembangunan kemandirian disektor ekonomi. Kemandirian ini termasuk dalam hal pembiayaan pembangunan. Penerimaan sumber pendapatan daerah dalam melaksanakan desentralisasi diatur dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009, yaitu dalam rangka penyelenggaraan Pemerintah. Setiap daerah mempunyai hak dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya guna meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan guna memberikan pelayanan kepada masyarakat. Dalam rangka pelaksanaan operasionalisasi penyelenggaraan pemerintahan, daerah diperbolehkan untuk mengenakan pungutan pada masyarakat. Berdasarkan UUD RI tahun 1945 yang menetapkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kenegaraan, yang menegaskan bahwa penempatan beban kepada masyarakat, seperti pajak dan pungutan lain

yang bersifat memaksa telah diatur oleh undang-undang.

Seiring dengan pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, pada daerah diberikan kewenangan yang luas untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, dengan maksud dan tujuan agar pemerintah daerah mampu dan dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, bertanggung jawab di daerahnya sesuai dengan tujuan desentralisasi.

Oleh karena itu pemerintah daerah perlu mengupayakan peningkatan pendapatan daerah dengan menggali potensi yang ada di daerahnya. Sumber-sumber pendapatan Pemerintah Daerah menurut Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang perimbangan antara pusat dan daerah adalah pendapatan Asli Daerah yang terdiri dari hasil pajak dan retribusi pajak dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, dana perimbangan, pinjaman daerah, dan lain-lain pendapatan daerah.

Salah satu penerimaan daerah adalah pajak yang merupakan salah satu bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan otonomi daerah. Di dalam struktur pendapatan asli daerah (PAD), pajak daerah merupakan unsur atau komponen yang paling besar dari sumber penerimaan daerah yang potensial, maka dari itu harus digali dan dikembangkan secara maksimal. Kontribusi ialah yang menyebabkan di daerah banyak bermunculan berbagai jenis pajak dan retribusi daerah.

Pajak daerah merupakan kontribusi wajib pajak daerah yang terhutang oleh sumber dana pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi kemakmuran rakyat. Salah satu penerimaan pajak daerah adalah pajak bumi dan bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan salah satu jenis pajak yang termasuk dalam jenis Pajak Daerah Kabupaten/Kota yang sebelumnya di dalam Undang-Undang No.34 Tahun 2000 Pajak Bumi dan Bangunan belum ada di jenis pajak Kabupaten/Kota.

Salah satu cara memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan dapat diperoleh dari sektor pajak, dimana pajak merupakan salah satu sumber penting dari segi penerimaan negara guna pembiayaan pembangunan. Akan tetapi upaya mendapatkan pemasukan tersebut jugamasih banyak mengalami kendala, salah satunya masih banyak masyarakat yang belum sadar tentang kewajiban membayar pajak, manfaat pajak untuk pembangunan, serta menunggu jatuh tempo dalam pembayaran. Penyebab lain ketidakpatuhan wajib pajak adalah masih banyak masyarakat yang beranggapan negatif terhadap petugas pajak, hal ini memerlukan upaya untuk meningkatkan pelayanan yang baik agar terciptanya kepuasan bagi wajib pajak dalam pelaksanaan perpajakan.

Pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan bukan hanya tugas dari pada pegawaikantor pajak saja, tetapi juga melalui kerja sama aparat pemerintah daerah maupun pejabat yang terkait, serta tidak terlepas kerjasama dari masyarakat wajib pajak sendiri untuk membantu kelancaran penerimaan pajak bumi dan bangunan. (Laksito, 2014) menjelaskan bahwa pada dasarnya faktor yang menghambat pembayar pajak adalah masalah kesadaran masyarakat, dimana masyarakat perlu diberi pengarahan bahwa pajak merupakan kewajiban dan hak setiap warga negara untuk ikut serta dalam pembangunan. Kesadaran dalam membayar pajak muncul dari motivasi wajib pajak, terdapat satu faktor

eksternal yang juga mempengaruhi wajib pajak dalam patuh tidaknya membayar pajak yaitu sanksi pajak. (Yusnidar, 2015) menjelaskan fungsi sanksi adalah digunakan sebagai cara untuk mengatur sekelompok populasi untuk memenuhi aturan yang ditentukan. Salah satu upaya yang bisa dilakukan adalah dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

Terjadinya fluktuasi diakibatkan oleh beberapa faktor yaitu kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak bumi dan bangunan, kurangnya pengetahuan tentang pentingnya membayar pajak, dan faktor penyebab lainnya, sehingga realisasi yang terjadi tidak sesuai dengan target yang sudah ditetapkan di Kelurahan Aplasi, oleh karena itu diperlukan strategi untuk meningkatkan pendapatan pajak bumi dan bangunan karena semakin tinggi penerimaan pajak bumi dan bangunan akan membantu pemerintah daerah untuk meningkatkan pembangunan daerahnya.

Berdasarkan uraian tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Strategi Pengelolaan Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Kelurahan Aplasi** ”.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini digunakan metode kualitatif dengan desain studi kasus deskriptif, yaitu penelitian yang memberi gambaran secara cermat mengenai individu atau kelompok tertentu tentang keadaan dan gejala yang terjadi (Koentjaraningrat, 1993). Penelitian kualitatif bertujuan memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu hal menurut pandangan manusia yang diteliti. Penelitian kualitatif berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat atau kepercayaan orang yang diteliti dan semuanya tidak dapat diukur dengan angka, dan dalam penelitian ini menggunakan ide yang lebih mendalam seperti mengembangkan analisis swot.

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yaitu suatu penelitian yang bermaksud memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah serta dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. Pada penelitian ini mendeskripsikan pengelolaan penerimaan pajak bumi dan bangunan sehingga mampu meningkatkan pendapatan asli daerah.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Analisis SWOT (Strength – Weakness – Opportunity – Threat = Kekuatan – Kelemahan – Peluang – Ancaman) digunakan untuk evaluasi diri terhadap kondisi internal dan eksternal di Kelurahan Aplasi. Analisis SWOT juga diperlukan sebagai pertimbangan strategi yang akan dilaksanakan melalui kebijakan dan program kedepan. Merancang strategi yang baik dengan melakukan analisis SWOT harus disesuaikan dengan tugas dan fungsi dari Kantor Lurah Aplasi sendiri agar berjalan dengan efektif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menggunakan analisis *Strength* (Kekuatan), *Weakness* (Kelemahan), *Opportunity* (Peluang), dan *Threats* (Ancaman) dengan tujuan untuk merumuskan strategi pemberdayaan ekonomi masyarakat nelayan. Penggunaan analisis SWOT diharapkan agar dapat merumuskan strategi- strategi baru dalam pemberdayaan ekonomi masyarakat

nelayan, dan dapat mengetahui aspek alternatif prioritas bagi strategi pengelolaan pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu.

Kondisi Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara

Dalam peningkatan pendapatan daerah salah satunya melalui pengelolaan pajak bumi dan bangunan. Dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan sebagai mana yang dijelaskan oleh G.R Terry (2010) terkait dengan fungsi-fungsi manajemen yang mencakup tentang perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan.

1. Perencanaan (*Planing*)

Perencanaan mencakup penentuan pokok-pokok tujuan, sasaran, target serta strategi yang akan dilakukan untuk meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan di Badan Pendapatan Daerah di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara sebagaimana yang disampaikan oleh Ibu Agustina Pakaenoni selaku Kepala Bidang Pajak Bumi dan Bangunan, beliau mengatahkan bahwa:

*"Rencana target yang di susun oleh kami selaku dinas BAPENDA, setelah penyusunan rencana tersebut maka kami akan menyerahkan ke DPRD pemerintah Kab. Timor Tengah Utara untuk di bahas dalam rapat sidang paripurna, rapat tersebut bertujuan untuk membahas ulang mengenai target setiap tahun anggaran berdasarkan kebutuhan daerah, setelah adanya rapat tersebut maka kita akan melihat potensi untuk masing-masing daerah atau kecamatan dan dapat digali kembali terkaitan pengelolaan pajak bumi dan bangunan (PBB) pada masing-masing daerah kecamatan, kelurahan atau desa untuk mencapai target tahunan."*¹

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa perencanaan merupakan langkah awal dalam pengelolaan pajak termasuk pada pajak bumi dan bangunan di kabupaten Timor Tengah Utara terutama di Setiap Kecamatan, Kelurahan dan Desa yang dibawah naungan dinas BAPENDA sebagai organisasi yang melaksanakan pengelolaan pajak bumi dan bangunan daerah yang berkoordinasi dengan masingmasing kelurahan maupun kecamatan berusaha untuk memperoleh pemasukan pajak bumi dan bangunan dengan mengupayakan potensi-potensi yang ada dan didasarkan pada wilayah kerja dari lokasi tersebut sehingga diperlukan kerja keras dari semua personilnya agar segala potensi yang ada dapat di manfaatkan dengan optimal.

Melihat besarnya hasil Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, ini tak lepas dari usaha – usaha pemerintah setempat dalam mengatur strategi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, berbagai macam strategi yang dilakukan diantaranya melakukan sosialisasi kepada masyarakat melalui aparat pemerintah setempat serta adanya pengembangan dan optimalisasi Sistem Pembayaran yang dilakukan secara Online. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara bersama Ibu Agustina Pakaenoni selaku Kepala Bidang Pajak Bumi dan Bangunan beliau mengatakan bahwa:

¹Wawancara Pada Tanggal 20 November 2024

"Adapun strategi yang kami gunakan dalam melakukan pemungitan pajak bumi dan bangunan (PBB) yaitu adanya Sosialisasi terhadap masyarakat melalui aparat pemerintah yaitu melalui Camat kepada lurah/kepala desa selanjutnya diteruskan kepada aparat desa yang dimaksud kepala dusun/lingkungan, tokoh – tokoh masyarakat serta masyarakat umum. Selain itu juga Mulai Tahun 2023 kemarin kita pembayarannya sudah berbasis TI, sudah

menggunakan aplikasi, itu dari manajemen pendataannya itu sudah menggunakan teknologi informasi, jadi kita habis ambil data, kami input ke sistem aplikasi lalu proses penilaian, proses perhitungan sudah melalui sistem aplikasi. Aplikasi PBB yang kita maksud disini namanya v-tax".²

Dari hasil wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa Sosialisasi ini bertujuan agar masyarakat mengetahui pentingnya membayar pajak daerah untuk pembangunan infrastruktur daerah. Sosialisasi tersebut juga menjelaskan mekanisme, prosedur pendaftaran, tarif pajak, pemungutan, penagihan hingga sanksi – sanksi yang diberikan apabila ada penyimpanan dilapangan sehingga masyarakat tahu dengan jelas apa saja yang menjadi kewajiban mereka. Disisi lain pemerintah kabupaten Timor Tengah Utara juga sudah menerapkan pembayaran yang berbasis online sehingga dapat mempermudah masyarakat dalam melakukan pembayaran.

Pengorganisasian (*Organisazing*)

Pengorganisasian adalah pengelompokan kegiatan untuk mencapai tujuan sedangkan pengarahan adalah usaha – usaha menggerakkan anggota kelompok agar berkeinginan mencapai tujuan yang telah disepakati. Dalam hal pengelolaan PBB pemerintah mengorganisasikan dan mengarahkan agar target yang telah ditentukan dapat teralisasi. Dalam melaksanakan pengelolaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan maka dibutuhkan adanya Sumber daya manusia serta sarana dan prasarana yang mendukung. Sumber daya manusia terkait dengan pembagian tugas.

²Wawancara Pada Tanggal 20 November 2024

Dalam organisasi pembagian tugas mutlak dilakukan agar tidak terjadi tumpang tindih dalam pelaksanaan pekerjaan. Agar tidak menimbulkan penumpukan pekerjaan pada satu titik dan kekosongan pada titik yang lain. Hasil wawancara bersama bapak Dio selaku salah satu pegawai pada bidang pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara beliau mengatakan bahwa :

" Dalam melakukan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan kami selaku Dinas terkait yang menjalankan tugas dan Fungsi tersebut, dimana kami melakukan kordinasi dengan semua pihak atau stackholder yang berada dibawah kami untuk memabntu kami dalam mengurus segala hal yang berkaitan dengan pajak daerah, melakukan kordinasi bersama para camat, kelurahan dan juga desa guna mencapai target dan tujuan dalam pembangunan daerah".³

Hal yang sama juga sesuai apa yang dikatakan oleh salah satu Lurah di kecamatan Kota Kefamenanu yakni Pak Charles Ledo beliau mengatahkan bahwa:

" Dalam melakukan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan didaerah ini pemerintah yakni dalam hal ini dinas BAPENDA melakukan kordinasi bersama kami mulai dari tingkat kecamatan sampe dengan masyarakat, mulai dari bagaimana menyadarkan masyarakat untuk melakukan pembayaran pajak, melakukan sosialisas kepada masyrakat mengenai pentingnya peranana masyarakat dalam membangun daerah dan juga masih ada beberapa hal lain, kordinasi ini tentunya berjalan dengan baik sehingga bisa tercapainya tujuan pemerintah dalam mensejaterhkan masyrakat di daerah kami terutama di kecamatan Kota kefamenanu ".⁴

Dari hasil wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa pemerintah Kab. Timor Tenagh Utara, terutama Dinas BAPENDA dalam melakukan pengelolaan pajak Bumi dan Bangunan (PBB) melakukan kordinasi dengan setiap stackholer yakni pemerintah

kecamatan sampe ke tingkat dusun hal tersebut dilakukan guna mencapai tujuan dari pemerintah Kab. Timor Tengah Utara dalam mensejahterakan masyarakat melalui kesadaran masyarakat.

3Wawancara Pada Tanggal 21 November 2024

4Wawancara Pada Tanggal 22 November 2024

2. Pelaksanaan (*Actuating*)

Pelaksanaan yang dimaksud adalah pembagian tugas dan penerapan mekanisme pemungutan (perhitungan dan pembayaran) serta monitoring dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara. Proses pengelolaan pajak bumi dan bangunan mempunyai peranan strategis dalam keberhasilan pemungutan pajak bumi dan bangunan.

Sektor perpajakan merupakan sumber penerimaan negara yang terbesar. Oleh karena itu, pemerintah terus berupaya untuk menjadikan pajak sebagai sumber pembiayaan negara sehingga mendorong untuk melakukan langkah-langkah dalam rangka mewujudkan harapan yang di inginkan melalui pemungutan pajak. Dalam pelaksanaan pada pengelolaan pajak bumi dan bangunan didasarkan pada bagaimana memanfaatkan sumber daya yang dimiliki secara efektif dan efisien sehingga tujuan yang telah ditetapkan dapat tercapai oleh karena itu pemerintah harus memiliki tata Kelola pajak yang baik. Hasil wawancara bersama Ibu Agustina Pakaenoni selaku Kepala Bidang Pajak Bumi dan Bangunan, beliau mengatakan bahwa:

*“Pengelolaan pajak di daerah ini yakni Kab. Timor Tengah Utara dimulai dari beberapa tahap yakni tahap pendataan, penetapan pajak, penagihan pajak sampai pada pembayaran paak dan bukti pelunasan proses pengelolaan tersebut harus kita mulai dengan baik sehingga bisa menghasilkan data pembayaran yang valid dan bisa meyakinkan masyarakat atau khalayak secar umum mengenai penerimaan pajak pada tahun ini sebesar sekian ratus juta, apalagi sekarang pembayaran juga kita sudag menggunakan pembayaran yang dilakukan secara online sehingga semua lebih terstruktur sehingga tidak menciptakan pungli yang dapat merugikan masyarakat”.*⁵

Wawancara Pada Tanggal 20 November 2024

Hal senada ini juga seperti apa yang dikatakan oleh Dio Tefa selaku salah satu pegawai pada bidang pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara beliau mengatakan bahwa :

*“Dalam melakukan pengelolaan retribusi pajak bumi dan bangunan (PBB) tentunya perlu adanya konsep yang terarah mulai dari proses pendataan sampai pada pembayaran bukti hal itu yang kami terapkan di dinas BAPENDA, pengeolahan secara terarah tersebut dilakukan guna untuk mendapatkan data yang kuat sehingga tidak terjadi penyimpangan data retribusi pajak bumi dan bangunan hal tersebut juga menjadi dasar penyampaian informasi kepada masyarakat mengenai pendapatan dalam tahun berjalan”.*⁶

Demikian pula dalam proses pelaksanaan ini tentunya tidak terlepas dengan wawancara bersama masyarakat di Kelurahan Aplasi seperti yang dikatakan Bapak Vasco Maia selaku salah satu warga di Kelurahan Aplasi:

*“kami sudah menerima STBB, tapi tidak langsung kami lunasi soalnya tanggal jatuh tempo itu di tanggal tua jadi kami masih mengulur waktu untuk bayar”.*⁷

Hal senada ini juga disampaikan oleh Ibu Igniosa Muji selaku salah satu warga di

kelurahan kefamenanu utara:

"saya pernah ikut dalam sosialisasi yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah terkait dengan pentingnya membayar iuran pajak bumi dan bangunan, namun dalam hal ini saya tidak bisa sepenuhnya membayar dengan tepat waktu, kadang saya tunggak selama 1 tahun".⁸

6Wawancara Pada Tanggal 21 November

7 Wawancara Pada Tanggal 23 November

8 Wawancara Pada Tanggal 23 November

Dari hasil wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa pemerintah Kab. Timor Tengah Utara, terutama Dinas BAPENDA dalam melakukan pengelolaan pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pemerintah melakukan pengelolaan secara terpadu mulai dari tahap pendataan sampai dengan tahap pembayaran dan bukti transaksi hal tersebut dilakukan dengan tujuan agar informasi atau data yang terekam menjadi terarah dan bisa digunakan untuk mengukur pencapaian retribusi pembayaran pajak yang dilakukan oleh masyarakat di setiap tahunnya.

3. Pengawasan (*Controlling*)

Pengawasan yang dimaksud adalah pemantauan di lapangan yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung untuk memastikan dan menjamin agar pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan berjalan sesuai rencana. Terutama pemantauan masa berlaku sebuah objek Pajak Bumi dan Bangunan. Pengawasan merupakan fungsi organik dari manajemen, yang saling terkait dengan perencanaan. Pengawasan dilakukan untuk dapat mengevaluasi dari hasil pelaksanaan pekerjaan diperoleh secara berdaya guna (efisien) dan berhasil guna (efektif) sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya. Dengan adanya pengawasan maka dapat meminimalisir adanya kemungkinan penyalagunaan atau menghindari penyimpangan yang terjadi. Hasil wawancara bersama Ibu Agustina Pakaenoni selaku Kepala Bidang Pajak Bumi dan Bangunan, beliau mengatakan bahwa:

"pengawasan yang kami lakukan dalam mengelola retribusi pajak bumi dan bangunan (PBB) yakni dengan membentuk tim kecil yang diterjunkan langsung ke lapangan untuk melakukan pengecekan secara langsung di tingkat kecamatan maupun desa, mereka memantau apa yang terjadi di lapangan dianalisis sehingga mendapatkan informasi yang dapat kita tindaklanjuti secara bersama."⁹

9Wawancara Pada Tanggal 20 November 2024

Hal senada juga seperti apa yang dikatakan oleh Pak Dio Tefa selaku salah satu pegawai pada bidang pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara beliau mengatakan bahwa :

"dalam melakukan fungsi controlling tentunya perlu adanya gebrakan baru yakni kami dari dinas BAPENDA yaitu membentuk sebuah tim kecil guna memastikan keadaan atau pemabayaran retribusi pajak di lapangan dapat berjalan dengan baik atau tidak, pemantauan tersebut dilakukan mulai dari tingkat kecamatan sampai dengan tingkat Desa adanya pemantaun tersebut dapat mempermudah kami dalam mendapatkan informasi mengenai keadaan seperti apa yang terjadi dilapangan".¹⁰

Dari hasil wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa pemerintah Kab. Timor Tengah Utara, terutama Dinas BAPENDA dalam melakukan pengelolaan pajak Bumi dan Bangunan (PBB) melakukan kordinasi dengan setiap stackholer yakni pemerintah kecamatan sampe ke tingkat dusun hal tersebut dilakukan guna mencapai tujuan dari

pemerintah Kabupaten Timor Tengah Utara dalam mensejahterakan masyarakat melalui kesadaran masyarakat dalam melakukan pajak terhadap daerah.

Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman Dalam Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara

Hasil analisis Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara dari tahun 2021-2024 dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 1 Hasil Analisis Kontribusi PBB Kecamatan Kota Timor Tengah Utara

Tahun	Target	Realisasi	Persentase
2021	212.000.000	356.000.000	167,92%
2022	278.500.000	398.000.000	142,90%
2023	315.000.000	429.000.000	136,19%
2024	334.000.000	467.000.000	139,82%

Sumber: KDA Kota Kefamenanu, 2022

Berdasarkan pada tabel 1 dapat diketahui bahwa pada tahun 2023 tingkat kontribusi pajak bumi dan bangunan (PBB) menunjukkan nilai yang sangat rendah dengan tingkat persentase sebesar 1,36 dengan kategori sangat kurang, apabila dibandingkan tahun 2021, 2022 dan 2023. Kemudian pada tahun 2021 nilai kontribusi PBB di Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara yang berada pada kategori sangat kurang dengan tingkat persentase sebesar 1,67 namun dibandingkan dengan tahun 2022, 2023 dan 2024 PBB pada tahun tersebut lebih besar atau mengalami kenaikan. Pada tahun 2022 PBB Kabupaten Timor Tengah Utara sebesar 1,42 persen dan pada tahun 2024 sebesar 1,39 pada tahun 2024 mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun 2023. Sehingga dapat disimpulkan nilai kontribusi PBB Kecamatan Kota Kefamenanu setiap tahunnya fluktuatif.

Berdasarkan pemaparan di atas, menunjukkan tingkat kontribusi dari PBB kota administrasi Timor Tengah Utara berada pada kriteria sangat kurang karena rata-rata tingkat persentase hanya berada pada 1%. Adapun yang menyebabkan rendahnya tingkat kontribusi PBB Kabupaten Timor Tengah Utara tepatnya di Kecamatan Kota Kefamenanu yakni penetapan target penerimaan PBB untuk wilayah kecamatan kota kefa yang rendah apabila dibandingkan dengan penetapan target PBB di Kecamatan lainnya. penetapan target pajak akan memperhatikan mengenai potensi yang menjadi faktor besarnya target pajak yang akan ditetapkan dan pengurang yang menjadi faktor pengurang pada target yang akan ditetapkan. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar tanah dan bangunan di wilayah kecamatan kota kefa merupakan hunian non komersial, sehingga faktor kemampuan wajib pajak sangat berpengaruh dalam penerimaan PBB. Selain itu, nilai Jual Objek Pajak yang menjadi landasan utama dalam menetapkan besaran jumlah tagihan PBB juga menjadi sebab mengapa realisasi PBB di Kecamatan Kota Kefamenanu menjadi rendah.

Strategi Bapenda dalam meningkatkan Penerimaan PBB di Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara

Penerimaan pajak yang meningkat tentunya akan berdampak pada pembangunan yang semakin berkembang. Salah satu penerimaan pajak daerah yang paling berpotensi ialah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Meskipun memiliki nilai yang paling berpotensi penerimaan PBB, tetap butuh sebuah strategi yang sesuai agar penerimaan pajak daerah yang diterima mencapai target. Untuk menganalisis strategi penerimaan PBB wilayah Kota Administrasi Timor Tengah Utara tepatnya di kecamatan kota kefa menggunakan analisis SWOT, Strength untuk Kekuatan, Weakness untuk Kelemahan,

Opportunities untuk Peluang dan Threats untuk Ancaman. Analisis SWOT terbagi menjadi dua faktor, yaitu Analisis Faktor dari Dalam (*Internal Factors Analysis Summary*) dan Analisis Faktor dari Luar (*External Factors Analysis Summary*). Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi jumlah penerimaan PBB di wilayah Kecamatan Kota Kefamenanu dapat dilihat sebagai berikut:

IFAS (internal Factors Analysis Summary)

1) Kekuatan (Strength)

Berdasarkan dari penelitian yang telah dilakukan diketahui, kekuatan yang dimiliki BAPENDA Timor Tengah Utara dalam meningkatkan penerimaan pajak PBB:

- a. Melakukan perubahan dan penyempurnaan peraturan yang terkait dengan pajak daerah,
- b. Melakukan koordinasi yang kuat antara BAPENDA, UPPPD. Adanya perubahan dan penyempurnaan peraturan dilakukan untuk memperjelas dan mempertegas, antara pajak daerah dan pajak pusat, seperti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dengan koordinasi kegiatan monitoring dan evaluasi dalam pemungutan pajak dapat dilakukan menjadi lebih efektif, dan dengan
- c. Mengembangkan digitalisasi pelayanan pemungutan pajak daerah, seperti penambahan kanal pembayaran, pembuatan layanan online dan lainnya, memudahkan masyarakat dalam pelaporan, pembayaran, atau pengajuan permohonan terkait PBB.

2) Kelemahan (Weakness)

Berdasarkan pada penelitian yang telah dilakukan, kelemahan yang dimiliki BAPENDA :

- a. Adanya objek pajak yang mempunyai nilai ketetapan tinggi namun bermasalah. Permasalahan objek pajak yang mempunyai nilai ketetapan besar tetapi bermasalah yakni seperti, objek ganda, objek pajak yang tidak dapat ditemukan, hingga objek Sengketa.
- b. Serta masalah di mana wajib PBB-mengalami keterbatasan informasi yang diterima, menyebabkan banyak masyarakat menganggap pajak sebagai beban. Hal tersebut menyebabkan pemungutan PBB tidak dapat terlaksana dengan baik, dan berdampak pada jumlah penerimaan PBB yang kurang optimal, selain itu beban pajak yang harus dibayar oleh wajib PBB juga akan terus bertambah. Serta adanya keterbatasan menyebabkan wajib pajak tidak mengetahui layanan-layanan yang terdapat di BAPENDA dalam memudahkan wajib pajak dalam pelaporan pajak.

EFAS (External Factors Analysis Summary)

EFAS merupakan analisis faktor dari dalam yang dapat menjadi sebuah alternatif strategi dalam mendukung kekuatan dan menutupi kelemahan yang dimiliki oleh perusahaan. EFAS ditentukan berdasarkan peluang (opportunities) dan ancaman (threats), yang menjadi dasar dalam perumusan alternatif strategi untuk instansi. Adapun analisis EFAS dari BAPENDA Timor Tengah Utara sebagai berikut:

1) Peluang (Opportunities)

- a. Melakukan kerja sama dengan instansi terkait seperti aparat setempat, bank, DISKOMINFOTIK, hingga kejaksaan tinggi. Kerja sama tersebut merupakan kerja sama yang dilakukan dalam upaya penagihan PBB, baik penagihan pasif oleh UPPPD atau penagihan aktif oleh Suku Badan.

b. Melakukan kegiatan sosialisasi untuk memperluas jangkauan sosialisasi baik melalui platform digital, aplikasi WhatsApp atau e-mail, atau melalui periklanan. Upaya tersebut merupakan peluang untuk BAPENDA dalam meningkatkan penerimaan PBB.

2) Ancaman (Threats)

a. faktor ekonomi dan rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak. Faktor ekonomi dapat menjadi ancaman dikarenakan PBB adalah pajak daerah yang bersifat official assessment system, yang di mana besaran pajak diatur oleh pemerintah. Ditambah adanya pandemi Covid-19 pada tahun 2020 lalu membuat sebagian besar wajib pajak tidak mampu untuk membayar tagihan PBB mereka. Hal tersebut dapat mengakibatkan penurunan terhadap jumlah penerimaan PBB di administrasi Timor Tengah Utara tepatnya di kecamatan kota kefa.

b. Tingkat kepatuhan dan kesadaran dari wajib pajak dapat menjadi ancaman yang berikutnya, hal tersebut dikarenakan kepatuhan wajib pajak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah penerimaan PBB yang diterima. Semakin patuh wajib pajak terhadap kewajiban pajak, semakin tinggi penerimaan PBB yang di terima pemerintah. Berdasarkan analisis SWOT dengan menggunakan faktor lingkungan internal dan faktor lingkungan eksternal.

Analisis Matriks Swot

Berdasarkan penilaian dari masing-masing faktor (kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman) kemudian disusun tabel IFAS (*Internal Factors Analysis Summary*) dan EFAS (*External Factors Analysis Summary*), Tabel IFAS & EFAS menyajikan hasil perhitungan antar bobot, rating, dan jumlah (Bobot x Rating).

Rumus : Nilai = BxR

Total IFAS = Kekuatan – Kelemahan

Total EFAS = Peluang – Ancaman

Keterangan : B=bobot, R=rating.

Tabel 2 Internal Factors Analysis Summary

Faktor Internal (Kekuatan dan Kelemahan)			
Faktor Internal	Bobot	Rating	Score
Kekuatan			
Perubahan & penyempurnaan peraturan yang terkait pajak daerah	0,24	4	0,96
Pengembangan digitalisasi pelayanan pemungutan pajak daerah	0,24	4	0,96
Koordinasi yang kuat antar badan yang berwenang	0,24	4	0,96
Total Skor Kekuatan	0,72		2,88
Kelemahan			
Adanya objek pajak nilai ketetapan tinggi namun bermasalah	0,16	2	0,32
Keterbatasan informasi yang diterima	0,12	2,5	0,30
Total Skor Kelemahan	0,28		0,62
Total IFAS	1,00		3,50

Sumber: Hasil Olah, 2024

Tabel 3 External Factors Analysis Summary

Faktor Eksternal (Peluang dan Ancaman)			
Faktor Eksternal	Bobot	Rating	Skor
Peluang			
Kerja sama dengan instansi terkait	0,3	4	1,2
Sosialisasi kepada masyarakat terhadap pentingnya membayar iuran Pajak Bumi dan Bangunan	0,3	4	1,2
Total Skor Peluang	0,6		2,4
Ancaman			
Faktor Ekonomi yang rendah	0,2	2	0,4
Rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak	0,2	2	0,4
Total Skor Ancaman	0,4		0,8
Total EFAS	1,0		3,2

Sumber: Hasil Olah, 2024

Berdasarkan perhitungan yang dilakukan melalui analisis Strength, Weakness, Opportunity, and Threat (SWOT) diperoleh nilai akhir seperti pada tabel 4

Tabel 4 Rekapitulasi Hasil Perhitungan SWOT

No	Uraian	Nilai
1.	Faktor Internal	
	Kekuatan	2,88
	Kelemahan	0,62
2.	Faktor Eksternal	
	Peluang	2,4
	Ancaman	0,8

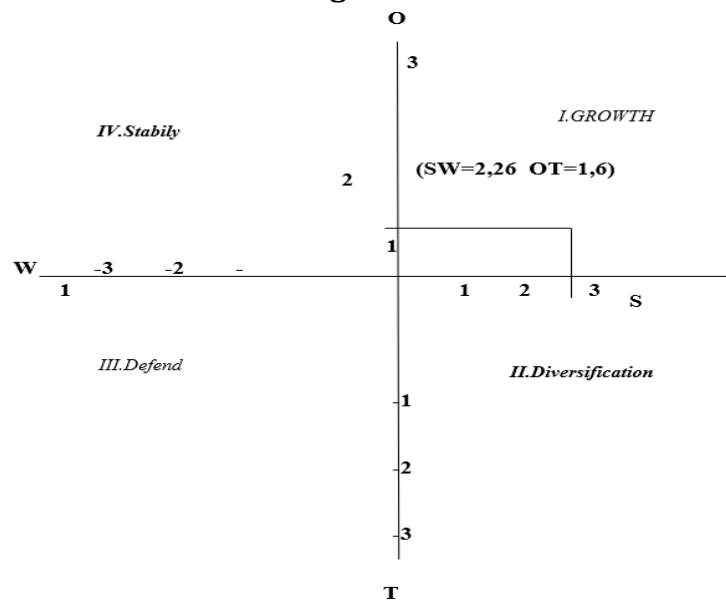
Sumber: Hasil Olah, 2024

Dalam menjalankan strategi baru dalam meningkatkan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Timor Tengah Utara berdasarkan analisis SWOT, perlu direncanakan strategi yang menggunakan kekuatan sebagai langkah awal, meminimalisir kelemahan, memanfaatkan peluang yang ada, dan menanggulangi ancaman yang ada. Untuk mengetahui letak diagram maka dihitung selisih antara kekuatan dan kelemahan serta peluang dan ancaman dengan nilai sebagai berikut:

Kekuatan - Kelemahan (Faktor Internal) = 2,88 - 0,62 = 2,26

Peluang - Ancaman (Faktor Eksternal) = 2,4 - 0,8 = 1,6

Gambar 1 Diagram Analisis SWOT



Sumber: Hasil Olah, 2024

Hasil analisis menunjukkan bahwa posisi kuadran I adalah posisi yang sesuai dengan kondisi pajak bumi dan bangunan di Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara dimana yang direkomendasikan adalah strategi agresif (bagian growth). Hal ini juga menunjukkan bahwa Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara memiliki kekuatan internal untuk memanfaatkan peluang yang ada dan merumuskan strategi baru agar mendukung kebijakan pemerintah yang agresif dan dapat tepat sasaran guna merebut peluang yang ada, sehingga dapat meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara.

Strategi Pengelolaan Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara

Untuk mengetahui dan menilai arah dan tujuan kebijakan yang telah ditetapkan, umumnya akan melakukan evaluasi atau strategi dalam meningkatkan kenaikan pajak bumi dan bangunan (PBB). Bentuk evaluasi atau strategi yang ada di BAPENDA sendiri ialah MONEV (Monitoring dan Evaluasi) terhadap dampak dari kebijakan yang telah ditetapkan. MONEV dilakukan beberapa tahapan, tahapan pertama MONEV dilakukan setingkat kecamatan oleh UPPPD yang dibantu oleh kecamatan, atau kelurahan, terkait himbauan atau sosialisasi PBB-P2. Tahapan kedua, MONEV dilakukan oleh pihak setingkat bupati oleh Suku Badan Pendapatan dibantu oleh Bupati. Tahapan Ketiga dilakukan setingkat Provinsi oleh BAPENDA Provinsi Nusa Tenggara Timur yang dibantu oleh pelibatan dengan biro pemerintahan. Pelaksanaan MONEV di BAPENDA provinsi dilakukan berdasarkan akhir bulan, akhir triwulan, atau satu bulan sebelum berakhirnya kebijakan insentif, dan akhir tahun PBB. Pelaksanaan MONEV yang Melibatkan berbagai unit struktur di dalam dan di luar BAPENDA yang bertujuan untuk mengetahui permasalahan dan faktor penghambat terkait penerimaan PBB serta dampak kebijakan PBB yang telah ditetapkan dalam waktu satu tahun pajak. Di mana hasil dari evaluasi akan digunakan untuk ketetapan kebijakan PBB pada tahun pajak berjalan atau tahun pajak berikutnya. Karenanya diperlukan koordinasi yang

tepat, dengan demikian MONEV dapat dilakukan secara menyeluruh dan memastikan setiap aspek pemungutan pajak daerah berjalan sesuai target, serta mengidentifikasi bagian-bagian yang memerlukan perbaikan atau penyesuaian.

Tabel 5 Matriks Swot

Internal Eksternal	Strenght(Kekuatan) Perubahan dan penyempurnaan peraturan yang terkait dengan pajak daerah Pengembangan digitalisasi pelayanan pemungutan pajak daerah Koordinasi yang kaut antar badan yang berwenang	Weakness(Kelemahan) Adanya objek pajak nilai ketetapan tinggi namun bermasalah Keterbatasan informasi yang diterima
Opportunities(Peluang) Kerja sama dengan instansi terkait Sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya membayar iuran pajak bumi dan bangunan	Strategi (S-O) Meningkatkan kerja sama yang yang dilakukan dalam hal pendataan objek serta subjek pajak bumi dan bangunan Mengupdate aplikasi digital terkait pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan agar masyarakat lebih mudah mengakses pembayaran pajak (aplikasi V-Tax)	Strategi (W-O) Meningkatkan kualitas tenaga kerja pada bidang pemungutan Pajak bumi dan bangunan serta melakukan peningkatan jumlah aparatur sesuai yang ditetapkan agar dapat memenuhi kebutuhan aparatur yang ada.
Threats(Ancaman) Faktor ekonomi yang rendah Rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak	Strategi ST Meningkatkan Kerja sama dengan instansi terkait seperti Bank NTT dalam proses pembayaran pajak online, dan juga aparat di masing-masing Kelurahan agar proses pemungutan lebih terjalin dengan baik Memberikan reward untuk Wajib Pajak yang membayar pajak secara konsisten	Strategi WO Meningkatkan sosialisasi yang lebih menarik agar dapat mengetahui pentingnya pembayaran pajak bumi dan bangunan Menetapkan kembali sistem jemput bola

Sumber: Hasil Olah, 2024

Analisis SWOT menggambarkan secara jelas bagaimana peluan dan ancaman eksternal yang dihadapi dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan yang dimilikinya. Analisis ini dipakai untuk menyusun empat tipe strategi yaitu kekuatan peluang

(*Strength-Opportunities*), kelemahan peluang (*Weakness-Opportunities*), kekuatan ancaman (*Strengths-Threats*) dan kelemahan ancaman (*Weakness-Threats*). Berdasarkan Matriks SWOT,

Diperoleh strategi-strategi untuk meningkatkan peningkatan pajak bumi dan bangunan di Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara sebagai berikut:

1) Strategi S-O (*Strength-Opportunities*)

Strategi S-O merupakan strategi alternatif dengan memanfaatkan kekuatan dari faktor internal, dan peluang dari faktor eksternal yang dimiliki oleh BAPENDA Timor Tengah Utara. Berdasarkan analisis strategi dan opportunities yang dilakukan, maka rekomendasi strategi S-O pada strategi penerimaan PBB Kota Timor Tengah Utara yakni dengan mengoptimalkan program sosialisasi dan edukasi pajak digital secara langsung kepada masyarakat dan meningkatkan program intensifikasi dan ekstensifikasi. mengoptimalkan sosialisasi pajak online secara langsung kepada masyarakat bertujuan agar masyarakat dapat mengetahui dan mempunyai kesadaran untuk membayar pajak. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar wajib PBB yang telah diwawancarai mendapatkan kesulitan dengan sistem pajak online. Berikutnya meningkatkan program intensifikasi dan ekstensifikasi yang berupa perbaikan kualitas pelayanan di kantor pajak atau di pada platform pajak online, melakukan pembinaan petugas pajak, dan lainnya. Program ekstensifikasi berupa melakukan kerja sama dengan aparaturnya setempat dalam meningkatkan penerimaan PBB, atau menciptakan sumber pajak baru.

2) Strategi W-O (*Weakness-Opportunities*)

Strategi W-O merupakan strategi yang memanfaatkan peluang dari faktor eksternal, untuk meminimalkan kelemahan dari faktor internal yang dimiliki BAPENDA. Dalam hal ini strategi WO yang dirumuskan, ialah dengan meningkatkan kualitas tenaga kerja pada bidang pemungutan PBB yang berupa meningkatkan keterampilan dan pengetahuan. Sehingga petugas pajak dapat lebih efisien dalam menyelesaikan tugas atau permasalahan yang ada serta melakukan kolaborasi dengan instansi terkait, seperti dinas kependudukan dalam memutakhir data NIK wajib PBB, atau dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencegah adanya objek yang tidak ditemukan dalam pendataan pajak.

3) Strategi S-T (*Strength-Threats*)

Strategi S-T merupakan strategi yang memanfaatkan kekuatan dari faktor internal, untuk mengurangi ancaman dari faktor eksternal yang dimiliki oleh BAPENDA. Berdasarkan hasil analisis strength dan threats yang dilakukan, strategi S-T yang diusulkan, yakni Pemberian reward untuk wajib pajak yang rutin membayar PBB setiap tahun sebagai contoh untuk wajib pajak lainnya agar rajin membayar pajak. Berikutnya yakni pemberian program relaksasi PBB yang berupa pemberian insentif atau pemberian keringanan denda pajak untuk wajib pajak yang mempunyai kendala dalam ekonomi serta menjadi bentuk motivasi agar membayar pajak lebih awal.

4) Strategi W-T (*Weakness-Threats*)

Strategi W-T merupakan strategi defensif yang digunakan untuk meminimalkan kelemahan dari faktor internal, dan menghindari ancaman dari faktor eksternal yang ada pada BAPENDA. Dalam hal ini strategi W-T yang dirumuskan yakni menetapkan kembali layanan jemput bola yang disebabkan rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak. Penetapan layanan ini juga bertujuan untuk meningkatkan motivasi wajib pajak dalam membayar atau

mengurus PBB. Untuk lebih mudahnya, strategi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara.

Tabel 6 Strategi, Kebijakan, dan Program untuk meningkatkan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu

No	Strategi	Kebijakan	Program
	Kerja sama dengan bank NTT	Pemerintah daerah Kab. TTU telah menjalin kerja sama dengan Bank NTT untuk mempermudah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan secara online	Program pembayaran online lewat aplikasi lewat layanan perbankan seperti menggunakan aplikasi qris, yang semakin memudahkan masyarakat melalui platform
	Sosialisasi dan edukasi	Memberikan pendampingan dan pelayanan secara berkala tentang bagaimana menggunakan aplikasi online untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan	Prog Program sosialisasi dan edukasi bagi masyarakat terhadap pentingnya membayar PBB dan bagaimana cara melakukan pembayaran secara online
	Peningkatan Layanan	Peningkatan antara hubungan masyarakat dan pemerintah dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan	Peningkatan layanan administrasi perkantoran, peningkatan kapasitas sumber daya aparatur,
	Penegakan Hukum	Bapenda juga melakukan sinergi dengan aparat penegak hukum lain, serta memberikan sanksi administratif dan penegakan hukum yang konsisten.	Digitalisasi penagihan pajak dengan surat paksa
	Optimalisasi Pemanfaatan		v-tax

Pembahasan Hasil Penelitian

Dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara. Pemerintah telah melakukan beberapa upaya untuk lebih meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan. Setelah melakukan penelitian dan menganalisis menggunakan analisis SWOT, terlihat bahwa pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan memiliki kekuatan yang cukup lebih baik jika dibandingkan dengan

kelemahan yang dimiliki. Jika dilihat dari kekuatan yang lebih besar, hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara memiliki koordinasi yang kuat antar badan wewenang.

Kondisi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara umumnya masih menghadapi tantangan dalam hal optimalisasi penerimaan dan administrasi meskipun pajak bumi dan bangunan merupakan sumber pendapatan daerah yang penting. Tentunya dengan kondisi yang seperti ini pemerintah perlu memperhatikan hal-hal terkait dengan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan agar dapat memanfaatkan peluang dan mengatasi ancaman yang ada.

Berdasarkan hasil perhitungan dan analisis SWOT, perumusan strategi dalam meningkatkan pengelolaan pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara, Pemerintah dapat memanfaatkan kekuatan dan peluang dalam merumuskan strategi dan kebijakan dalam meningkatkan pengelolaan pajak bumi dan bangunan yaitu:

1. Peningkatan kerja sama dengan Instansi Terkait

Upaya pemerintah dalam meningkatkan pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara agar tepat sasaran yaitu dengan meningkatkan kerja sama dengan badan instansi terkait seperti Bank dalam hal menyediakan pembayaran pajak bumi dan bangunan secara online, kerja sama dengan BPN(Badan Pertanahan Nasional) untuk mendapatkan data tanah yang akurat, serta dengan menguatkan kerja sama antar kelurahan agar pelaksanaan pajak bumi dan bangunan tepat sasaran.

2. Pemberian Reward untuk wajib pajak yang membayar pajak secara konsisten

Maksud dari pemberian penghargaan sebagai bentuk apresiasi pemerintah Timor Tengah Utara terhadap wajib pajak atas kontribusi dalam mencapai target penerimaan pajak bumi dan bangunan untuk lebih meningkatkan pendapatan daerah Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara. Pemberian apresiasi ini merupakan bentuk ajakan secara tidak langsung kepada wajib pajak yang lain agar secara penuh melaksanakan pembayaran pajak bumi dan bangunan secara tertib dan tepat waktu.

3. Peningkatan Sosialisasi yang intensif kepada masyarakat terkait dengan pemabayaran pajak bumi dan bangunan

Penyuluhan kepada masyarakat dengan melaksanakan sosialisasi lebih intensif kepada masyarakat seperti datang langsung kepada masyarakat atau melaksanakan sosialisasi dengan memanfaatkan website dan media cetak seperti baliho atau spanduk agar kesadaran masyarakat dan pemahaman masyarakat tentang perpajakan khususnya pajak bumi dan bangunan lebih meningkat dan lebih peduli membayar pajak bumi dan bangunan karena hal ini merupakan kontribusi penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan kecamatan kota kefamenanu

KESIMPULAN

Berdasarkan pada penelitian yang telah dilakukan terkait strategi penerimaan PBB Kota Administrasi Timor Tengah Utara dan kontribusinya terhadap PBB di wilayah Timor Tengah Utara, peneliti dapat menyimpulkan bahwa:

1. Berdasarkan hasil penelitian tingkat kontribusi PBB di Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara dari tahun 2021-2024 dengan kriteria kontribusi dari Kemendagri masih berada dalam kategori sangat kurang karena rata-rata tingkat kontribusi hanya mencapai sekitara 1%. Hal tersebut disebabkan karena perbedaan penetapan target penerimaan PBB, perbedaan Nilai Jual Objek Pajak yang menjadi acuan dalam penetapan tarif PBB serta wilayah Kota Timor Tengah Utara yang sebagian besar tempat tinggal non komersial.
2. Berdasarkan hasil penelitian adapun strategi yang telah dilakukan oleh BAPENDA sejauh ini yakni:
hasil analisis SWOT terhadap strategi penerimaan PBB Kecamatan Kota Kefamenanu Kabupaten Timor Tengah Utara di antaranya:
 - 5) Kekuatan Internal (Strength)
Kekuatan yang dimiliki BAPENDA Timor Tengah Utara yakni, perubahan dan penyempurnaan regulasi perpajakan, koordinasi yang baik antar unit terkait, dan pengembangan digitalisasi layanan pajak.
 - 6) Kelemahan Internal (Weakness) Permasalahan yang dihadapi oleh BAPENDA Timor Tengah Utara yakni, adanya objek pajak yang mempunyai ketetapan besar naum bermasalah karena sengketa serta kurangnya informasi yang diterima oleh wajib pajak juga menjadi masalah bagi BAPENDA Timor Tengah Utara yang dapat menghambat penerimaan pajak.
 - 7) Peluang Eksternal (Opportunities) Peluang dapat dimanfaatkan oleh BAPENDA Timor Tengah Utara untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2 yang ada seperti, melakukan kerja sama dengan instansi terkait (kecamatan, bank, kelurahan, RT/RW) serta memperluas jangkauan sosialisasi melalui platform digital untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak.
 - 8) Ancaman Eksternal (Threats) Ancaman dapat menjadi penghambat bagi BAPENDA untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2 di Timor Tengah Utara, adapun yang menjadi ancaman untuk BAPENDA yakni, faktor ekonomi dari wajib pajak serta rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dalam kewajiban perpajakannya.

Saran

Untuk mendapatkan hasil yang lebih akurat penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengombinasikan dengan metode kualitatif seperti, wawancara dan observasi serta metode survei kuantitatif agar hasil lebih objektif dan dapat dianalisis secara statistik.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Aisyah, N. (2015). Pengaruh Pph pasal 21 Masa Terhadap Jumlah Pajak Yang Disetor pada Pt.Detecon Asia-Pacific Ltd. Moneter - Jurnal Akuntansi Dan Keuangan, 11(1), 1–8. <https://ejournal.bsi.ac.id/ejurnal/index.php/moneter/article/view/965%0Ahttps://www.neliti.com/id/publications/482692/pengaruh-pph-pasal-21-masa-terhadap-jumlah-pajak-yang-disetor-pada-pt-detecon-as>
- [2] Andriawan, F. (2018). Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Beserta Penjelasannya.
- [3] Erica, D. (2021). Pengaruh Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi. Jurnal Ilmiah Manajemen Ubhara, 3(1), 129.
- [4] <https://doi.org/10.31599/jmu.v3i1.857>

- [5] Haedar, H. (2018). Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Pinrang. Skripsi, 3–7.
- [6] Laksito, R. . (2014). Faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan pajak bumi dan dan bangunan (Studi pada WPOP di Kabupaten Klaten). Diponegoro Journal of Accounting, 985–999.
- [7] Mantiri, J. N., Tullung, J. E., Suoth, C., Morasa, J., Tirayoh, V., Mantiri, J. N., & Tullung, J. E. (n.d.). ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK DAERAH DI KABUPATEN MINAHASA ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS OF REGIONAL TAX REVENUE IN MINAHASA DISTRICT Oleh : , Jurusan Akuntansi , Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi Email : Jurnal EMBA Vol . 10 No. 10(1), 917–925.
- [8] Marjuni, M., Madani, M., & Rahim, S. (2019). Efektivitas Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (Pbb-P2) Di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bone. In Jurnal Administrasi Publik: Vol. 5(2).
- [9] Yusnidar, J. S. d. (2015). Pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (studi pada wajib pajak PBB-P2 Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang). Universitas Brawijaya, 4, 2–5.
- [10] Parera, A. M. W., & Erawati, T. (2017). Pengaruh kesadaran wajib pajak, sanksi perpajakan, pengetahuan perpajakan, dan pelayanan fiskus terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan. Jurnal Akuntansi, 5(1), 37-48.
- [11] Kamaroellah, R. A. (2017). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Pamekasan. IQTISHADIA: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, 4(1), 83-103.
- [12] Nasir, M. S. (2019). Analisis sumber-sumber pendapatan asli daerah setelah satu dekade otonomi daerah. Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan, 2(1), 30-45.
- [13] Timbalau, D. D. (2016). Pengaturan Tentang Pemerataan Pendapatan Pemungutan Pajak Menurut Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009. Lex Privatum, 4(5).
- [14] SUBANGKIT, R. Y. J. PENERAPAN PENARIKAN PAJAK OLEH PEMERINTAH PUSAT, PROVINSI, DAN PEMERINTAH KABUPATEN/KOTA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2009 TENTANG KETENTUAN UMUM PERPAJAKAN.
- [15] Wulandari, B. (2017). Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan Serta Pelayanan Pajak Terhadap Kemauan Dan Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan.
- [16] Eka Wati, R. (2016). Pengaruh Pengetahuan, Modernisasi Strategi Direktorat Jenderal Pajak, Sanksi Perpajakan, Kualitas Pelayanan Fiskus Dan Religiusitas Yang Dipersepsikan Terhadap Kepatuhan Perpajakan (Studi Empiris Pada Wajib Pajak Orang Pribadi Pekerja Bebas Yang Terdaftar Di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Karanganyar) (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- [17] Hasbar, M., & Wijaya, A. (2017). Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Dengan Pendekatan Strategy SWOT Analysis Di Kabupaten Enrekang. AkMen JURNAL ILMIAH, 14(1). FITRIANI, E. (2020). EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) SERTA STRATEGI PENINGKATANNYA DI KOTA PALU (Doctoral dissertation, Universitas Tadulako).