

**TINJAUAN STRATEGI DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA PADANG**

TUGAS AKHIR

*Diajukan Kepada Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi Manajemen Pajak
(DIII) Sebagai Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Ahli Madya*



Oleh:

DIVA OKTAVIANI

2021/21233030

PROGRAM STUDI DIII MANAJEMEN PAJAK

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS NEGERI PADANG

2024

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

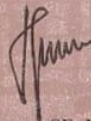
TINJAUAN STRATEGI DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN
PENDAPATAN DAERAH KOTA PADANG

Nama : Diva Oktaviani
BP/Nim : 2021/21233030
Program Studi : Manajemen Pajak
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Padang, November 2024

Diketahui Oleh,
Koordinator Program Studi
Diploma Tiga (D3) Manajemen Pajak

Disetujui Oleh,
Pembimbing Tugas Akhir



Firman, SE, M.Sc
NIP. 198002062003121004



Yunita Engriani, SE, MM
NIP. 198306232009122003

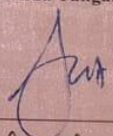

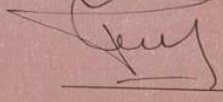
PENGESAHAN TUGAS AKHIR

TINJAUAN STRATEGI DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN
PENDAPATAN DAERAH KOTA PADANG

Nama : Diva Oktaviani
BP/Nim : 2021/21233030
Program Studi : Manajemen Pajak
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

*Dinyatakan Lulus Setelah Diuji di Depan Tim Penguji Tugas Akhir
Program Studi Diploma Tiga (D III) Manajemen Pajak
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Negeri Padang*

Padang, November 2024

Nama	Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Yunita Engriani, SE, MM	(Ketua)	
2. Halkadri Fitra, SE, MM, Ak	(Anggota)	
3. Thamrin, S.Pd, MM	(Anggota)	

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Diva Oktaviani
Thn. Masuk/NIM : 2021/21233030
Tempat/Tgl. Lahir : Padang/ 25 Oktober 2002
Program Studi : Manajemen Pajak
Keahlian : Diploma III
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Alamat : Jl. Tekukur No. 13 Air Tawar Barat
Judul Tugas Akhir : Tinjauan Strategi Dalam Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tugas Akhir saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk kepentingan akademik baik di Universitas Negeri Padang maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan pemikiran saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang lazim.
4. Tugas Akhir ini sah apabila telah ditandatangani asli oleh pembimbing, tim penguji dan ketua program studi.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena Tugas Akhir ini, serta sanksi lainnya sesuai aturan yang berlaku.

Padang, November 2024



Divia Oktaviani
Nim. 21233030

ABSTRAK

Diva Oktaviani (21233030) : Tinjauan Strategi Dalam Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.

Dosen Pembimbing : Yunita Engriani, SE, MM

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Strategi dalam meningkatkan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang. Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Padang yang berlokasi di Jl. Sawahan No. 50, Kec. Padang Timur, Kota Padang, Sumatera Barat. Bentuk penelitian tugas akhir ini adalah observasi. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dari wawancara dengan Kasubid Bapenda Kota Padang dan data sekunder yang berupa dokumen-dokumen dari Bapenda Kota Padang. Teknik analisis data yang digunakan menggunakan analisis deskriptif dan analisis SWOT untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman dalam strategi Bapenda Kota Padang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi dalam meningkatkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bapenda Kota Padang dari tahun 2019-2023 masih fluktuatif dan belum mencapai target secara optimal. Kekuatan utama Bapenda adalah Strategi intensifikasi dan ekstensifikasi yang telah diterapkan melalui layanan unggulan seperti e-BPHTB dan sosialisasi kepada masyarakat, sementara kelemahannya terdapat dalam menentukan target penerimaan yang realistis akibat keterbatasan data dan fluktuasi transaksi properti. Peluang dalam meningkatkan penerimaan BPHTB adalah kerjasama dengan instansi terkait seperti BPN dan notaris, dan ancaman yang dimiliki oleh Bapenda berasal dari rendahnya kesadaran wajib pajak dan adanya tunggakan pajak.

Kata Kunci : Strategi, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warrahmatullahi wabarakatuh.

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul “Tinjauan Strategi Dalam Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.”

Tugas akhir ini merupakan persyaratan yang harus dipenuhi sebagai pelengkap mata kuliah dan untuk dapat menyelesaikan program studi Diploma III Manajemen Pajak pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.

Dalam proses menyelesaikan tugas akhir ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan, arahan dan bantuan baik moral maupun material dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah menjaga dan melindungi penulis selama kegiatan penelitian dan Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti yang kita rasakan saat sekarang ini.
2. Teristimewa untuk kedua orang tua tercinta , papa Yon Eka Putra (Alm) dan mama Mufri Yanti serta saudara yang tidak hentinya memberikan kasih sayang, dukungan, motivasi, dorongan dan do’a untuk penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar.
3. Bapak Dr. Ir. Krismadinata, S.T.,M.T selaku Rektor Universitas Negeri Padang
4. Bapak Dekan Prof. Parengki Susanto, S.E., M.Sc, Ph.D. beserta Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.

5. Bapak Firman, SE, M.Sc selaku Ketua Prodi Manajemen Pajak Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.
6. Ibu Chichi Andriani, S.E., M.M selaku dosen pembimbing akademik yang telah membimbing penulis selama perkuliahan.
7. Ibu Yunita Engriani, S.E., M.M selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang telah membimbing, mengarahkan dan memberikan motivasi penulis selama penyusunan tugas akhir ini
8. Bapak/Ibu Penguji yang telah memberikan saran dan masukan kepada penulis untuk memberikan kesempurnaan pada tugas akhir ini.
9. Bapak/Ibu Dosen, Staf Pengajar, dan Karyawan Program Studi Diploma III Manajemen Pajak Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Negeri Padang.
10. Seluruh karyawan dan karyawan Badan Pendapatan Daerah Kota Padang yang telah membantu dan memberikan penulis waktu dan ketersediaannya untuk memperoleh data dalam menyelesaikan penelitian Tugas Akhir ini.
11. Keluarga besar tercinta yang selalu memberikan doa dan dukungannya kepada penulis.
12. Kepada teman seperjuangan Elsa Adelia, Putri, Fahira, Elvina, Elsa Febria, Feby, Hazizah, Tya dan Kayla yang selalu memberikan semangat kepada penulis.
13. Kepada NCT DREAM yaitu Mark, Renjun, Jeno, Jaemin, Haechan, Chenle, dan Jisung yang telah menemani penulis dengan musik dan lagu mereka sehingga penulis terhibur dan semangat dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
14. Keluarga besar Manajemen Pajak 2021 yang sama-sama berjuang dalam

perkuliahan ini, semoga segala urusan kalian dilancarkan, senang bisa kenal kalian semua yang berasal dari berbagai daerah.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan baik dari segi materi maupun penulisannya, ini dikarenakan keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang penulis miliki. Dengan lapang dada penulis menerima kritik dan saran yang bersifat memberi pengarahannya untuk menuju perbaikan tugas akhir ini, semoga tugas akhir ini bermanfaat bagi pembaca.

Padang, November 2024

Diva Oktaviani
Nim.21233030

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	8
B. Strategi	16
C. Manajemen Strategi	25
BAB III PENDEKATAN PENELITIAN.....	27
A. Betuk Penelitian	27
B. Lokasi Dan Waktu Penelitian	27
C. Rancangan Penelitian	27
BAB IV PEMBAHASAN.....	35
A. Profil Instansi	35
B. Pembahasan.....	46
BAB V PENUTUP.....	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	61

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Target dan Realisasi Penerimaan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang pada tahun 2019-2023:.....	4
Tabel 2. Matriks SWOT Strategi Peningkatan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah.....	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Logo Badan Pendapatan Daerah Kota Padang	38
Gambar 2. Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Padang	40

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Penelitian.....	62
Lampiran 2. Surat Rekomendasi ke Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.	63
Lampiran 3. Rekapitulasi Target dan Realisasi Penerimaan Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.....	64
Lampiran 4. Dokumentasi wawancara penelitian dengan pegawai Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.. ..	65
Lampiran 5. Transkrip wawancara di Badan Pendapatan Derah Kota Padang....	66

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara berkembang terus mendorong pembangunan nasional disegala bidang kehidupan dengan tujuan mengejar ketertinggalan dari negara lain. Dalam menyukseskan pembangunan nasional diperlukan adanya pembiayaan pembangunan baik yang berasal dari pendapatan dalam negeri maupun dari luar negeri. Salah satu yang menjadi sumber penerimaan dari dalam negeri yang cukup potensial untuk terus digali dan dikembangkan serta sumber dana yang sangat penting dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional yaitu dari sektor pajak.

Menurut Mardiasmo (2016:3) pajak merupakan iuran yang dibayarkan oleh rakyat kepada negara yang masuk dalam kas negara yang melaksanakan pada undang-undang serta pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa adanya balas jasa. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan utama bagi sebuah Negara yang dibayarkan oleh masyarakat, pajak juga sebagai iuran pemungutan yang dapat dipaksakan oleh pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan serta sebagai perwujudan peran masyarakat atau wajib pajak untuk secara langsung atau bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembiayaan Negara dan pembangunan nasional.

Pendapatan Asli Daerah terdiri dari pajak daerah dan retribusi daerah, keuntungan usaha milik daerah, dan lain-lain. Pendapatan Asli Daerah yang berasal dari pembagian Pendapatan Asli Daerah (PAD), dana

pertimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah, pemungutan dilaksanakan oleh daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah. Secara umum pajak daerah adalah salah satu sumber pendapatan yang besar bagi daerah dalam rangka menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan daerah. Terdapat berbagai jenis pajak daerah, dan salah satunya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah).

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah BPHTB. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada pemilik lahan. Sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelumnya adalah jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang merupakan dana bagi hasil yang termasuk dalam kelompok pendapatan dana perimbangan dengan pembagian 20% untuk pemerintah pusat dan 80% untuk daerah. Jumlah 80% untuk daerah ini dibagi lagi 16% untuk

provinsi dan 64% untuk kabupaten/kota yang bersangkutan. Dalam rangka perbaikan, penyempurnaan kebijakan, peraturan pajak daerah dan retribusi daerah untuk peningkatan PAD, pemerintah pusat menjadikan /menambahkan BPHTB sebagai salah satu jenis pajak daerah untuk kabupaten/kota berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Suryanto, Bambang Hermanto, 2018).

Badan Pendapatan Daerah Kota Padang merupakan instansi pemerintah yang bergerak dibidang pendapatan dan salah satunya adalah pendapatan pajak. Pemerintah tersebut memiliki tanggung jawab penuh terhadap penerimaan pendapatan yang memiliki potensi pendapatan khususnya pajak. Dalam upaya untuk meningkatkan pendapatan, juga harus berupaya mewujudkan pengelolaan keuangan daerah yang ekonomis dan efektif . Optimalisasi penerimaan pendapatan sangat ditentukan untuk mewujudkan kesadaran masyarakat sebagai wajib pajak.

Menurut Glueck dan Jauch (2000:15) Strategi adalah rencana yang disatukan, menyeluruh dan terpadu yang mengaitkan keunggulan strategi perusahaan dengan tantangan lingkungan dan yang dirancang untuk memastikan bahwa tujuan utama perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan yang tepat oleh organisasi. Dalam meningkatkan realisasi penerimaan terhadap target bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) tentunya Bapenda Kota Padang memerlukan strategi supaya realisasi terhadap target BPHTB dapat tercapai secara optimal dan

maksimal.

Berikut ini adalah Data Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang pada tahun 2019-2023:

Tabel 1. Data Target dan Realisasi Penerimaan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang pada tahun 2019-2023:

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2019	166.420.000.000,00	62.899.673.942,00	37,80%
2020	210.602.178.000,00	68.991.556.893,00	32,76%
2021	301.511.276.598,00	82.649.278.746,00	21,45%
2022	201.870.936.163,00	92.681.689.393,00	45,91%
2023	206.789.687.930,00	110.452.360.451,00	53,41%

Sumber: Olahan Data Badan Pendapatan Daerah Kota Padang (2024)

Pada Tabel 1, dapat dilihat bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2023 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2019 realisasi sebesar Rp.62.899.673.942,00 dari jumlah target Rp.166.420.000.000,00 dengan presentase 37,80%. Tahun 2020 target penerimaan BPHTB meningkat menjadi Rp.210.602.178.000,00, target yang telah ditetapkan tersebut tidak tercapai dengan presentase 32,76%. Dan tahun 2021 target penerimaan BPHTB meningkat lagi dengan jumlah target Rp. 301.511.276.598,00, akan tetapi target yang telah ditetapkan tersebut masih belum tercapai dengan presentase 21,45%. Namun pada tahun 2022 target penerimaan BPHTB mengalami penurunan yang sangat drastis dari tahun 2021 dengan jumlah target Rp. 201.870.936.163,00, dengan

presentase 45,91%. Dan pada tahun 2023 penerimaan BPHTB menjadi sedikit meningkat dengan target Rp. 206.789.687.930,00 dengan presentase 53,41%. Dapat dilihat dari hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selama lima periode tersebut bahwa dalam proses strategi yang telah diterapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dalam meningkatkan penerimaan BPHTB saat ini belum optimal.

Kurangnya kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak, perlu dilakukan koordinasi yang baik antara petugas yang diperintahkan untuk melakukan pengelolaan BPHTB dalam pemungutan dan pengawasan, guna menciptakan ketertiban dalam meningkatkan penerimaan dan pembayaran pajak daerah melalui BPHTB. Dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah Kota Padang perlu melakukan Strategi untuk meningkatkan penerimaan BPHTB serta mengoptimalkan ketidakstabilan antara target dan realisasi pada penerimaan BPHTB di Kota Padang.

Berdasarkan pembahasan di atas, peneliti tertarik membahas mengenai Strategi dalam meningkatkan penerimaan BPHTB pada Bapenda Kota Padang, maka peneliti bermaksud untuk menyusun Tugas Akhir yang berjudul **“Tinjauan Strategi Dalam Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang ”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka peneliti akan merumuskan permasalahan yang akan dibahas pada tugas akhir ini, yaitu: Bagaimana Strategi dalam meningkatkan penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang akan dibahas, maka penelitian ini mempunyai tujuan, yaitu Untuk mengetahui Strategi dalam meningkatkan penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini untuk memberikan gagasan dan landasan bagi para peneliti selanjutnya dalam melakukan penelitian sejenis dalam rangka meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak mengenai strategi dalam meningkatkan penerimaan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.

2. Manfaat Praktis

Selain manfaat teoritis yang telah ditemukan diatas, penelitian ini juga memiliki manfaat praktis, diantaranya :

a. Bagi Penulis

Sebagai sarana dalam menambah pengetahuan, pengalaman, dan wawasan mengenai Strategi dalam meningkatkan penerimaan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.

b. Bagi Instansi

Sebagai bahan masukan bagi instansi mengenai tinjauan strategi dalam meningkatkan penerimaan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.

c. Bagi Pembaca

Sebagai bahan referensi untuk menambah ilmu pengetahuan dan digunakan sebagai bahan masukan atau sarana informasi bagi pihak yang membutuhkan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Padang telah menerapkan strategi intensifikasi dan ekstensifikasi untuk meningkatkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Strategi ini meliputi peningkatan kualitas pelayanan, pembinaan pegawai, inovasi layanan seperti e-BPHTB, serta sosialisasi kepada masyarakat. Meskipun telah ada upaya yang signifikan, penerimaan BPHTB masih belum mencapai target secara optimal selama periode 2019-2023, di mana pencapaiannya bervariasi dan cenderung fluktuatif.

Analisis SWOT (*Strenght, Weakness, Oppurtunies, Threats*) yang dilakukan melalui analisis lingkungan internal dan eksternal. Analisis lingkungan internal dan eksternal tersebut digunakan untuk merumuskan strategi dalam meningkatkan penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui 4 matrik analisis strategi yang didapat, meliputi:

1. Strategi S-O (*Strenghts- Oppurtunities*), merupakan strategi yang menggunakan seluruh kekuatan untuk memanfaatkan seluruh peluang yang dimiliki oleh Bapenda terdiri dari mengoptimalkan program intensifikasi dan ekstensifikasi, dan meningkatkan SDM untuk memperkuat kerja sama dengan BPN dan notaris dalam meningkatkan efisiesi penerimaan pajak.

2. Strategi W-O (*Weakness-Opportunities*), merupakan strategi yang diterapkan berdasarkan pemanfaatan peluang yang ada dengan meminimalkan kelemahan yang dimiliki oleh Bapenda terdiri dari meningkatkan pelatihan intensif untuk SDM agar lebih siap menghadapi fluktuasi target penerimaan BPHTB melalui estimasi yang lebih akurat.
3. Strategi S-T (*Strenghts-Threaths*), merupakan strategi yang digunakan untuk mengatasi ancaman dengan cara memanfaatkan kekuatan yang dimiliki oleh Bapenda terdiri dari mengoptimalkan sistem e-BPHTB dan meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat dalam meningkatkan kesadaran wajib pajak.
4. Strategi W-T (*Weakness-Threats*), merupakan strategi bagaimana menghindari ancaman dan meminimalkan kelemahan yang dimiliki oleh Bapenda Kota Padang terdiri dari mengembangkan program edukasi kepada wajib pajak untuk meningkatkan pemahaman dan membantu pencapaian target penerimaan BPHTB.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diperoleh dalam penelitian ini, berikut beberapa saran yang dapat dipertimbangkan :

1. Bapenda perlu memperkuat kolaborasi dengan BPN dan notaris untuk meningkatkan validitas data dan keakuratan perhitungan BPHTB, yang pada akhirnya dapat mendukung penerimaan pajak yang lebih optimal.
2. Bapenda disarankan untuk mengembangkan sistem prediksi yang lebih

akurat untuk menentukan target penerimaan yang lebih realistis. Hal ini dapat dilakukan dengan pelatihan intensif SDM dalam analisis data transaksi properti.

3. Untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak, Bapenda perlu mengembangkan program edukasi seperti seminar, webinar, dan penyuluhan langsung, yang menjelaskan pentingnya pajak BPHTB dan proses pembayarannya.
4. Mengembangkan sistem e-BPHTB perlu terus dioptimalkan agar lebih mudah diakses dan digunakan oleh masyarakat, sehingga dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban mereka.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, Muhamad Nur. 2016. Strategi Peningkatan penerimaan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Nias Selatan. *Jurnal Ilmu Administrasi*.
- Assauri, Sofjan. 2016. *Strategic Management*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bambang, Hariadi. 2003. Strategi Manajemen. Jakarta: Bayumedia Publishing.
- Glueck dan Jauch. 2000. Manajemen Strategi dan Kebijakan Perusahaan. Jakarta: Erlangga.
- Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Padang. *Rekapitulasi Pendapatan Penerimaan BPHTB Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Padang Tahun 2019-2023*.
- Mardiasmo. 2016. Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2016. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Peraturan Daerah Kota Padang No. 1 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Umum, Tata cara Pemugutan Dan Penagihan Pajak Daerah.
- Salusu. 2006. Pengambilan Keputusan Strategi Untuk Organisasi Publik dan Organisasi Non Profit. Jakarta: Grasindo
- Siahaan, Marihot Pahala. 2016. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*. Bandung : Alfabeta.
- Suryani dan Hendrayadi. 2015. *Metode Riset Kuantitatif Teori dan Aplikasi pada Penelitian Bidang Manajemen dan Ekonomi Islam*. Jakarta: Kencana.
- Suryanto, Bambang Hermanto, M. R. (2018). Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Salah Satu Pajak Daerah. *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1995 Tentang Kepabeanan.