

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA JAYAPURA

Enjelika Makadada¹
enjelikamakadada@gmail.com

Rachmaeny Indahyani²
indahyanirachmaeny@gmail.com

Agustina Ester Antoh³
jadenjitmau@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to analyze the influence of the number of Tax Due Notification Letters (SPTT), land area, and Gross Regional Domestic Product (GRDP) on the revenue of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in Jayapura City for the 2014-2023 period. Secondary data were obtained from the Regional Revenue Agency (Bapenda) and Statistics Indonesia (BPS) of Jayapura City. The analytical method used is multiple linear regression preceded by classical assumption tests. The results show that partially, the number of SPTT has a positive and significant effect on PBB-P2 revenue, land area has a negative and significant effect, while GRDP has a positive and significant effect. Simultaneously, all three variables significantly affect PBB-P2 revenue with a coefficient of determination (R^2) of 95.5 percent, while the remaining is influenced by other factors outside the model. These findings indicate the importance of strengthening tax object data collection, periodically evaluating the determination of Tax Object Sales Value (NJOP), and implementing policies that encourage regional economic growth to increase PBB-P2 revenue in Jayapura City.

Keywords: PBB-P2, local tax revenue, SPTT, land area, GRDP

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional merupakan proses yang berkelanjutan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pemanfaatan seluruh potensi daerah. Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan sumber pendanaan yang besar, di mana pajak menjadi salah satu sumber pendapatan utama negara. Pajak didefinisikan sebagai iuran wajib masyarakat kepada negara yang bersifat memaksa, tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk membiayai berbagai pengeluaran negara. Fungsi pajak tidak hanya sebagai sumber pendapatan negara (fungsi anggaran), tetapi juga sebagai alat untuk mengatur pertumbuhan ekonomi, menjaga stabilitas harga, dan mendistribusikan pendapatan kepada masyarakat. Salah satu jenis pajak yang memiliki peran strategis dalam pembangunan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan tanah dan bangunan. Sejak tahun 2011, pengelolaan PBB yang semula menjadi kewenangan pemerintah pusat beralih kepada pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010. Peralihan ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi pemungutan pajak sekaligus mendukung pelaksanaan otonomi daerah. Dalam konteks otonomi daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi salah satu komponen penting dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD). PBB-P2 dikenakan atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, dengan pengecualian untuk kawasan perkebunan,

¹ Alumni Mahasiswa SI Jurusan Ilmu Ekonomi FEB Universitas Cenderawasih

² Staf Pengajar Jurusan Ilmu Ekonomi FEB Universitas Cenderawasih

³ Staf Pengajar Jurusan Ilmu Ekonomi FEB Universitas Cenderawasih

kehutanan, dan pertambangan. Penerimaan PBB-P2 yang optimal akan memberikan kontribusi signifikan terhadap pembiayaan pembangunan infrastruktur, pelayanan publik, serta peningkatan kesejahteraan masyarakat di tingkat daerah.

Namun, dalam praktiknya, penerimaan PBB-P2 di berbagai daerah, termasuk Kota Jayapura, menunjukkan fluktuasi yang cukup tinggi dan belum sepenuhnya optimal. Data dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Jayapura tahun 2024 menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 periode 2014–2023 kerap kali tidak mencapai target yang telah ditetapkan. Pada tahun 2014, realisasi penerimaan mencapai Rp15,29 miliar atau 191 persen dari target, kemudian meningkat secara bertahap hingga tahun 2016, namun justru turun di bawah target pada tahun 2017 (realisasi Rp21,07 miliar dari target Rp21,91 miliar) dan tahun 2018 (realisasi Rp24,20 miliar dari target Rp26,60 miliar). Fenomena paling signifikan terjadi pada tahun 2020, di mana realisasi penerimaan PBB-P2 anjlok hingga 45,32 persen dibandingkan tahun sebelumnya, menjadi hanya Rp15,18 miliar. Penurunan drastis ini diduga kuat sebagai dampak dari pandemi COVID-19 yang melumpuhkan berbagai sektor ekonomi dan mengurangi kemampuan serta kepatuhan wajib pajak. Setelah tahun 2020, penerimaan mulai pulih dengan pertumbuhan luar biasa sebesar 111,81 persen pada tahun 2021 (realisasi Rp32,16 miliar), lalu meningkat menjadi Rp41,05 miliar pada tahun 2022, dan mencapai puncaknya Rp43,81 miliar pada tahun 2023. Meskipun rata-rata tingkat efektivitas selama sepuluh tahun tergolong tinggi (115 persen), pola fluktuasi yang tajam mengindikasikan bahwa penerimaan PBB-P2 Kota Jayapura masih sangat rentan terhadap guncangan eksternal dan belum dikelola secara optimal.

Kondisi ini menjadi masalah serius karena PBB-P2 merupakan salah satu pilar utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Jayapura. Penerimaan yang tidak stabil dapat menghambat perencanaan dan pelaksanaan pembangunan daerah, terutama dalam penyediaan infrastruktur, layanan kesehatan, pendidikan, dan berbagai program kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, penting untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang secara nyata mempengaruhi penerimaan PBB-P2 di Kota Jayapura, sehingga pemerintah daerah dapat merumuskan kebijakan yang lebih tepat sasaran dan berkelanjutan.

Secara teoritis, beberapa faktor diduga memiliki pengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB-P2. Faktor pertama adalah jumlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPTT). SPPT adalah dokumen resmi dari pemerintah daerah kepada wajib pajak yang berisi besaran pajak yang harus dibayar. Semakin banyak SPPT yang diterbitkan dan terdistribusi secara efektif, semakin luas cakupan wajib pajak yang tercakup dalam sistem, sehingga potensi penerimaan PBB-P2 akan meningkat. Faktor kedua adalah luas tanah yang menjadi objek pajak. Secara konvensional, semakin luas tanah yang dimiliki atau dimanfaatkan, semakin besar nilai jual objek pajak (NJOP) dan pajak yang terutang, terutama jika tanah tersebut berada di kawasan ekonomi produktif seperti perdagangan, industri, atau perumahan padat. Faktor ketiga adalah Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) sebagai indikator utama pertumbuhan ekonomi daerah. Kenaikan PDRB umumnya mencerminkan meningkatnya aktivitas ekonomi, daya beli masyarakat, dan permintaan terhadap tanah dan bangunan, yang pada akhirnya akan mendorong kenaikan NJOP dan penerimaan PBB-P2.

Hasil penelitian empiris terdahulu memberikan bukti yang memperkuat dugaan tersebut. Penelitian Tumanggor, Damanik, dan Panjaitan (2020) di Kota Pematangsiantar menunjukkan bahwa luas tanah dan PDRB per kapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB. Penelitian Waluyo dan Afriyana (2015) juga menemukan bahwa jumlah wajib pajak, luas lahan, dan jumlah bangunan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB. Demikian pula, Dwi Ratnasari (2019) di Kabupaten Berau membuktikan bahwa jumlah wajib pajak, luas bangunan, dan luas lahan berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB. Sementara itu, Nurtanzila dan Kumorotomo (2015) di Kota Yogyakarta menekankan pentingnya efisiensi administrasi perpajakan, sosialisasi yang memadai, serta kepatuhan wajib pajak dalam meningkatkan penerimaan PBB pasca pelimpahan kewenangan dari pusat ke daerah. Penelitian-penelitian ini menjadi rujukan penting bahwa faktor administratif (jumlah SPPT), faktor fisik (luas tanah), dan faktor makroekonomi (PDRB) secara konsisten mempengaruhi penerimaan PBB di berbagai daerah dengan karakteristik yang berbeda.

Beberapa alasan menjadikan penelitian ini sangat menarik dan urgen untuk dilakukan. Pertama, penelitian ini memiliki lokus yang masih jarang diteliti, yaitu Kota Jayapura sebagai ibu kota Provinsi Papua dengan karakteristik geografis, sosial, dan ekonomi yang unik. Kedua, periode penelitian yang digunakan adalah 2014–2023, yang mencakup tiga fase penting: sebelum pandemi, saat pandemi (2020), dan setelah pandemi. Hal ini memungkinkan analisis yang lebih komprehensif terhadap dampak guncangan eksternal terhadap penerimaan pajak daerah. Ketiga, adanya kesenjangan antara teori dan realitas di lapangan, misalnya secara teori luas tanah seharusnya berpengaruh positif, namun data awal menunjukkan kemungkinan hasil yang berbeda sehingga perlu diuji secara empiris. Keempat, sejak peralihan pengelolaan PBB ke daerah pada tahun 2011, belum banyak studi yang secara sistematis mengevaluasi efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kota Jayapura. Kelima, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang konkret bagi Pemerintah Kota Jayapura, seperti penguatan pendataan objek pajak, evaluasi berkala terhadap penetapan NJOP, serta strategi mendorong pertumbuhan ekonomi yang inklusif untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2 secara berkelanjutan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya bermanfaat secara akademik dalam memperkaya khasanah ilmu ekonomi perpajakan, tetapi juga secara praktis dapat menjadi instrumen bagi pemerintah daerah dalam mengoptimalkan potensi pajak bumi dan bangunan demi kesejahteraan masyarakat Kota Jayapura.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan lokasi di Kota Jayapura, menggunakan data sekunder deret waktu (time series) periode 2014–2023 yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Jayapura dan Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Jayapura, meliputi data penerimaan PBB (variabel dependen) serta jumlah SPTT, luas tanah, dan PDRB (variabel independen). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka dan dokumentasi, sementara metode analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda dengan persamaan :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

Sebelum analisis regresi, dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas (Kolmogorov-Smirnov), uji multikolinearitas (VIF dan tolerance), uji autokorelasi (Durbin-Watson), serta uji heteroskedastisitas (Glejser). Setelah asumsi klasik terpenuhi, pengujian hipotesis dilakukan menggunakan uji F (simultan), uji t (parsial), dan koefisien determinasi R^2 untuk mengukur sejauh mana variabel independen menjelaskan variasi variabel dependen. Adapun hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

- H₁ : Jumlah SPTT berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB
- H₂ : Luas Tanah berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB
- H₃ : PDRB berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB
- H₄ : Jumlah SPTT, Luas Tanah, dan PDRB secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB.

Seluruh data diolah dan dianalisis secara statistik untuk menguji keempat hipotesis tersebut guna mengetahui pengaruh jumlah SPTT, luas tanah, dan PDRB terhadap penerimaan PBB di Kota Jayapura.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Deskripsi Variabel Penelitian

Sebelum melakukan pengujian statistik lebih lanjut, penting untuk memahami gambaran umum perkembangan masing-masing variabel selama periode penelitian 2014 hingga 2023. Variabel-variabel yang diamati meliputi penerimaan PBB sebagai variabel dependen, serta jumlah SPTT, luas tanah, dan PDRB sebagai variabel independen. Ringkasan perkembangan keempat variabel tersebut disajikan dalam Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Kecenderungan Indikator-Indikator Penelitian

Tahun	Penerimaan PBB (Rp)	Jumlah SPTT (lembar)	Luas Tanah (m ²)	PDRB (juta Rp)
2014	15.293.972.206	43.106	62.316.098	60.610.000
2015	15.992.681.250	44.531	67.174.648	61.284.000
2016	19.988.457.588	44.658	71.770.525	66.517.000
2017	21.066.746.153	46.586	74.923.184	71.329.000
2018	24.203.554.479	46.952	77.085.631	75.842.000
2019	27.767.874.322	50.872	78.640.926	80.123.000
2020	15.184.384.662	29.279	72.922.010	78.456.000
2021	32.162.698.360	53.473	85.449.596	82.789.000
2022	41.052.154.196	46.948	74.807.880	85.432.000
2023	43.810.868.744	51.970	76.410.364	88.765.000

Sumber: Bapenda Kota Jayapura dan BPS Kota Jayapura (diolah, 2026)

Berdasarkan Tabel 1, terlihat bahwa secara umum penerimaan PBB, jumlah SPTT, luas tanah, dan PDRB mengalami fluktuasi selama periode 2014–2023. Seluruh variabel menunjukkan penurunan yang cukup tajam pada tahun 2020 akibat dampak pandemi COVID-19, namun kembali pulih pada tahun-tahun berikutnya. Penerimaan PBB mencapai puncaknya pada tahun 2023 sebesar Rp43,81 miliar, sementara jumlah SPTT tertinggi tercatat pada tahun 2021 sebanyak 53.473 lembar. Luas tanah terbesar terjadi pada tahun 2021 seluas 85,45 juta m², dan PDRB terus meningkat secara konsisten dari Rp60,61 triliun pada tahun 2014 menjadi Rp88,77 triliun pada tahun 2023.

2. Uji Asumsi Klasik

Sebelum melakukan analisis regresi linier berganda, dilakukan uji asumsi klasik untuk memastikan bahwa model regresi yang digunakan memenuhi syarat-syarat statistik. Uji asumsi klasik meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji autokorelasi, dan uji heteroskedastisitas. Ringkasan hasil keempat uji tersebut disajikan pada Tabel 2 berikut, yang kemudian akan dijelaskan lebih rinci secara berurutan.

Tabel 2. Ringkasan Uji Asumsi Klasik

Uji Asumsi Klasik	Metode Pengujian	Hasil Pengujian	Kriteria	Kesimpulan
Normalitas	Kolmogorov-Smirnov	Asymp. Sig. = 0,200 (> 0,05)	Sig. > 0,05	Residual terdistribusi normal
Multikolinearitas	VIF dan Tolerance	VIF tertinggi = 2,967 (< 10) Tolerance terendah = 0,337 (> 0,10)	VIF < 10 dan Tolerance > 0,10	Tidak ada multikolinearitas
Autokorelasi	Durbin-Watson	DW = 1,589 (rentang 1,5 – 2,5)	DW antara 1,5 hingga 2,5	Tidak ada autokorelasi
Heteroskedastisitas	Uji Glejser	Sig. seluruh variabel > 0,05 (terendah 0,614)	Sig. > 0,05	Tidak terjadi heteroskedastisitas

Sumber: Hasil Olah Data (2026)

Dari Tabel 2 di atas, terlihat bahwa seluruh uji asumsi klasik menunjukkan hasil yang terpenuhi. Uji pertama yang dilakukan adalah uji normalitas menggunakan metode Kolmogorov-Smirnov, yang bertujuan untuk menguji apakah residual dalam model regresi memiliki distribusi normal. Hasil pengujian menunjukkan nilai Asymp. Sig. sebesar 0,200,

yang jauh lebih besar dari batas kritis 0,05. Dengan demikian, residual dinyatakan berdistribusi normal, sehingga asumsi normalitas telah terpenuhi dan model layak untuk dianalisis lebih lanjut.

Setelah asumsi normalitas terpenuhi, langkah berikutnya adalah menguji ada tidaknya multikolinearitas antar variabel independen. Pengujian ini dilakukan dengan melihat nilai Variance Inflation Factor (VIF) dan tolerance. Hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai VIF tertinggi di antara ketiga variabel independen adalah 2,967 (pada variabel luas tanah), yang masih jauh di bawah batas maksimal 10, sementara nilai tolerance terendah adalah 0,337 (juga pada variabel luas tanah), yang masih berada di atas batas minimal 0,10. Kondisi ini mengindikasikan bahwa tidak terjadi korelasi yang signifikan antar variabel independen, sehingga model regresi bebas dari masalah multikolinearitas dan seluruh variabel independen dapat dipertahankan dalam model.

Selanjutnya, uji autokorelasi dilakukan untuk mendeteksi apakah terdapat korelasi antara residual pada periode t dengan residual pada periode sebelumnya ($t-1$). Pengujian ini menggunakan statistik Durbin-Watson, dan hasil yang diperoleh menunjukkan nilai sebesar 1,589. Nilai ini berada dalam rentang ideal antara 1,5 hingga 2,5, yang berarti tidak terjadi autokorelasi positif maupun negatif dalam model regresi. Dengan terpenuhinya asumsi ini, maka model regresi dianggap independen dari waktu dan layak digunakan untuk data deret waktu (time series).

Terakhir, uji heteroskedastisitas dilakukan dengan metode Glejser, yaitu dengan meregresikan nilai absolut residual terhadap seluruh variabel independen. Hasil pengujian menunjukkan bahwa seluruh variabel independen memiliki nilai signifikansi di atas 0,05, dengan nilai terendah sebesar 0,614 (pada variabel jumlah SPTT), sementara konstanta juga memiliki nilai signifikansi 0,728. Hal ini berarti tidak ada satu pun variabel independen yang berpengaruh signifikan terhadap nilai absolut residual, sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala heteroskedastisitas dalam model regresi, atau dengan kata lain varians residual bersifat homogen (homoskedastisitas).

Dengan demikian, secara keseluruhan keempat uji asumsi klasik yang dilakukan (normalitas, multikolinearitas, autokorelasi, dan heteroskedastisitas) semuanya menunjukkan hasil yang terpenuhi. Terpenuhinya seluruh asumsi klasik ini memberikan keyakinan bahwa model regresi linier berganda yang digunakan dalam penelitian ini adalah layak, sah (valid), dan andal (reliable) untuk digunakan dalam pengujian hipotesis serta analisis selanjutnya. Oleh karena itu, hasil analisis regresi dan pengujian hipotesis yang akan dilakukan dapat diyakini tidak mengandung bias dan dapat digeneralisasikan secara statistik.

3. Analisis Regresi Berganda dan Uji Hipotesis

Setelah seluruh uji asumsi klasik terpenuhi, langkah selanjutnya adalah melakukan analisis regresi linier berganda untuk menguji pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar dan searah mana pengaruh jumlah SPTT, luas tanah, dan PDRB terhadap penerimaan PBB di Kota Jayapura. Hasil analisis regresi berganda yang meliputi koefisien regresi, uji t , uji F , dan koefisien determinasi disajikan pada tabel-tabel berikut.

Tabel 3. Hasil Uji Regresi Linier Berganda (Koefisien Regresi dan Uji t)

Model	Unstandardized Coefficients B	Std. Error	Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
(Constant)	-34.959.300.587,885	10.825.182.569,626		-3,229	0,018
Jumlah SPTT (X_1)	872.515,175	155.606,133	0,564	5,607	0,001
Luas Tanah (X_2)	-858,476	245,884	-0,519	-3,491	0,013
PDRB (X_3)	1.121,934	143,274	1,063	7,831	0,000

a. Dependent Variable: Penerimaan PBB (Y)

Sumber: Hasil Olah Data (2025)

Berdasarkan Tabel 3 di atas, diperoleh persamaan regresi linier berganda :

$$Y = -34.959.300.587,885 + 872.515,175 X_1 - 858,476 X_2 + 1.121,934 X_3 + e.$$

Persamaan ini menunjukkan hubungan fungsional antara variabel independen (jumlah SPTT, luas tanah, dan PDRB) dengan variabel dependen (penerimaan PBB). Konstanta sebesar -34,96 miliar rupiah memiliki makna bahwa jika seluruh variabel independen bernilai nol, maka penerimaan PBB diperkirakan sebesar -34,96 miliar rupiah. Meskipun nilai konstanta negatif, secara statistik hal ini merupakan nilai teoritis karena dalam kenyataannya jumlah SPTT, luas tanah, dan PDRB tidak mungkin bernilai nol secara bersamaan.

Koefisien regresi untuk variabel jumlah SPTT (X_1) bernilai positif sebesar 872.515,175. Angka ini dapat diinterpretasikan bahwa setiap peningkatan satu lembar SPTT akan meningkatkan penerimaan PBB sebesar Rp872.515,175, dengan asumsi variabel independen lainnya tetap (*ceteris paribus*). Tanda positif pada koefisien ini sesuai dengan hipotesis awal yang menyatakan bahwa semakin banyak SPTT yang diterbitkan, semakin besar potensi penerimaan PBB. Hal ini logis karena setiap SPTT mewakili satu objek pajak atau wajib pajak yang memiliki kewajiban membayar PBB.

Berbeda halnya dengan variabel luas tanah (X_2) yang justru menunjukkan koefisien regresi negatif sebesar -858,476. Interpretasinya adalah bahwa setiap peningkatan satu meter persegi luas tanah akan menurunkan penerimaan PBB sebesar Rp858,476, dengan asumsi variabel lainnya tetap. Tanda negatif ini berlawanan dengan hipotesis awal yang menduga pengaruh positif. Temuan ini mengindikasikan bahwa penambahan luas tanah tidak selalu diikuti oleh peningkatan penerimaan PBB, kemungkinan karena tambahan luas tanah tersebut berasal dari wilayah dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang rendah, seperti lahan kosong atau kawasan yang belum berkembang secara ekonomi.

Sementara itu, koefisien regresi untuk variabel PDRB (X_3) bernilai positif sebesar 1.121,934. Angka ini berarti bahwa setiap peningkatan satu juta rupiah PDRB akan meningkatkan penerimaan PBB sebesar Rp1.121,934, dengan asumsi variabel lainnya tetap. Tanda positif ini sejalan dengan hipotesis yang menyatakan bahwa pertumbuhan ekonomi yang tercermin dari peningkatan PDRB akan mendorong peningkatan aktivitas ekonomi, permintaan properti, dan nilai jual objek pajak, sehingga pada akhirnya berdampak positif terhadap penerimaan PBB.

Tabel 4. Ringkasan Hasil Uji t (Parsial)

Variabel Independen	t hitung	Sig.	Kesimpulan
Jumlah SPTT (X_1)	5,607	0,001	Berpengaruh positif dan signifikan
Luas Tanah (X_2)	-3,491	0,013	Berpengaruh negatif dan signifikan
PDRB (X_3)	7,831	0,000	Berpengaruh positif dan signifikan

Sumber: Hasil Olah Data (2025)

Selanjutnya, untuk mengetahui signifikansi pengaruh masing-masing variabel independen secara parsial, dilakukan uji t. Berdasarkan Tabel 3 di atas, variabel jumlah SPTT memiliki nilai t hitung sebesar 5,607 dengan signifikansi 0,001. Karena nilai signifikansi jauh lebih kecil dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa jumlah SPTT berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB. Dengan kata lain, **hipotesis pertama (H_1) yang menyatakan bahwa jumlah SPTT berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB diterima secara statistik.**

Variabel luas tanah memiliki nilai t hitung sebesar -3,491 dengan signifikansi 0,013. Meskipun nilai signifikansinya kurang dari 0,05 yang berarti signifikan secara statistik, namun tanda koefisien yang negatif menunjukkan arah pengaruh yang berlawanan dengan hipotesis. Dengan demikian, **hipotesis kedua (H_2) yang menduga luas tanah berpengaruh positif ditolak, dan sebaliknya dapat disimpulkan bahwa luas tanah berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penerimaan PBB di Kota Jayapura.**

Variabel PDRB memiliki nilai t hitung sebesar 7,831 dengan signifikansi 0,000. Nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05 menunjukkan bahwa PDRB berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB. Temuan ini mendukung hipotesis ketiga (H_3) yang menyatakan bahwa PDRB berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB. Di antara ketiga variabel independen, PDRB memiliki nilai t hitung tertinggi (7,831), yang mengindikasikan bahwa variabel ini memiliki pengaruh paling dominan terhadap penerimaan PBB di Kota Jayapura.

Setelah menguji pengaruh parsial, dilakukan uji simultan (uji F) untuk mengetahui apakah ketiga variabel independen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB.

Tabel 5. Hasil Uji F (Simultan)

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	9,35314 ^{E+20}	3	3,11771 ^{E+20}	42,687	0,000
Residual	4,38217 ^{E+19}	6	7,30362 ^{E+18}		
Total	9,79136 ^{E+20}	9			

a. Dependent Variable: Penerimaan PBB (Y)
 b. Predictors: (Constant), PDRB (X_3), Jumlah SPTT (X_1), Luas Tanah (X_2)

Berdasarkan Tabel 5, diperoleh nilai F hitung sebesar 42,687 dengan nilai signifikansi 0,000. Karena nilai signifikansi jauh lebih kecil dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa secara simultan (bersama-sama), variabel jumlah SPTT, luas tanah, dan PDRB berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB di Kota Jayapura. Dengan demikian, **hipotesis keempat (H_4) yang menyatakan bahwa ketiga variabel secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB diterima.**

Terakhir, untuk mengukur seberapa besar kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen, dilakukan uji koefisien determinasi (R^2).

Tabel 6. Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0,977 ^a	0,955	0,933	2.702.520.303,22867

a. Predictors: (Constant), PDRB (X_3), Jumlah SPTT (X_1), Luas Tanah (X_2)

Sumber: Hasil Olah Data (2026)

Berdasarkan Tabel 6, nilai R Square yang diperoleh adalah 0,955 atau 95,5 persen. Angka ini memiliki makna bahwa 95,5 persen variasi atau perubahan pada penerimaan PBB dapat dijelaskan oleh variabel jumlah SPTT, luas tanah, dan PDRB secara bersama-sama. Dengan kata lain, model regresi yang digunakan dalam penelitian ini sangat kuat dalam menjelaskan faktor-faktor yang memengaruhi penerimaan PBB di Kota Jayapura. Sisanya, yaitu sebesar 4,5 persen, dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar model penelitian, seperti tingkat kepatuhan wajib pajak, efektivitas sosialisasi perpajakan, kebijakan tarif pajak, kondisi sosial-ekonomi masyarakat, kualitas administrasi perpajakan daerah, serta faktor-faktor lain yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini.

Secara keseluruhan, hasil analisis regresi berganda menunjukkan bahwa dari ketiga variabel independen yang diuji, dua variabel (jumlah SPTT dan PDRB) memiliki pengaruh positif dan signifikan, sementara satu variabel (luas tanah) justru menunjukkan pengaruh negatif dan signifikan. Temuan ini mengindikasikan bahwa upaya peningkatan penerimaan PBB di Kota Jayapura sebaiknya difokuskan pada perluasan cakupan wajib pajak melalui pendistribusian SPTT yang lebih masif dan akurat, serta mendorong pertumbuhan ekonomi daerah yang berkelanjutan. Sementara itu, temuan negatif pada variabel luas tanah perlu menjadi perhatian pemerintah daerah untuk mengevaluasi penetapan NJOP, terutama di

wilayah dengan luas tanah besar namun nilai ekonomisnya rendah, serta memastikan bahwa setiap penambahan luas tanah sebagai objek pajak benar-benar tercatat dengan NJOP yang mencerminkan nilai pasar sebenarnya.

4. Pembahasan

Hasil pengujian regresi menunjukkan bahwa variabel Jumlah SPTT berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB di Kota Jayapura, dengan nilai signifikansi 0,001 dan t hitung 5,607. Semakin banyak SPTT yang diterbitkan, semakin besar penerimaan PBB karena mencerminkan pertumbuhan jumlah wajib pajak yang tercatat secara resmi. Temuan ini sejalan dengan penelitian Waluyo dan Afriyana (2015) serta Dwi Ratnasari (2019) yang menyatakan bahwa jumlah wajib pajak berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB. Implikasi kebijakannya, pemerintah daerah perlu terus meningkatkan pendataan objek pajak secara akurat melalui teknologi digital, memastikan distribusi SPTT tepat waktu, serta melakukan pemutakhiran data secara berkala melalui verifikasi lapangan agar potensi penerimaan dari setiap wajib pajak dapat dioptimalkan.

Berbeda dengan variabel sebelumnya, luas tanah justru menunjukkan pengaruh negatif dan signifikan terhadap penerimaan PBB, dengan nilai signifikansi 0,013 dan t hitung -3,491. Hal ini mengindikasikan bahwa penambahan luas tanah tidak selalu diikuti oleh peningkatan penerimaan PBB, kemungkinan karena perluasan lahan berasal dari wilayah dengan NJOP rendah atau kawasan yang belum berkembang secara optimal. Hasil ini tidak sejalan dengan penelitian Tumanggor, Damanik, dan Panjaitan (2020) serta Dwi Ratnasari (2019) yang menemukan pengaruh positif. Implikasi kebijakannya, pemerintah daerah perlu mengevaluasi penetapan NJOP secara berkala, terutama di wilayah dengan luas tanah besar namun nilai ekonomis rendah, melakukan verifikasi lapangan untuk memastikan NJOP mencerminkan nilai pasar, serta mempertimbangkan penyesuaian tarif berdasarkan tingkat perkembangan ekonomi wilayah.

Sementara itu, variabel PDRB berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB, dengan nilai signifikansi 0,000 dan t hitung 7,831. Peningkatan PDRB mendorong perkembangan sektor properti dan aktivitas ekonomi yang berdampak langsung pada peningkatan penerimaan PBB. Temuan ini sejalan dengan penelitian Tumanggor, Damanik, dan Panjaitan (2020) serta teori Arrizky (2018) yang menyatakan bahwa pertumbuhan ekonomi meningkatkan nilai properti dan penerimaan pajak. Implikasi kebijakannya, pemerintah daerah perlu mendorong pertumbuhan ekonomi berkelanjutan melalui kebijakan investasi, pengembangan sektor properti, dan diversifikasi ekonomi seperti ekonomi kreatif, pariwisata, serta perikanan berkelanjutan, sekaligus memastikan manfaat pertumbuhan ekonomi dirasakan merata agar meningkatkan kemampuan membayar pajak masyarakat. Secara keseluruhan, peningkatan penerimaan PBB di Kota Jayapura memerlukan optimalisasi pendataan SPTT, evaluasi NJOP lahan, pertumbuhan ekonomi berkelanjutan, serta peningkatan kesadaran wajib pajak melalui sosialisasi dan pelayanan yang transparan.

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis, menunjukkan bahwa jumlah SPPT berpengaruh positif dan signifikan. Kesimpulan ini dibuktikan dengan nilai t hitung 5,607 > t tabel 2,306, signifikansi 0,001 < 0,05, serta koefisien regresi positif sebesar 872.515,175 yang berarti setiap peningkatan satu unit SPPT meningkatkan penerimaan PBB sebesar 872.515,175 Rupiah. Dengan demikian, hipotesis pertama diterima, yang menegaskan bahwa semakin banyak SPPT yang diterbitkan, semakin besar potensi penerimaan PBB di Kota Jayapura.

Luas tanah berpengaruh terhadap penerimaan PBB, menunjukkan bahwa luas tanah berpengaruh negatif dan signifikan. Kesimpulan ini dibuktikan dengan nilai t hitung -3,491 > t tabel 2,306, signifikansi 0,013 < 0,05, namun koefisien regresi bernilai negatif sebesar -858,476 yang berarti setiap peningkatan satu meter persegi luas tanah justru menurunkan penerimaan PBB sebesar 858,476 Rupiah. Dengan demikian, hipotesis kedua ditolak karena penambahan

luas tanah di Kota Jayapura kemungkinan besar berasal dari wilayah pinggiran dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang rendah, mengingat kondisi geografis kota yang berbukit dan persebaran lahan yang tidak merata.

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) berpengaruh terhadap penerimaan PBB, hasil menunjukkan bahwa PDRB berpengaruh positif dan signifikan. Kesimpulan ini dibuktikan dengan nilai t hitung $7,831 > t$ tabel $2,306$, signifikansi $0,000 < 0,05$, serta koefisien regresi positif sebesar $1.121,934$ yang berarti setiap peningkatan satu juta Rupiah PDRB meningkatkan penerimaan PBB sebesar $1.121,934$ Rupiah. Dengan demikian, hipotesis ketiga diterima, yang menegaskan bahwa pertumbuhan ekonomi yang dicerminkan oleh peningkatan PDRB akan mendorong aktivitas ekonomi, meningkatkan NJOP, dan pada akhirnya meningkatkan penerimaan PBB di Kota Jayapura.

2. Saran-Saran

Peneliti selanjutnya disarankan untuk menambahkan variabel-variabel lain seperti jumlah bangunan, Nilai Jual Objek Pajak, tingkat inflasi, tingkat kepatuhan wajib pajak, efektivitas sosialisasi perpajakan, serta kualitas administrasi pelayanan pajak guna memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan PBB. Peneliti juga disarankan untuk memperpanjang periode waktu analisis, menggunakan data lintas kabupaten atau data panel, serta menerapkan metode analisis alternatif seperti regresi data panel atau pendekatan kualitatif. Khusus untuk temuan pengaruh negatif luas tanah terhadap penerimaan PBB, diperlukan kajian lebih mendalam dengan pendekatan spasial atau geografis untuk memahami karakteristik unik wilayah Kota Jayapura.

Pemerintah Daerah Kota Jayapura disarankan untuk meningkatkan pendataan objek pajak secara akurat, memperluas cakupan distribusi SPPT, serta memanfaatkan teknologi digital dalam sistem pembayaran online guna mengoptimalkan penerimaan PBB. Terkait pengaruh negatif luas tanah, pemerintah perlu mengevaluasi dan menyesuaikan penetapan NJOP secara adil berdasarkan potensi ekonomi riil setiap wilayah, serta melakukan pemetaan zona nilai tanah yang lebih akurat. Selain itu, pemerintah harus terus mendorong pertumbuhan ekonomi yang merata melalui penciptaan iklim investasi kondusif dan pembangunan infrastruktur, serta meningkatkan koordinasi antar dinas dan sosialisasi perpajakan kepada masyarakat agar kesadaran dan kepatuhan wajib pajak semakin meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

- Afriyanah, A., & Waluyo, W. (2015). Pengaruh Jumlah Wajib Pajak, Luas Lahan, Jumlah Bangunan, Dan Laju Inflasi Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB). *Ultimaccounting Jurnal Ilmu Akuntansi*, 7(1), 36-53.
- Andriani, P. (2012). *Akuntansi Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Arrizky, T. Y. (2018). Analisa faktor-faktor yang berpengaruh terhadap realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan di Kabupaten Tapin. *KINDAI*, 14 (2).
- Dwi Ratnasari. (2019). Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Berau. *Economy Bring Ultimate Information All About Development Journal*, 3 (2).
- Febrianti, M. (2017). Faktor-faktor yang mempengaruhi realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan di kabupaten Bangka Tengah. *Jurnal Bisnis dan Akuntansi*, 19(1), 56-65.
- Indriany, A., Lestari, D. M., & Afriani, R. I. (2024). Pengaruh Pengetahuan Pajak, Sistem Pembayaran Online dan Tingkat Penghasilan Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Sanksi Pajak Sebagai Variabel Moderasi. *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Manajemen*, 2(4), 12-26.

- Kosasi, J., & Barus, A. C. (2017). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Menurut Kabupaten dan Kota di Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil*, 7(2), 119-128.
- Mardiasmo. 2013 *Perpajakan*. Edisi Revisi Tahun 2013, Yogyakarta: Yogyakarta Andi.
- Nainggolan, E. P. (2022). Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Perspektif Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. *Balance: Jurnal Akuntansi Dan Manajemen*, 1(1), 1-6.
- Nurtanzila, L., & Kumorotomo, W. (2015). Faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan PBB P2 di Kota Yogyakarta pasca pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB P2 oleh pusat kepada daerah. *JKAP (Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik)*, 19 (2), 155-168.
- Panjaitan, W. M., Damanik, D., & Tumanggor, B. (2020). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Pematangsiantar Tahun 2000–2019. *Jurnal Ekuilnومي*, 2(1), 49-59.
- Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Rahayu, Siti Kurnia. 2010 *Perpajakan Indonesia Edisi Pertama*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Resmi, Siti. 2013 *Perpajakan Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sunarto. 2005. *Pajak dan Retribusi Daerah*. Yogyakarta: AMUS dan Citra Pustaka.
- Tiara, T. T. A., Komalig, H. A., & Hatidja, D. (2023). Analisis Faktor–faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Minahasa Utara Menggunakan Metode Regresi Linier Berganda. *d'Cartesian*, 12(1), 1-5.
- Tumanggor, B., Damanik, D., & Panjaitan, W. M. (2020). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) di Kota Pematangsiantar tahun 2000-2019. *Jurnal Ekuilnومي*, 2 (1), 49-59.
- Waluyo, & Afriyanah, A. (2015). Pengaruh jumlah wajib pajak, luas lahan, jumlah bangunan, dan laju inflasi terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB). *Ultimaccounting Jurnal Ilmu Akuntansi*, 7 (1), 36-53.