



Jurnal Masharif al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah
ISSN: 2527 - 6344 (Printed), ISSN: 2580 - 5800 (Online)
Accredited No. 204/E/KPT/2022
DOI: <https://doi.org/10.30651/jms.v10i4.27300>
Volume 10, No. 4, 2025 (2765-2783)

PENGARUH KENAIKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN KEPATUHAN WAJIB PAJAK TERHADAP PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (STUDI KASUS UPTD PPD DAN BPKPD KOTA SUKABUMI)

Ferdiansyah Saputra¹; Ade Sudarma²; Ismet Ismetullah³

¹²³Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Sukabumi

¹Ferdiansyah8531@ummi.ac.id; ²adesudarma@ummi.ac.id;

³ismet.ismetullah@ummu.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Kepatuhan Wajib Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara parsial maupun simultan. PBB merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting untuk mendukung pembiayaan pembangunan, sehingga pemahaman terhadap faktor-faktor yang memengaruhinya menjadi krusial. Jenis penelitian ini adalah kuantitatif dengan pendekatan asosiatif. Data yang digunakan merupakan data primer yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner kepada wajib pajak, serta data sekunder yang bersumber dari instansi terkait. Analisis data dilakukan dengan menggunakan regresi linear berganda melalui program SPSS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB dengan nilai signifikansi 0,005. Begitu pula Kepatuhan Wajib Pajak yang berpengaruh signifikan dengan nilai signifikansi 0,000. Secara simultan, kedua variabel tersebut juga berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB, sebagaimana ditunjukkan oleh hasil uji F dengan nilai signifikansi 0,000. Nilai Adjusted R Square sebesar 0,517 mengindikasikan bahwa sebesar 51,7% variasi penerimaan PBB dapat dijelaskan oleh NJOP dan Kepatuhan Wajib Pajak, sedangkan sisanya dipengaruhi oleh variabel lain di luar model. Penelitian ini menyimpulkan bahwa peningkatan NJOP yang proporsional dan peningkatan kepatuhan wajib pajak dapat menjadi strategi yang efektif untuk

meningkatkan penerimaan PBB. Pemerintah daerah diharapkan dapat terus mengembangkan kebijakan penyesuaian NJOP dan mendorong kesadaran masyarakat melalui edukasi serta pelayanan perpajakan yang optimal.

Kata kunci: Nilai Jual Objek Pajak, Kepatuhan Wajib Pajak, Penerimaan PBB, Pajak Daerah, Regresi Linear

Abstract

This study aims to analyze the effect of Taxable Object Sales Value (NJOP) and Taxpayer Compliance on Land and Building Tax (PBB) Revenue partially and simultaneously. PBB is one of the important sources of regional income to support development financing, so understanding the factors that influence it is crucial. This type of research is quantitative with an associative approach. The data used are primary data obtained through distributing questionnaires to taxpayers, as well as secondary data sourced from related agencies. Data analysis was carried out using multiple linear regression through the SPSS program. The results of the study show that partially, Taxable Object Sales Value (NJOP) has a significant effect on PBB revenue with a significance value of 0.005. Likewise, Taxpayer Compliance has a significant effect with a significance value of 0.000. Simultaneously, both variables also have a significant effect on PBB revenue, as shown by the results of the F test with a significance value of 0.000. The Adjusted R Square value of 0.517 indicates that 51.7% of the variation in PBB revenue can be explained by NJOP and Taxpayer Compliance, while the rest is influenced by other variables outside the model. This study concludes that a proportional increase in NJOP and an increase in taxpayer compliance can be an effective strategy to increase PBB revenue. Local governments are expected to continue to develop NJOP adjustment policies and encourage public awareness through education and optimal tax services.

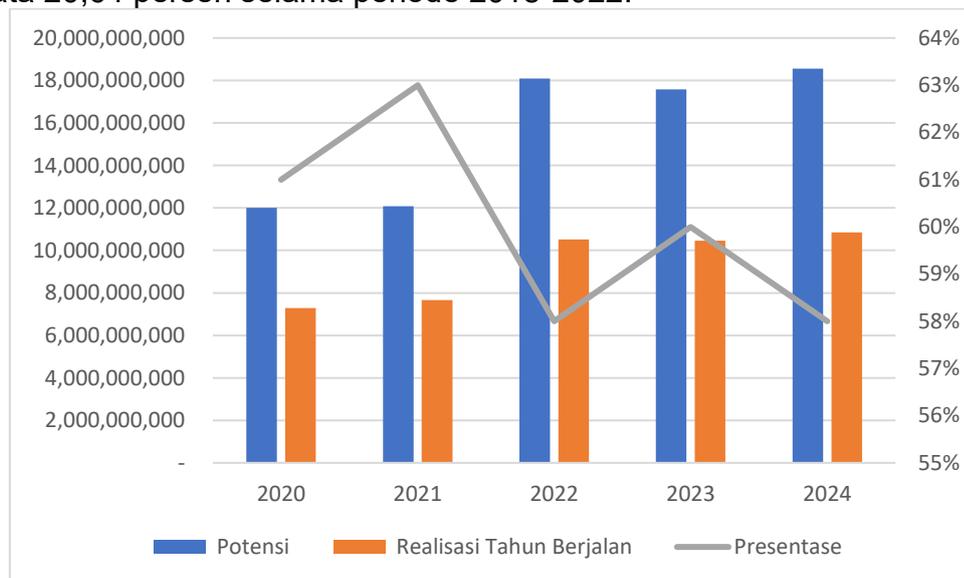
Keywords: Taxable Object Sales Value, Taxpayer Compliance, PBB Revenue, Regional Tax, Linear Regression

1. Pendahuluan

Indonesia sebagai negara berkembang terus melakukan upaya pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui berbagai proyek berskala besar seperti pembangunan jalan tol, infrastruktur darat, serta revitalisasi pedesaan dan pertanian. Pembiayaan proyek-proyek pembangunan tersebut memerlukan dana yang cukup besar, di mana pajak berperan sebagai

instrumen utama dalam menjaga kesinambungan ekonomi negara (Kompas.com, 2020). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang memiliki kontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pengelolaan PBB sektor perdesaan dan perkotaan telah dialihkan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dengan tujuan meningkatkan efisiensi pengelolaan dan optimalisasi penerimaan pajak di tingkat daerah. Penelitian menunjukkan bahwa PBB memiliki potensi yang besar dalam mendukung pembangunan daerah, seperti yang ditunjukkan oleh Ilesa (2024) bahwa PBB menyumbang rata-rata 12,6 persen terhadap PAD Kota Ambon selama periode 2019-2023. Demikian pula, Hartati et al. (2023) menemukan bahwa efektivitas dan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di Kabupaten Karawang mencapai rata-rata 20,64 persen selama periode 2018-2022.



Namun demikian, realisasi penerimaan PBB masih menunjukkan kesenjangan yang signifikan dengan potensi yang ada. Data penerimaan PBB di Kota Sukabumi menunjukkan bahwa meskipun terjadi peningkatan potensi pajak dari Rp12.011.474.000 pada tahun 2020 menjadi Rp16.000.000.000 pada tahun 2024, tingkat realisasi hanya berkisar antara 60-70 persen. Pada tahun 2024, dari potensi sebesar Rp16.000.000.000, realisasi yang tercapai hanya Rp11.200.000.000 atau 70 persen, menyisakan selisih sebesar Rp4.800.000.000.

Kesenjangan antara ketetapan dan realisasi PBB ini diduga dipengaruhi oleh berbagai faktor kompleks. Faktor pertama adalah kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang merupakan dasar pengenaan PBB. Penelitian Anggraeni & Ramdan (2024) menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP setiap tahun berkontribusi terhadap peningkatan kepatuhan wajib pajak dan penerimaan PBB-P2. Faktor kedua adalah tingkat kepatuhan wajib pajak yang dipengaruhi oleh kesadaran pajak, pemahaman peraturan perpajakan, dan efektivitas sanksi perpajakan. Studi menunjukkan bahwa peningkatan kesadaran wajib pajak melalui

edukasi dan sosialisasi kebijakan perpajakan dapat meningkatkan kepatuhan dan penerimaan pajak (Arto & Kasir, 2024).

Penelitian terdahulu umumnya menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan PBB secara terpisah dan tidak melihat pengaruhnya secara simultan. Nurhayati et al. (2022) menyoroti peran NJOP, sementara Dewi et al. (2023) dan Ulya (2024) menekankan pada kepatuhan wajib pajak. Selain itu, kebanyakan penelitian terdahulu hanya menggunakan data tahunan tanpa menelusuri tren jangka panjang antar tahun.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh kenaikan NJOP terhadap penerimaan PBB, menganalisis pengaruh kepatuhan wajib pajak terhadap penerimaan PBB, dan menganalisis pengaruh kenaikan NJOP dan kepatuhan wajib pajak secara simultan terhadap penerimaan PBB. Penelitian ini menggunakan pendekatan regresi linear dengan data tren lima tahun (2020-2024) di Kota Sukabumi untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif tentang faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan PBB.

Kontribusi penelitian ini terhadap pengembangan ilmu perpajakan adalah memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang hubungan simultan antara kenaikan NJOP dan kepatuhan wajib pajak terhadap penerimaan PBB. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu pemerintah daerah, khususnya UPTD PPD Kota Sukabumi, dalam mengidentifikasi aspek-aspek yang perlu ditingkatkan untuk mengoptimalkan penerimaan pajak daerah, serta memberikan pemahaman kepada wajib pajak tentang pentingnya kepatuhan dalam membayar PBB.

2. Kajian Pustaka

2.1. Teori Agensi

Teori Agensi (*Agency Theory*) merupakan konsep teoritis penting dalam ilmu ekonomi yang pertama kali dikembangkan secara sistematis oleh Michael C. Jensen dan William H. Meckling pada awal tahun 1970-an. Teori ini menjelaskan hubungan kontrak antara principal (pemilik atau pemberi wewenang) dan agen (pihak yang menerima wewenang untuk bertindak atas nama principal). Dalam konteks perpajakan, wajib pajak (principal) mendelegasikan sebagian kewajibannya kepada aparat pajak (agent) untuk mengelola dan memastikan pemenuhan kewajiban perpajakan. Pemerintah sebagai principal utama berkepentingan untuk memaksimalkan penerimaan pajak guna pembangunan nasional (Jamaluddin, 2023; Lubis, 2016).

Teori agensi berfokus pada biaya pemantauan dan pengorganisasian hubungan antara berbagai pihak dengan kepentingan yang berbeda. Asumsi dasar teori ini adalah individu bertindak untuk keuntungannya sendiri, sehingga terdapat potensi konflik kepentingan antara pemilik dan manajer karena masing-masing pihak memiliki kepentingan yang berbeda.

2.2. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P-2) adalah pajak yang dikenakan atas bumi (tanah) dan/atau bangunan yang dimiliki,

dikuasai, atau dimanfaatkan oleh individu atau badan hukum. Pajak ini sebelumnya merupakan bagian dari pajak pusat, namun sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB P-2 menjadi kewenangan pemerintah daerah (Temalagi et al., 2023).

PBB merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atas bumi dan bangunan yang ada di atasnya yang nilainya di atas Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Besarnya pajak ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi, tanah dan bangunan (Pertwi, 2022).

2.3. Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek PBB adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Yang termasuk dalam objek PBB adalah: (1) Bumi/Tanah: semua permukaan bumi termasuk tubuh bumi yang ada di bawahnya seperti tanah, sawah, ladang, kebun, pekarangan; (2) Bangunan: konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan seperti rumah tempat tinggal, gedung kantor, hotel, pabrik, toko/ruko, apartemen, pusat perbelanjaan, bangunan industri, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, dan menara.

Subjek Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan. Subjek pajak pada PBB mencakup: (1) Pemilik: Orang pribadi atau badan yang secara sah memiliki hak atas tanah atau bangunan tertentu; (2) Penguasa: Pihak yang secara fisik atau legal menguasai tanah dan bangunan meskipun bukan pemiliknya; (3) Penerima Manfaat: Mereka yang mendapatkan manfaat ekonomi atau sosial dari penggunaan tanah atau bangunan tersebut.

2.4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah nilai yang digunakan oleh pemerintah sebagai dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Nilai ini mencerminkan harga pasar rata-rata tanah dan bangunan di suatu wilayah dan ditetapkan secara berkala. Jika tidak ada transaksi jual beli yang dapat menjadi acuan, NJOP dapat dihitung berdasarkan perbandingan dengan objek sejenis atau melalui pendekatan nilai perolehan baru.

Besaran NJOP ditentukan oleh berbagai faktor, termasuk lokasi, kondisi lingkungan, dan perkembangan ekonomi di sekitar objek pajak. Studi menunjukkan bahwa penggunaan lahan, aksesibilitas jalan utama, dan kedekatan dengan fasilitas publik memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai NJOP (Hartono et al., 2025). Pemerintah biasanya memperbarui nilai NJOP setiap tiga tahun sekali, kecuali untuk wilayah dengan perubahan harga signifikan yang memerlukan evaluasi lebih sering.

Penyesuaian NJOP setiap tahun memiliki dampak terhadap kepatuhan wajib pajak, sebagaimana dibahas dalam penelitian mengenai pengaruh kenaikan NJOP terhadap penerimaan PBB-P2 (Anggraeni & Ramdan, 2024). Selain itu, NJOP juga berperan sebagai indikator dalam penetapan ganti rugi pada pengadaan lahan untuk kepentingan umum (Lumi et al., 2020).

2.5. Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan wajib pajak merupakan perilaku atau tingkah laku wajib pajak untuk melaksanakan hak perpajakannya dan memenuhi kewajiban perpajakannya seperti mengisi secara benar jumlah pajak yang terutang, membayar pajak tepat pada waktunya tanpa ada tindakan pemaksaan, dan memasukkan serta melaporkan pada waktunya informasi yang diperlukan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku (Sutarjo, 2020).

Menurut Rahayu dalam penelitian Hayati (2022), kepatuhan wajib pajak merupakan suatu tindakan wajib pajak dalam memenuhi semua kewajibannya dalam perpajakan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta peraturan pelaksanaan perpajakan yang berlaku di suatu negara.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 192/PMK.03/2007, Wajib Pajak dengan kriteria tertentu yang selanjutnya disebut sebagai Wajib Pajak Patuh adalah Wajib Pajak yang memenuhi persyaratan sebagai berikut: (1) Tepat waktu dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan; (2) Tidak mempunyai tunggakan pajak untuk semua jenis pajak, kecuali tunggakan pajak yang telah memperoleh izin mengangsur atau menunda pembayaran pajak; (3) Laporan Keuangan diaudit oleh Akuntan Publik atau lembaga pengawasan keuangan pemerintah dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian selama tiga tahun berturut-turut; dan (4) Tidak pernah dipidana karena melakukan tindak pidana di bidang perpajakan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam jangka waktu lima tahun terakhir.

2.6. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu sumber pendapatan penting yang dikumpulkan oleh negara atau daerah dari pajak atas bumi dan/atau bangunan. Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, pajak ini dikenakan kepada individu maupun badan hukum yang memiliki, menguasai, atau memanfaatkan tanah dan bangunan, dengan pengecualian bagi properti yang difungsikan untuk keperluan umum seperti tempat ibadah, sekolah, dan fasilitas kesehatan sehingga mendukung optimalisasi pendanaan pembangunan.

Berdasarkan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, PBB merupakan pajak atas nilai objek yang dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya pajak ditentukan dengan mengalikan tarif pajak tertentu terhadap NJOP yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Tarif PBB biasanya berkisar pada angka yang relatif rendah agar tidak menjadi beban

yang berlebihan bagi masyarakat, tetapi dengan cakupan objek pajak yang luas, penerimaan dari PBB dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap anggaran negara maupun daerah.

Menurut Ayu (2025) dalam artikel di Kompasiana, mekanisme pengelolaan PBB yang terdesentralisasi memungkinkan masing-masing daerah untuk mengalokasikan dana secara tepat guna untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur dan pelayanan publik setempat, sehingga meningkatkan efektivitas penggunaan anggaran daerah.

2.7. Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Nurhayati et al (2022) mengenai pengaruh jumlah SPPT, NJOP, dan tunggakan pajak terhadap penerimaan PBB di Kabupaten Serang menunjukkan bahwa NJOP berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif asosiatif dan menemukan bahwa secara simultan ketiga variabel berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB.

Dewi et al. (2023) dalam penelitiannya mengenai pengaruh kepatuhan wajib pajak terhadap pembayaran PBB saat pandemi dan setelah pandemi tahun 2020-2022 di Wilayah Kabupaten Karawang menemukan bahwa kepatuhan wajib pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan baik saat pandemi maupun setelah pandemi.

Ulya (2024) dalam penelitiannya mengenai pengaruh pengetahuan dan kepatuhan wajib pajak terhadap penerimaan PBB di Wilayah Bekasi Utara tahun 2023 menemukan bahwa pengetahuan wajib pajak dan kepatuhan wajib pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB, dimana peningkatan kepatuhan akan meningkatkan penerimaan PBB.

Penelitian lain yang relevan dilakukan oleh (Hartono et al., 2025) menunjukkan bahwa kenaikan NJOP dan regulasi keuangan daerah memiliki efek signifikan terhadap realisasi penerimaan pajak. Studi ini memperkuat argumen bahwa faktor-faktor seperti penyesuaian NJOP memiliki dampak langsung terhadap penerimaan pajak daerah.

3. Metode Penelitian

3.1. Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan asosiatif. Metode kuantitatif dipilih karena penelitian ini berlandaskan pada filsafat positivisme yang bertujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan melalui analisis data statistik pada populasi atau sampel tertentu (Sugiyono, 2022). Penelitian ini menggunakan paradigma penelitian dengan tiga variabel independen yaitu kenaikan NJOP (X1) dan kepatuhan wajib pajak (X2), serta satu variabel dependen yaitu penerimaan pajak bumi dan bangunan (Y).

3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Unit Pelaksana Teknis Daerah Pendapatan Pajak Daerah (UPTD PPD) dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Sukabumi. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa kedua instansi tersebut merupakan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengelolaan dan penerimaan pajak bumi dan bangunan di wilayah Kota Sukabumi, sehingga mampu menyediakan data yang dibutuhkan untuk penelitian ini. Penelitian dilaksanakan selama 6 bulan dari bulan Maret hingga Agustus 2025.

3.3. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pegawai di kantor UPTD PPD sebanyak 21 orang dan pegawai di kantor BPKPD sebanyak 93 orang, sehingga total populasi berjumlah 114 pegawai. Teknik sampling yang digunakan adalah nonprobability sampling dengan metode sampling jenuh, yaitu teknik penentuan sampel dengan menggunakan seluruh anggota populasi sebagai sampel (Sugiyono, 2022). Pemilihan teknik ini didasarkan pada pertimbangan bahwa jumlah populasi relatif kecil sehingga memungkinkan untuk menggunakan seluruh populasi sebagai sampel penelitian.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan sumber data primer yang diperoleh langsung dari responden melalui kuesioner yang disebarakan kepada pegawai UPTD PPD dan BPKPD Kota Sukabumi.

Instrumen penelitian yang digunakan berupa kuesioner dengan skala pengukuran Likert. Skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi responden terhadap fenomena yang diteliti. Setiap item pertanyaan memiliki lima pilihan jawaban dengan bobot skor sebagai berikut: Sangat Setuju (5), Setuju (4), Ragu-ragu (3), Tidak Setuju (2), dan Sangat Tidak Setuju (1).

3.5. Definisi Operasional Variabel

1. Kenaikan NJOP (X1)

Kenaikan NJOP diukur melalui indikator: (a) kenaikan harga transaksi properti di wilayah tertentu, (b) meningkatnya nilai tanah di sekitar pembangunan infrastruktur, (c) perubahan fungsi lahan menjadi kawasan komersial/perumahan, (d) kenaikan NJOP secara berkala setiap 3 tahun, dan (e) adanya pembangunan kawasan fasilitas publik/swasta.

2. Kepatuhan Wajib Pajak (X2)

Kepatuhan wajib pajak diukur melalui indikator: (a) kepatuhan mendaftarkan objek pajaknya ke kantor pajak, (b) kepatuhan membayar PBB tepat waktu, (c) kepatuhan melaporkan perubahan data objek atau subjek

pajak, (d) wajib pajak menggunakan hak pengurangan PBB, dan (e) kepatuhan melunasi seluruh tunggakan PBB beserta dendanya.

3. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (Y)

Penerimaan pajak bumi dan bangunan diukur melalui indikator: (a) persentase realisasi penerimaan terhadap target, (b) tingkat keberatan NJOP dari total objek, (c) efisiensi dalam menagih piutang PBB yang menumpuk, (d) persentase pertumbuhan penerimaan PBB dari tahun sebelumnya, dan (e) pendataan dan pemutakhiran objek pajak.

3.6. Uji Validitas dan Reliabilitas

1. Uji validitas

Uji validitas dilakukan untuk mengukur sah atau validnya suatu kuesioner. Pengujian validitas menggunakan formula korelasi Product Moment dengan tingkat signifikansi 0,05. Kriteria pengujian: jika r hitung $\geq r$ tabel, maka instrumen dinyatakan valid, sebaliknya jika r hitung $\leq r$ tabel, maka instrumen dinyatakan tidak valid.

2. Uji reliabilitas

Uji reliabilitas dilakukan menggunakan metode Cronbach's Alpha untuk mengukur ketepatan alat pengumpul data. Kriteria pengujian: jika nilai Cronbach's Alpha $\geq 0,6$ maka instrumen dinyatakan reliabel, sebaliknya jika $\leq 0,6$ maka instrumen dinyatakan tidak reliabel.

3.7. Teknik Analisis Data

1. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan atau mendeskripsikan data yang telah terkumpul tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku umum.

2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik dilakukan untuk memastikan model regresi yang dihasilkan memenuhi persyaratan Best Linear Unbiased Estimator (BLUE), meliputi:

- a. Uji Normalitas Dilakukan dengan Test Kolmogorov-Smirnov Goodness of Fit dengan kriteria jika signifikansi $> 0,05$ maka data berdistribusi normal.
- b. Uji Multikolinearitas Dilakukan dengan melihat nilai VIF (Variance Inflation Factor). Jika $VIF \geq 10$ atau toleransi $\leq 0,10$ maka terjadi multikolinearitas.
- c. Uji Heterokedastisitas Dilakukan dengan melihat grafik scatterplot antara nilai prediksi variabel terikat dengan variabel bebas.

3.8. Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda digunakan untuk mengetahui hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen. Persamaan regresi yang digunakan:

$$Y = \alpha + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

Dimana:

Y = Penerimaan pajak bumi dan bangunan

X_1 = Kenaikan NJOP

X_2 = Kepatuhan wajib pajak

α = Konstanta

b_1, b_2 = Koefisien regresi

e = Error term

3.9. Uji Hipotesis

1. Uji t (Parsial)

Uji t digunakan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen secara parsial terhadap variabel dependen. Kriteria pengujian dengan tingkat signifikansi 0,05: jika probabilitas $< 0,05$ maka terdapat pengaruh signifikan.

2. Uji F (Simultan)

Uji F digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel independen secara simultan terhadap variabel dependen. Kriteria pengujian dengan tingkat signifikansi 0,05: jika probabilitas $< 0,05$ maka terdapat pengaruh signifikan secara bersama-sama

3.10. Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi digunakan untuk mengukur seberapa besar kemampuan model regresi dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai R^2 berkisar antara 0 dan 1, dimana nilai yang mendekati 1 menunjukkan variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen

4. Hasil dan Pembahasan

4.1. Hasil Penelitian

1. Karakteristik Responden.

Penelitian ini melibatkan 80 responden yang terdiri dari pegawai UPTD Pengelola Pendapatan Daerah dan BPKPD Kota Sukabumi. Berdasarkan jenis kelamin, responden didominasi oleh laki-laki sebesar 53,4% (43 responden) dan perempuan sebesar 46,6% (37 responden). Distribusi usia responden cukup merata, dengan kelompok usia 26-35 tahun dan >46 tahun masing-masing 28,4%, kelompok usia 36-45 tahun sebesar 23,9%, dan kelompok usia <25 tahun sebesar 19,3%. Berdasarkan instansi, mayoritas responden berasal dari BPKPD (75%) dan UPTD (25%). Tingkat pendidikan responden didominasi oleh lulusan sarjana (55,7%), diikuti diploma (20,5%), magister (15,9%), dan SMA/SMK sederajat (8%).

4.2. Uji Kualitas Data
2. Uji Validitas

No	Variabel	Item	r hitung	r tabel	Keterangan
1	X1 Kenaikan NJOP	Pernyataan 1	0.780	0.2199	Valid
		Pernyataan 2	0.761	0.2199	Valid
		Pernyataan 3	0.863	0.2199	Valid
		Pernyataan 4	0.797	0.2199	Valid
		Pernyataan 5	0.790	0.2199	Valid
2	X2 Kepatuhan WP	Pernyataan 1	0.755	0.2199	Valid
		Pernyataan 2	0.750	0.2199	Valid
		Pernyataan 3	0.852	0.2199	Valid
		Pernyataan 4	0.814	0.2199	Valid
		Pernyataan 5	0.750	0.2199	Valid
3	X3 Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	Pernyataan 1	0.781	0.2199	Valid
		Pernyataan 2	0.693	0.2199	Valid
		Pernyataan 3	0.762	0.2199	Valid
		Pernyataan 4	0.752	0.2199	Valid
		Pernyataan 5	0.779	0.2199	Valid

Pengujian validitas dilakukan terhadap semua item pernyataan dalam kuesioner menggunakan koefisien korelasi Pearson. Hasil uji validitas menunjukkan bahwa semua item pernyataan memiliki nilai r hitung > r tabel (0,2199), dengan rentang nilai r hitung antara 0,693 hingga 0,863. Hal ini menunjukkan bahwa seluruh instrumen penelitian valid dan dapat digunakan untuk mengukur variabel yang diteliti.

4.3. Uji Reliabilitas

Variabel	Nilai Cronbach's Alpha	Keterangan
X1 Kenaikan NJOP	0,856	Reliabel
X2 Kepatuhan WP	0,841	Reliabel
Y Penerimaan Pajak Bumi dan bangunan	0,801	Reliabel

Pengujian reliabilitas menggunakan metode Cronbach's Alpha menunjukkan bahwa semua variabel memiliki tingkat reliabilitas yang baik. Variabel kenaikan NJOP (X1) memiliki nilai Cronbach's Alpha sebesar 0,856, kepatuhan wajib pajak (X2) sebesar 0,841, dan penerimaan pajak bumi dan bangunan (Y) sebesar 0,801. Seluruh nilai tersebut di atas 0,60 sehingga dapat dinyatakan reliabel.

4.4. Uji Asumsi Klasik

1. Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		80
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	0,00000
	Std. Deviation	1,89407325
	Absolute	0,088
Most Extreme Differences	Positive	0,088
	Negative	-0,079
Test Statistic		0,088
Asymp. Sig. (2-tailed)		0,192

- Test distribution is Normal.
- Calculated from data.
- Lilliefors Significance Correction.
- Lilliefors' method based on 10000 Monte Carlo samples with starting seed 926214481.

Hasil uji normalitas Kolmogorov-Smirnov menunjukkan nilai signifikansi sebesar $0,192 > 0,05$, yang berarti data residual berdistribusi normal dan memenuhi syarat untuk analisis regresi linear berganda

2. Uji Multikolinearitas

Coefficients ^a								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	6,524	3,502		3,731	0		
	X1 Kenaikan NJOP	0,251	0,087	0,276	2,897	0,005	0,673	1,485
	X2 Kepatuhan WP	0,881	0,12	0,534	5,604	0	0,673	1,485

Pengujian multikolinearitas menunjukkan bahwa tidak terdapat masalah multikolinearitas dalam model penelitian. Nilai tolerance untuk variabel kenaikan NJOP (X1) dan kepatuhan wajib pajak (X2) sebesar 0,673 > 0,10, sedangkan nilai VIF sebesar 1,485 < 10, menunjukkan tidak adanya korelasi yang kuat antar variabel independen.

3. Uji Heteroskedastisitas

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2,724	3,463		0,787	0,434
	X1 Kenaikan NJOP	0,107	0,055	0,266	1,966	0,053
	X2 Kepatuhan WP	-1,151	1,334	-0,117	0,862	0,391

Hasil uji heteroskedastisitas menggunakan Glejser Test menunjukkan nilai signifikansi variabel X1 sebesar 0,053 > 0,05 dan variabel X2 sebesar 0,391 > 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa model regresi tidak mengalami masalah heteroskedastisitas.

4.5. Analisis Regresi Linear Berganda

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	0,524	0,502		3,731	0
	X1 Kenaikan NJOP	0,251	0,087	0,276	2,897	0,005
	X2 Kepatuhan WP	0,881	0,12	0,534	5,604	0

Berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda, diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = 0,524 + 0,251 X1 + 0,881 X2 + e$$

Persamaan tersebut menunjukkan bahwa:

- Nilai konstanta sebesar 0,524 menunjukkan bahwa jika semua variabel independen bernilai nol, maka penerimaan pajak bumi dan bangunan sebesar 0,524
- Koefisien regresi variabel kenaikan NJOP (X1) sebesar 0,251 menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu satuan kenaikan NJOP akan meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan sebesar 0,251
- Koefisien regresi variabel kepatuhan wajib pajak (X2) sebesar 0,881 menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu satuan kepatuhan wajib pajak akan meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan sebesar 0,881

4.6. Pengujian Hipotesis

1. Uji t (Parsial)

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	0,524	0,502		3,731	0
	X1 Kenaikan NJOP	0,251	0,087	0,276	2,897	0,005
	X2 Kepatuhan WP	0,881	0,12	0,534	5,604	0

Hasil uji t menunjukkan bahwa:

- Variabel kenaikan NJOP (X1) memiliki nilai t hitung sebesar 2,897 dengan signifikansi $0,005 < 0,05$, sehingga berpengaruh signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan
- Variabel kepatuhan wajib pajak (X2) memiliki nilai t hitung sebesar 5,604 dengan signifikansi $0,000 < 0,05$, sehingga berpengaruh signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan

2. Uji F (Simultan)

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	319,074	2	159,537	43,344	,000 ^b
	Residual	283,414	77	3,681		
	Total	602,488	79			

Hasil uji F menunjukkan nilai F hitung sebesar 43,344 dengan signifikansi $0,000 < 0,05$, yang berarti bahwa variabel kenaikan NJOP dan kepatuhan wajib pajak secara simultan berpengaruh signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan

4.7. Pembahasan

1. Pengaruh Kenaikan NJOP terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kenaikan NJOP berpengaruh signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan dengan nilai koefisien regresi sebesar 0,251 dan nilai signifikansi 0,005. Hal ini menunjukkan bahwa setiap peningkatan nilai NJOP akan meningkatkan besarnya PBB yang harus dibayar oleh wajib pajak. Temuan ini mengindikasikan bahwa kebijakan penyesuaian NJOP yang dilakukan oleh pemerintah daerah memiliki peran penting dalam meningkatkan potensi penerimaan pajak daerah dari sektor PBB.

Hasil penelitian ini sejalan dengan temuan Nurhayati et al. (2022) yang menyatakan bahwa NJOP secara statistik berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB di Kabupaten Serang. Demikian pula, Hartono et al. (2025) menunjukkan bahwa perubahan NJOP yang dilakukan secara konsisten dan berbasis zonasi berdampak langsung pada naiknya realisasi penerimaan PBB. Kesamaan hasil ini menunjukkan bahwa peningkatan NJOP mampu memperbesar basis pajak dan mendongkrak pendapatan daerah jika diikuti dengan pengelolaan yang baik.

2. Pengaruh Kepatuhan Wajib Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepatuhan wajib pajak berpengaruh sangat signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan dengan nilai koefisien regresi sebesar 0,881 dan nilai signifikansi 0,000. Nilai koefisien regresi yang besar menunjukkan bahwa kepatuhan wajib pajak memberikan kontribusi yang lebih kuat dibandingkan NJOP dalam memengaruhi penerimaan pajak. Semakin tinggi tingkat kepatuhan wajib pajak yang mencakup kesadaran melapor, membayar tepat waktu, dan mengikuti aturan perpajakan, maka penerimaan PBB akan semakin optimal.

Temuan ini didukung oleh penelitian Dewi et al. (2023) yang meneliti di Karawang selama pandemi, menyimpulkan bahwa penurunan atau peningkatan penerimaan PBB paling sering disebabkan oleh fluktuasi kepatuhan masyarakat. Penelitian Ulya (2024) juga menghasilkan temuan yang senada, di mana kepatuhan menjadi kunci utama meningkatnya realisasi PBB di Bekasi Utara. Bahkan dalam penelitiannya disebutkan bahwa kesadaran untuk membayar tepat waktu serta kepuasan terhadap pelayanan pajak mampu memotivasi wajib pajak menjadi lebih patuh.

3. Pengaruh Kenaikan NJOP dan Kepatuhan Wajib Pajak secara Simultan terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Hasil uji F menunjukkan bahwa variabel kenaikan NJOP dan kepatuhan wajib pajak secara simultan berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB dengan nilai F hitung sebesar 43,344 dan signifikansi 0,000. Hal ini diperkuat oleh nilai Adjusted R Square sebesar 0,517, yang menunjukkan bahwa 51,7% variasi penerimaan PBB dapat dijelaskan oleh kedua variabel tersebut. Dengan demikian, kedua variabel terbukti secara bersama-sama memberikan pengaruh yang kuat terhadap penerimaan pajak.

Pengaruh simultan ini mencerminkan pentingnya kebijakan penyesuaian NJOP yang adil dan akurat, serta perlunya strategi peningkatan kepatuhan masyarakat melalui pelayanan perpajakan yang baik, edukasi, dan sosialisasi

yang masif. Hasil ini mengonfirmasi temuan Ulya (2024) yang juga menemukan bahwa kombinasi variabel pajak struktural dan perilaku memberikan efek positif secara bersamaan terhadap penerimaan daerah.

Temuan penelitian ini memberikan implikasi praktis bahwa pemerintah daerah perlu mengembangkan strategi komprehensif yang menggabungkan pendekatan struktural melalui penyesuaian NJOP dan pendekatan behavioral melalui peningkatan kepatuhan wajib pajak. Kombinasi strategi ini akan lebih efektif daripada pendekatan tunggal dalam mengoptimalkan penerimaan pajak bumi dan bangunan.

5. Kesimpulan dan Saran

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai pengaruh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Kepatuhan Wajib Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), diperoleh beberapa temuan penting. Pertama, variabel Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terbukti memiliki pengaruh yang signifikan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan nilai signifikansi sebesar 0,005 ($p < 0,05$). Hasil ini menunjukkan bahwa peningkatan nilai NJOP secara langsung dapat meningkatkan besarnya penerimaan PBB, karena pajak terutang dihitung berdasarkan besaran nilai jual objek tersebut.

Kedua, variabel Kepatuhan Wajib Pajak juga memiliki pengaruh yang signifikan terhadap penerimaan PBB dengan nilai signifikansi sebesar 0,000, yang menandakan bahwa variabel ini merupakan faktor dominan dalam memengaruhi penerimaan pajak. Tingginya tingkat kepatuhan wajib pajak, baik dalam hal pelaporan maupun pembayaran tepat waktu, akan berdampak positif terhadap realisasi penerimaan PBB.

penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan nilai signifikansi sebesar 0,000. Hal ini mengindikasikan bahwa model regresi yang dibentuk layak digunakan untuk menjelaskan pengaruh kedua variabel independen tersebut terhadap variabel dependen. Keempat, nilai Adjusted R Square sebesar 0,517 menunjukkan bahwa sebesar 51,7% variasi penerimaan PBB dapat dijelaskan oleh variabel NJOP dan Kepatuhan Wajib Pajak, sedangkan sisanya sebesar 48,3% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak dibahas dalam penelitian ini.

5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan, peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pemerintah daerah melalui instansi pajak daerah disarankan untuk terus melakukan pembaruan dan penyesuaian NJOP secara berkala. Penyesuaian ini perlu mempertimbangkan perkembangan nilai pasar tanah dan bangunan agar NJOP tetap relevan dan dapat mencerminkan nilai ekonomi riil suatu objek pajak. Dengan demikian, potensi penerimaan pajak dapat dioptimalkan.

2. Peningkatan kepatuhan wajib pajak perlu menjadi prioritas utama dalam strategi pengelolaan pajak daerah. Hal ini dapat dilakukan melalui penyuluhan dan edukasi yang berkelanjutan kepada masyarakat tentang pentingnya membayar pajak, manfaat pajak bagi pembangunan, serta mekanisme pelaporan dan pembayaran pajak yang mudah dan transparan.
3. Optimalisasi pemanfaatan teknologi informasi dalam sistem pelayanan pajak juga perlu ditingkatkan, seperti melalui aplikasi pembayaran daring (online), pengingat jatuh tempo, dan digitalisasi sistem pelaporan. Hal ini akan meningkatkan kenyamanan dan kemudahan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya, serta mengurangi potensi keterlambatan pembayaran.
4. Penelitian lanjutan disarankan untuk menambahkan variabel lain yang juga berpotensi memengaruhi penerimaan PBB, seperti persepsi terhadap layanan pajak, insentif fiskal, tingkat pendapatan masyarakat, serta efektivitas pengawasan dan penegakan hukum pajak. Hal ini penting untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif terhadap faktor-faktor yang memengaruhi penerimaan pajak daerah.

6. Daftar Pustaka

- Anggraeni, V., & Ramdan, A. (2024). PENGARUH PENYESUAIAN KENAIKAN NJOP SETIAP TAHUN DAN KUALITAS PELAYANAN PETUGAS PAJAK TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK UNTUK PBB-P2 DI UPPRD WILAYAH KECAMATAN KEMAYORAN. *Jurnal Ilmu Administrasi Publik*.
- Arto, G., & Kasir. (2024). Pengaruh Pengetahuan Perpajakan, Kesadaran Wajib Pajak Dan Kualitas Pelayanan Fiskus Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Bojongloa Kaler. *JURNAL MANEKSI*.
- Ayu, G. (2025). *PBB Pusat dan PBB Daerah: Dua Sistem, Satu Pajak, Apa Bedanya?* Halaman 1—*Kompasiana.com*. <https://www.kompasiana.com/gitaa/67ab739f34777c10ed3e3774/pbb-pusat-dan-pbb-daerah-dua-sistem-satu-pajak-apa-bedanya>
- Dewi, F., Nuridah, S., & Rosidah, S. A. (2023). Pengaruh Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Saat Pandemi Dan Setelah Pandemi Tahun 2020-2022 Di Wilayah Kabupaten Karawang. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(4), Article 4.
- Hartono, N. D., Nugroho, G. W., & Tanjung, H. (2025). PENGARUH KENAIKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DAN UNDANG-UNDANG HUBUNGAN KEUANGAN ANTARA PEMERINTAH PUSAT

- DAN DAERAH (UU HKPD) TERHADAP REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN. *Jurnal Revenue: Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 5(2), Article 2. <https://doi.org/10.46306/rev.v5i2.602>
- Hayati, C. N. (2022). PENGARUH SOSIALISASI PAJAK, KESADARAN PAJAK, DAN SANKSI PAJAK TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK DALAM MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA BANDA ACEH.
- Ida Hartati, S. N., & Bella Puspita Audina. (2023). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2018-2022. *Journal Of Social Science Research*.
- Jamaluddin, A. E. (2023). Konstruksi Agency Theory untuk Meminimalisir Asymmetry Information dalam Teori Keuangan Syariah Perspektif Tabligh. *Jurnal Ekonomi & Manajemen*.
- Lubis, A. (2016). AGENCY PROBLEM DALAM PENERAPAN PEMBIAYAAN AKAD MUDHARABAH PADA PERBANKAN SYARIAH. *ALQALAM*, 33(1), 46. <https://doi.org/10.32678/alqalam.v33i1.384>
- Lumi, V. J., Palilingan, T. N., & Muaja, H. S. (2020). NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) SEBAGAI SALAH SATU INDIKATOR PENETAPAN GANTI RUGI PADA PENGADAAN LAHAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM. *Lex Privatum, Vol. VIII/No. 3*.
- Nurhayati, S., Malik, A., & Mahardini, N. Y. (2022). Pengaruh Jumlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Nilai Jual Objek Pajak dan Tunggakan Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Serang. "LAWSUIT" *Jurnal Perpajakan*, 1(1), Article 1. <https://doi.org/10.30656/lawsuit.v1i1.1149>
- Pertiwi, F. I. (2022). PENGARUH KEADILAN PAJAK DAN NORMA SUBJEKTIF TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DENGAN NIAT SEBAGAI VARIABEL MEDIASI (Studi Kasus Di Kelurahan Tarub Kecamatan Tawangharjo Kabupaten Grobogan) [Undergraduate, UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG]. <https://repository.unissula.ac.id/29734/>
- Sugiyono, Prof. Dr. (2022). METODE PENELITIAN KUANTITATIF, KUALITATIF DAN R & D. ALFABETA.
- Sutarjo. (2020). PENGARUH KESADARAN WAJIB PAJAK DAN PENGETAHUAN PERPAJAKAN TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN KOTA BATAM.
- Temalagi, S., Dwianika, A., Oktris, L., & Anasta, L. (2023). *Akuntansi Pajak: Teori, Praktik, dan Implementasi*. Penerbit Salemba.
- Ulya, A. (2024). PENGARUH PENGETAHUAN DAN KEPATUHAN WAJIB PAJAK TERHADAP PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI WILAYAH BEKASI UTARA TAHUN 2023. *Musytari: Jurnal Manajemen, Akuntansi, Dan Ekonomi*, 11(10), Article 10. <https://doi.org/10.8734/musytari.v11i10.8331>