



PENGARUH PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2), BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH (BPHTB), DAN PAJAK AIR TANAH TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH

(Studi pada Pemerintah Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Tengah Tahun 2020-2024)

Alvia Dwi Fitriana, Haryanto¹

Departemen Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Soedharto SH Tembalang, Semarang 50239, Phone: +6282135240978

ABSTRACT

This study aims to analyze the effect of PBB-P2, BPHTB, and Groundwater Tax on Local Own-Source Revenue (PAD). The variables used in this study are local own-source revenue as the dependent variable, while PBB-P2, BPHTB, and Groundwater Tax serve as the independent variables.

The data source used in this study is secondary data in the form of panel data. The population used is all regions in Central Java Province from 2020 to 2024. The population includes 35 regions, while the sample was 175 obtained from 35 districts/cities multiplied by 5 years. The sample was selected using a saturated sampling method. The analysis method employed in this research is multiple linear analysis using SPSS version 27.

The results of the study showed that Rural and Urban Land and Building Taxes (PBB-P2) and the Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) have a positive and significant effect on Local Own-Source Revenue (PAD). Meanwhile, the Groundwater Tax does not have a significant effect on local revenue.

Keywords: *Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2), Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB), Groundwater Tax, Local Own-Source Revenue (PAD).*

PENDAHULUAN

Pembangunan daerah di Indonesia didasarkan pada prinsip otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Konsep otonomi ini diharapkan memungkinkan setiap daerah dapat mengelola, mengekplorasi potensi, dan mengatur pembangunan serta penyelenggaraan pemerintahannya secara mandiri. Oleh karena itu, pemerintah daerah bertanggung jawab dalam upaya mengoptimalkan dan meningkatkan sumber pendapatan finansial daerah yang salah satunya berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan didapat melalui berbagai sumber lokal, yang penarikannya mengacu pada ketentuan yang tertuang dalam peraturan daerah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen penting dalam mendukung pembiayaan kegiatan pemerintahan di tingkat daerah. Tujuan utama dari PAD adalah untuk memperkuat kemandirian perpajakan pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan serta menyediakan pelayanan publik. Maka dari itu, diharapkan setiap pemerintah daerah mampu mendayagunakan potensi daerahnya secara efektif dan menyeluruh. Tidak hanya sebagai salah satu sumber pemasukan pemerintah daerah, PAD juga dapat digunakan sebagai instrumen utama dalam mendorong perkembangan dan kemajuan daerah secara keseluruhan. Pemberian keleluasaan tersebut tentunya akan memberikan pengaruh positif bagi pemerintah daerah dalam mengelola keuangan daerahnya (Yusran & Siregar, 2017). Lebih lanjut, Yusran & Siregar juga menyatakan bahwa pemerintah daerah perlu mempunyai sumber dana yang mencukupi dimana hasil tersebut akan digunakan untuk proses pelaksanaan dan pengelolaan keuangan rumah tangga masing-masing pemerintah daerah, dan akan meningkat dari tahun ke tahun. Sehingga PAD digunakan sebagai sumber utama dalam menjalankan pembangunan daerah.

Kebijakan mengenai PAD telah diatur dalam UU. Republik Indonesia No. 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD) sebagai

¹ Corresponding author



turunan dari UU. No. 23 Tahun 2014 dan merupakan penyempurnaan dari UU. No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam undang-undang tersebut diatur tentang segala hal yang berkaitan dengan perolehan dan pengelolaan keuangan daerah yang diharapkan pemerintah daerah dapat melakukan desentralisasi fiskal demi perkembangan daerah masing-masing. Melalui regulasi tersebut, retribusi daerah serta pajak ditetapkan sebagai komponen utama dalam mendukung pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan daerah (Nengsih, 2016).

Jawa Tengah menunjukkan kemajuan ekonomi yang cukup pesat. Pertumbuhan populasi yang cepat serta meningkatnya aktivitas industri dan pemukiman telah menyebabkan banyak pergeseran lahan. Di provinsi ini terdapat banyak industri dan berbagai jenis bangunan, termasuk rumah tinggal, pabrik, kantor, dan hotel. Dengan melihat perkembangan pembangunan di Provinsi Jawa Tengah yang berfokus pada kegiatan industri, hal ini akan meningkatkan aktivitas dan pertumbuhan penduduk yang tinggi. Luasnya lahan yang tersedia untuk kegiatan pertanian maupun permukiman di Provinsi Jawa Tengah mendorong masyarakat golongan usia potensial sebagai langkah untuk memiliki properti yang dapat digunakan dalam memenuhi berbagai kebutuhan hidup.

Maka hal ini, aset tanah dan bangunan memiliki nilai yang signifikan, di mana tanah juga dapat berfungsi sebagai sarana penyimpanan nilai yang solid dan menguntungkan untuk investasi jangka panjang. Hal ini diharapkan mampu mendorong sektor-sektor perpajakan daerah dan meningkatkan pendapatan bagi pemerintah. Pendapatan tersebut digunakan oleh Pemerintah Daerah di Provinsi Jawa Tengah untuk memajukan perekonomian masyarakat, yang kemudian turut berpengaruh terhadap peningkatan pajak daerah sebagai salah satu elemen penting PAD.

**Tabel 1 Penerimaan Pendapatan Asli Daerah
Provinsi Jawa Tengah Tahun 2020-2024**

Tahun	Anggaran (Rp)	Realisasi (Rp)	Pencapaian
2020	14.267.084.822.000	13.668.282.278.855	95,80%
2021	15.017.805.787.000	14.695.474.898.162	97,85%
2022	16.141.754.406.000	16.264.618.853.852	100,76%
2023	17.922.953.192.000	17.012.509.421.006	94,92%
2024	18.594.062.625.000	17.650.936.913.504	94,93%

Sumber: PPID Prov.Jateng, Tahun 2020-2024

Data di atas menunjukkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari tahun 2020-2024 di Provinsi Jawa Tengah mengalami fluktuasi, dengan penurunan dan peningkatan pencapaian terhadap target anggaran. Pada tahun 2020, realisasi PAD tercatat sebesar 95,80%. Kemudian, pada tahun 2021, terjadi kenaikan sebesar 2,05% menjadi 97,85%, menunjukkan adanya perbaikan dalam kinerja penerimaan PAD. Puncak pencapaian terjadi pada tahun 2022, dengan realisasi PAD yang melampaui target anggaran, yaitu sebesar 100,76%. Hal ini mencerminkan kinerja optimal pemerintah daerah dalam mengelola dan menggali potensi PAD saat itu. Namun demikian, pada tahun 2023 terjadi penurunan signifikan dalam pencapaian target PAD, yakni sebesar 94,92%, Tahun 2024 mencatat sedikit perbaikan dengan realisasi PAD sebesar 94,93%, atau hanya naik 0,01% dibanding tahun sebelumnya. Meski begitu, angka itu masih belum menggapai target seperti tahun-tahun sebelumnya. Fluktuasi ini mencerminkan pentingnya evaluasi berkelanjutan terhadap strategi pemungutan PAD dan optimalisasi potensi penerimaan daerah agar menjaga stabilitas fiskal, juga mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan.

Adanya pertumbuhan pada Pendapatan Asli Daerah di Provinsi Jawa Tengah ini juga karena ada kontribusi dari tiga jenis penerimaan Pajak yaitu PBB-P2, BPHTB dan Pajak Air Tanah. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta Pajak Air Tanah merupakan salah satu pajak daerah yang mempunyai kontribusi besar sebagai penerimaan pendapatan asli daerah (PAD). Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum rakyat yang membayar pajak tidak akan mendapatkan manfaat dari pajak secara langsung, karena pajak digunakan untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan pribadi (Mardiasmo, 2018).

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Air Tanah terhadap Pendapatan Asli Daerah pada pemerintah Kabupaten dan kota di Provinsi Jawa Tengah periode 2020-2024.

KERANGKA PEMIKIRAN TEORITIS DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

Teori Pemangku Kepentingan (*Stakeholder Theory*)

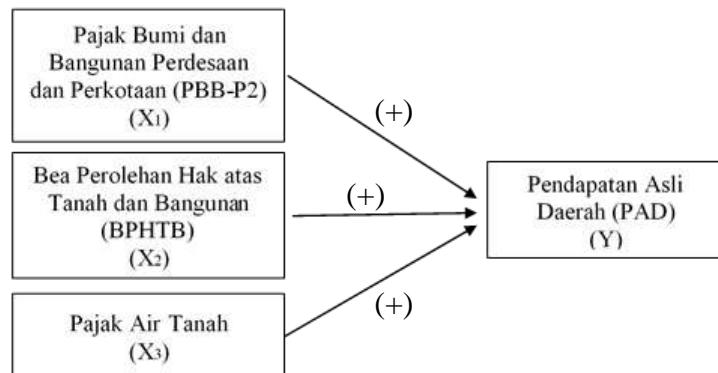
Definisi *stakeholder* adalah organisasi atau individu yang memengaruhi serta dipengaruhi dengan upaya organisasi untuk mencapai tujuannya (Freeman, 1984). Di sisi lain, organisasi itu sendiri merupakan entitas yang menjalankan dan bertujuan untuk memberikan manfaat kepada para stakeholders. Ghazali dan Chairiri (2007) menjelaskan bahwa konsep stakeholder theory mencakup organisasi yang tidak hanya bertindak untuk kepentingan individu, tetapi juga harus mempertimbangkan pemangku kepentingan lainnya dalam proses pengambilan keputusan. Berdasarkan Permenpan Nomor 54 Tahun 2011, pihak internal maupun eksternal organisasi yang berpengaruh terhadap kinerja organisasi, eksistensi, dan keberlangsungan organisasi disebut *stakeholders*. Dalam sektor publik, *stakeholder* di pemerintahan dibagi menjadi dua kelompok, yaitu *stakeholder* eksternal dan internal (Mardiasmo, 2018).

Berdasarkan Permenpan Nomor 54 Tahun 2011 menegaskan pentingnya teori pemangku kepentingan bagi pemerintah daerah yang diharapkan dapat mengelola pemerintahannya secara mandiri. Salah satu langkah untuk memperkuat kemandirian dalam pengelolaan anggaran dan pendapatan daerah adalah dengan mengoptimalkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) lewat peningkatan penerimaan pajak lokal. Oleh karena itu, peran masyarakat dalam membayar pajak sebagai stakeholders internal dan pengguna layanan publik, serta peran manajer publik atau pemerintah daerah sebagai stakeholders eksternal yang mengelola, dianggap saling memengaruhi dan dipengaruhi dalam mencapai tujuan bersama. Tujuan tersebut adalah peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang akan digunakan untuk kesejahteraan masyarakat, yang tercermin dari pertumbuhan ekonomi daerah yang semakin meningkat.

Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dalam studi ini disusun untuk memberikan secara sistematis keterkaitan variabel independen, yang meliputi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Air Tanah, terhadap variabel dependen yaitu Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Gambar 1 Kerangka Pemikiran



Perumusan Hipotesis

Pengaruh PBB-P2 terhadap PAD

Pusat Kebijakan APBN (2016) yang menunjukkan bahwa penerimaan pemerintah dari industri properti mengalami peningkatan signifikan. Kenaikan transaksi di industri properti ini mencerminkan tingginya permintaan akan hunian, yang kemudian dapat berdampak positif terhadap penerimaan daerah, khususnya sektor PBB-P2. Peningkatan penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menunjukkan bahwa sektor ini memiliki



peranan strategis dalam kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dengan demikian, perkembangan sektor properti tidak hanya berdampak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi regional, tetapi juga berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup masyarakat di Provinsi Jawa Tengah secara menyeluruh.

Menurut Yusran & Siregar (2017), PBB-P2 dan BPHTB terbukti mempunyai peranan yang signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Ini menunjukkan kedua jenis pajak tersebut merupakan komponen penting dalam struktur penerimaan daerah. Hal ini diperkuat oleh hasil penelitian Yusran & Siregar (2017) yang menyatakan bahwa baik PBB-P2 maupun BPHTB memiliki kontribusi nyata terhadap PAD, sehingga perlu dikelola secara optimal. Meskipun pengaruhnya signifikan, pengelolaan kedua pajak tersebut masih menghadapi berbagai tantangan, seperti rendahnya keaatan wajib pajak, data yang belum mutakhir, serta kurangnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pajak. Maka dari itu, dapat ditemukan rumusan hipotesis pertama yaitu:

H1: PBB-P2 berpengaruh positif terhadap Pendapatan Asli Daerah

Pengaruh BPHTB terhadap PAD

BPHTB menjadi salah satu jenis pajak yang berpotensi besar dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah, karena berkaitan erat dengan kegiatan ekonomi di bidang properti dan pertanahan. Menurut Pusat Kebijakan APBN (2016), sektor industri properti memiliki potensi besar dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah melalui peningkatan penerimaan pajak. Salah satu kontribusi utama sektor ini tercermin dalam penerimaan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), cenderung meningkat seiring naiknya transaksi properti. Peningkatan BPHTB secara langsung berdampak kenaikan Pendapatan Asli Daerah (PAD), sehingga memperkuat posisi finansial daerah. Dengan demikian, perkembangan sektor properti tidak hanya mendorong aktivitas ekonomi, tetapi juga memberikan pengaruh positif pada kemandirian fiskal daerah melalui optimalisasi BPHTB.

Penelitian Matanari & Siagian (2022) mengindikasikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Temuan ini mengindikasikan bahwa peningkatan penerimaan dari BPHTB secara langsung dapat mendorong peningkatan PAD, sehingga menjadikan BPHTB sebagai salah satu instrumen pajak daerah yang strategis dalam mendukung pembiayaan pembangunan daerah. Namun, temuan dari Iqbal & Juniar (2020), yang menyatakan BPHTB tidak memiliki kontribusi signifikan terhadap PAD dan hanya menunjukkan hubungan yang rendah. Maka dari itu, dapat ditemukan rumusan hipotesis kedua yaitu:

H2: BPHTB berpengaruh positif terhadap Pendapatan Asli Daerah

Pengaruh Pajak Air Tanah terhadap PAD

Besarnya penerimaan dari pajak air tanah sangat bergantung pada volume pengambilan air tanah yang dilakukan wajib pajak serta tarif pajak yang ditetapkan pemerintah daerah. Volume pemanfaatan air tanah yang meningkat akan berdampak langsung pada peningkatan potensi penerimaan pajak. Oleh karena itu, daerah dengan tingkat aktivitas ekonomi tinggi, khususnya di sektor industri dan jasa, cenderung memiliki penerimaan pajak air tanah yang lebih besar. Namun demikian, fluktuasi dalam penggunaan air tanah dapat menyebabkan ketidakstabilan dalam penerimaan PAD dari sektor ini. Perubahan iklim, kebijakan pembatasan pemanfaatan air tanah, serta pergeseran aktivitas ekonomi dapat memengaruhi volume pengambilan air tanah dan pada akhirnya berdampak pada pendapatan daerah.

Sejumlah kajian empiris telah membuktikan bahwa PAT memberikan hubungan positif dan signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Salah satu di antaranya adalah penelitian Horman et al. (2023), yang membuktikan peningkatan penerimaan dari PAT memberikan kontribusi nyata terhadap kenaikan PAD. Selain itu, penelitian Iqbal & Juniar (2020) yang menguatkan temuan sebelumnya dengan menyatakan bahwa PAT memiliki hubungan kuat dan signifikan terhadap PAD. Namun penelitian dari Abiyyi (2024) menyatakan bahwa secara parsial PAT tidak berpengaruh signifikan terhadap PAD. Maka dari itu, dapat ditemukan rumusan hipotesis ketiga yaitu:

H2: PAT berpengaruh positif terhadap Pendapatan Asli Daerah

METODE PENELITIAN

Variabel Penelitian

Tabel 2 Definisi Variabel dan Pengukurannya

Variabel	Definisi Operasinal	Indikator Variabel
Variabel Dependen		
Pendapatan Asli Daerah (PAD)	PAD adalah seluruh penerimaan yang bersumber dari potensi ekonomi daerah (Halim, 2004).	Penerimaan PAD dari tiap kabupaten atau kota yang diukur menggunakan rumus: $PAD = \ln PAD$
Variabel Independen		
Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)	PBB-P2 adalah pajak daerah yang dikenakan atas kepemilikan atau penguasaan bumi dan/atau bangunan oleh individu maupun badan (Mardiasmo, 2016)	Penerimaan PBB-P2 dari tiap kabupaten atau kota yang diukur menggunakan rumus: $PBBP2 = \ln PBBP2$
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (Mardiasmo, 2019)	Penerimaan BPHTB dari tiap kabupaten dan kota yang diukur menggunakan rumus: $BPHTB = \ln BPHTB$
Pajak Air Tanah (PAT)	PAT adalah pajak yang dikenakan atas aktivitas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah oleh individu maupun entitas hukum.	Penerimaan PAT dari tiap kabupaten dan kota yang diukur menggunakan rumus: $PAT = \ln PAT$

Populasi dan Sampel

Populasi merupakan total dari seluruh subjek dan objek yang telah ditentukan untuk diteliti, yang memiliki karakteristik serta kualitas tertentu yang memungkinkan penarikan kesimpulan (Sugiyono, 2015). Populasi yang digunakan mencakup seluruh kabupaten dan kota di Provinsi Jawa Tengah. Sampel terdiri dari 35 kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah, yang mencakup 29 kabupaten dan 6 kota, dengan rentang waktu dari 2020-2024. Penentuan sampel dengan menggunakan metode *saturated sampling* atau sampel jenuh, yakni suatu pendekaan di mana seluruh anggota populasi dijadikan sebagai bagian dari sampel pengujian.

Metode dokumentasi digunakan sebagai teknik untuk mengumpulkan data, di mana data yang dipilih berkaitan dengan variabel-variabel yang relevan dalam penelitian ini. Sumber data diperoleh LHP atas LKPD yang diterbitkan oleh BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah yang mencakup laporan penerimaan pajak PBB-P2, BPHTB, Pajak Air Tanah, dan realisasi Pendapatan Asli Daerah tahun 2020 hingga 2024.

Metode Analisis

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, sehingga pengujian data menggunakan Program IBM SPSS versi 27. Dalam studi ini, regresi linier berganda diterapkan guna mengukur pengaruh variable independen terhadap variable dependen yang dirumuskan dalam bentuk persamaan sebagai berikut

$$PAD = \alpha + \beta_1 PBB + \beta_2 BPHTB + \beta_3 PAT + \epsilon$$

Keterangan:

PAD = Pendapatan Asli Daerah

α = Konstanta Regresi

β = Koefisien Regresi

PBB = Pajak Bumi dan Bungunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)



BPHTB = Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

PAT = Pajak Air Tanah (PAT)

ϵ = Standar Estimasi (error)

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Sampel Penelitian

Analisis menggunakan metode statistik, dengan jenis data sekunder berupa data panel, yakni gabungan antara *time series data* dan *cross section data*.

Tabel 3 Pemilihan Sampel Penelitian

Keterangan	Jumlah
Populasi seluruh kabupaten dan kota di Provinsi Jawa Tengah	35
jumlah laporan keuangan dari seluruh kabupaten dan kota tahun 2020-2024 (35 x 5)	175

Sumber: Penulis

Analisis Statistik Deskriptif

Tabel 3 disajikan statistik deskriptif untuk variabel dependen, variabel independen, serta variabel kontrol yang akan dianalisis dalam studi ini.

Tabel 4 Deskriptif Statistik

Variabel	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
LN PBBP2	175	22,57	27,17	24,3022	0,76913
LN BPHTB	175	22,15	27,28	24,1515	0,85891
LN PAT	175	18,81	23,85	20,9563	1,07293
LN PAD	175	26,11	28,69	26,7836	0,41790
Valid N (listwise)	175				

Sumber: Output IBM SPSS 27 (diolah, 2025)

Pada variabel Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang menunjukkan nilai minimum sebesar 22,57, yang berasal dari Kota Magelang pada tahun 2020, sedangkan nilai maksimum diperoleh dari Kota Semarang tahun 2023 dengan angka 27,17. Rata-rata atau *mean* untuk PBB-P2 adalah 24,30, yang melebihi standar deviasi sebesar 0,76. Hal ini mengindikasikan terdapat penyimpangan yang kecil pada sebaran data yang dianalisis dalam penelitian ini.

Variabel Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mencatat nilai minimum 22,15 yang berasal dari Kabupaten Banjarnegara pada tahun 2020. Sementara itu, nilai maksimum tercatat sebesar 27,28 dari Kota Semarang pada tahun 2022. Rata-rata atau *mean* untuk BPHTB adalah 24,15, yang melebihi standar deviasi sebesar 0,85. Dengan demikian, ini mengindikasikan bahwa data terdistribusi normal.

Variabel Pajak Air Tanah (PAT) menunjukkan nilai minimum sebesar 18,81, yang berasal dari Kabupaten Pemalang pada tahun 2020, sedangkan nilai maksimum sebesar 23,85 dicatat oleh Kota Semarang pada tahun 2022. Rata-rata atau *mean* untuk PAT adalah 20,95, yang melebihi standar deviasi sebesar 1,07. Dengan demikian, ini menunjukkan data terdistribusi normal.

Variabel Pendapatan Asli Daerah (PAD) mencatat nilai minimum yakni 26,11 yang berasal dari Kota Salatiga pada tahun 2020. Sementara itu, nilai maksimum sebesar 28,69 diperoleh dari Kota Semarang pada tahun 2024. Rata-rata atau *mean* untuk PAD adalah 26,78, yang melebihi standar deviasi di angka 0,41. Dengan demikian, hal ini menunjukkan bahwa data terdistribusi normal.



Uji Asumsi Klasik

Uji ini bertujuan memperoleh model regresi yang tidak bias, sehingga dhasil penelitian dapat dianggap valid, reliabel, dan dapat diinterpretasikan dengan tepat. Pada penelitian ini, uji asumsi klasik terdiri dari uji normalitas, uji multikolinearitas, dan uji heteroskedastisitas.

**Tabel 5 Hasil Uji Normalitas
Kolmogorov-Smirnov**

		Untandardized Residual
N		175
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	0,0000000
	Std.	0,18081615
	Deviation	
Most Extreme Differences	Absolute	0,058
	Positive	0,057
	Negative	-,058
Test Statistic		0,58
Asymp. sig. (2-tailed)		0,200

a. Test distribution is normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

Sumber: Output IBM SPSS 27 (diolah, 2025)

Berdasarkan tabel di atas, hasil signifikansi dari uji normalitas menggunakan metode *Kolmogorov-Smirnov* menunjukkan nilai sebesar 0,200. Karena nilai tersebut lebih besar dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa pengujian ini sudah terdistribusi normal atau memenuhi uji normalitas.

Tabel 6 Uji Multikolinearitas

Model	Coefficients ^a	
	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
LN PBBP2	0,579	1,727
LN BPHTB	0,315	3,180
LN PAT	0,393	2,548

a. Dependent Variable: LN PAD

Sumber: Output IBM SPSS 27 (diolah, 2025)

Tabel diatas mencerminkan uji coba multikolinearitas dari masing-masing ketiga variabel yang menghasilkan VIF kurang dari 10 dan nilai *tolerance* berada di atas ambang batas 0,10, mengindikasikan tidak adanya multikoleniaritas. Kondisi ini menunjukkan bahwa syarat uji multikoleniaritas telah terpenuhi.

Selanjutnya, tabel 7 di bawah ini merupakan hasil uji heteroskedastisitas menggunakan metode *Glesjer*, yang mengindikasikan nilai *Sig.* PBB-P2 sebesar 0,054, BPHTB sebesar 0,674, dan PAT sebesar 0,237. Setiap variabel bernilai signifikansi di atas 0,05 sehingga variabel yang diuji tersebut tidak mengandung heteroskedastisitas.

**Tabel 7 Hasil Uji Heteroskedastisitas Glesjer**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-0,015	0,010		-1,443	0,151
LN PBBP2	0,001	0,001	0,192	1,944	0,054
LN BPHTB	0,000	0,001	0,057	0,421	0,674
LN PAT	-0,001	0,000	-0,142	-1,186	0,237

a. Dependent Variable: ABS RES

Sumber: Output IBM SPSS 27 (diolah, 2025)

Uji Hipotesis

Pengujian hipotesis merupakan teknik statistik yang digunakan dalam studi ini guna mengetahui apakah suatu pernyataan mengenai populasi dapat diterima atau harus ditolak.

Tabel 8 Hasil Uji Regresi Linier Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constants)	14,184	0,463		30,641	0,000
LN PBBP2	0,322	0,024	0,592	13,623	0,000
LN BPHTB	0,263	0,029	0,541	9,164	0,000
LN PAT	-0,075	0,021	-0,193	-3,654	0,000

a. Dependent Variable: LN PAD

Sumber: Output IBM SPSS 27 (diolah, 2025)

Berdasarkan uji analisis regresi linear berganda pada tabel diatas, didapatkan persamaan regresi linear sebagai berikut:

$$PAD = 14,184 + 0,322PBB + 0,263BPHTB - 0,075AT + \varepsilon$$

Keterangan persamaan regresi linear berganda: nilai konstanta (α) adalah 14,184 bernilai positif, yang menunjukkan variabel X1, X2, dan X3 memiliki hubungan yang searah. Nilai koefisien regresi (β_1) untuk X1 yaitu variabel PBB-P2 adalah 0,322 bernilai positif, jika PBB-P2 meningkat, maka pendapatan asli daerah juga akan meningkat. Nilai koefisien regresi (β_2) untuk X2 yaitu variabel BPHTB adalah 0,263 bernilai positif, jika BPHTB meningkat, maka pendapatan asli daerah juga akan meningkat. Nilai koefisien regresi (β_3) untuk X3 yaitu variabel pajak air tanah adalah 0,075 bernilai negatif, jika pajak air tanah menurun, maka pendapatan asli daerah juga akan menurun.

Tabel 9 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0,902 ^a	0,813	0,810	0,18240
a. Predictors: (Constant), LN PAT, LN PBBP2, LN PAT				
b. Dependent Variable: LN PAD				

Sumber: Output IBM SPSS 27 (diolah, 2025)

Tabel di atas menggambarkan koefisien determinasi (R^2) atau *Adjusted R Square* ketiga variabel independen PBB-P2, BPHTB, dan PAT secara simultan memberikan kontribusi pengaruh sebesar 0,81 atau 81% terhadap variabel dependen PAD. Sedangkan sisanya sebesar 19% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak termasuk dalam pengujian ini.

Tabel 10 Hasil Uji Signifikansi Simultan (Uji f)

ANOVA ^a					
Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	24,699	3	8,233	247,470
	Residual	5,689	171	0,033	
	Total	30,387	174		

a. Dependent Variable: LN PAD

b. Predictors: (Constant), LN PAT, LN PBBP2, LN BPHTB

Sumber: Output IBM SPSS 27 (diolah, 2025)

Tabel di atas menunjukkan F hitung 247,470 dengan signifikansi (probabilitas) sebesar 0,000. Karena nilai probabilitas memiliki hasil lebih rendah dari sig. 0,05, dengan demikian ketiga variabel PBB-P2, BPHTB, dan PAT secara bersamaan hal ini menunjukkan ini memengaruhi Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Tabel 11 Uji Parsial (Uji t)

Coefficients ^a					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1	(Constants)	14,184	0,463	30,641	0,000
	LN PBBP2	0,322	0,024	13,623	0,000
	LN BPHTB	0,263	0,029	9,164	0,000
	LN PAT	-0,075	0,021	-3,654	0,000

a. Dependent Variable: LN PAD

Sumber: Output IBM SPSS 27 (diolah, 2025)

Tabel 4.9 menunjukkan bahwa nilai t hitung untuk variabel PBB-P2 adalah 13,623, BPHTB sebesar 9,164, dan PAT sebesar -3,654, dengan t tabel sebesar 1,973 ($df = 171, \alpha = 0,05$). Hasil analisis menunjukkan bahwa PBB-P2 dan BPHTB memiliki signifikansi 0,000 dan t hitung $>$ t tabel, sehingga keduanya berpengaruh signifikan terhadap PAD (H1 dan H2 diterima). Sementara itu, meskipun signifikansi PAT juga 0,000, nilai t hitung $<$ t tabel, sehingga PAT tidak berpengaruh signifikan terhadap PAD (H3 ditolak).

Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Data dianalisis yang dilakukan dengan bantuan SPSS, ditemukan bahwa hasil t hitung menunjukkan sejumlah 13,623 dan nilai probabilitas sebesar 0,000. Temuan ini mengindikasikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Hasil ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Yusran & Siregar (2017) yang menerangkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) merupakan salah satu pajak yang memberikan kontribusi tinggi terhadap PAD. PBB-P2 termasuk dalam kategori pajak daerah yang memegang peluang besar dalam pemasukan daerah, yang tercermin dalam data penerimaan setiap tahun. Provinsi Jawa Tengah telah menjadi daerah yang menarik bagi pendatang yang ingin berbisnis, dan banyak di antara mereka yang memilih untuk menetap di daerah ini. Tingginya minat masyarakat



di Provinsi Jawa Tengah terhadap kebutuhan akan tempat tinggal, baik berupa tanah maupun bangunan, telah membawa implikasi terhadap meningkatnya pembangunan perumahan dan sarana kota lainnya sehingga mendorong masyarakat untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup atau sekedar berinvestasi dengan mempunyai aset tanah dan/atau bangunan. Akibatnya, kondisi tersebut berpengaruh di besarnya penerimaan PBB-P2 yang menjadi salah satu sumber PAD.

Selain studi yang dilakukan oleh Yusran & Siregar (2017), penelitian terdahulu yang sejalan dengan hasil pengujian ini adalah studi yang dilakukan oleh Matanari & Siagian (2022) dan penelitian Juwita et al. (2022), yang keduanya menyatakan bahwa penerimaan PBB-P2 berpengaruh signifikan terhadap PAD.

Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap PAD

Hasil analisis menunjukkan t hitung sebesar 9,164 dan nilai probabilitas 0,000 dan angka kontribusi BPHTB terhadap PAD di Jawa Tengah sebesar 0,1074. Sehingga dapat disimpulkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Ini berarti bahwa setiap peningkatan dalam penerimaan BPHTB akan berdampak pada peningkatan PAD.

Jika melihat penelitian sebelumnya, ternyata memiliki hasil yang cenderung sama. Salah satunya adalah Iqbal & Juniar (2020) juga menjelaskan hal yang sama. BPHTB memiliki potensi untuk meningkatkan PAD karena BPHTB dikenakan pada setiap kegiatan pemindahan atau pemberian hak pada kepemilikan tanah dan atau bangunan. Pajak ini berpeluang menjadi salah satu sumber utama pendapatan daerah, khususnya di daerah dengan perkembangan pembangunan yang pesat serta aktivitas properti yang intensif. Peningkatan nilai transaksi properti akan otomatis meningkatkan penerimaan BPHTB, sehingga mendongkrak PAD.

Pengenaan pajak akan meningkat seiring dengan pengembangan industri, karena aktivitas ekonomi seperti jual beli, hibah, warisan, dan tukar-menukar tanah atau bangunan berkontribusi langsung pada pendapatan daerah. Di Provinsi Jawa Tengah, pesatnya pertumbuhan penduduk serta pengembangan perumahan dan industri mendorong peningkatan transaksi properti, yang berdampak pada naiknya penerimaan BPHTB dan turut meningkatkan PAD. Kenaikan PAD ini mencerminkan kemandirian daerah, karena BPHTB memiliki potensi kontribusi penerimaan yang cukup besar.

Pengaruh Pajak Air Tanah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan menggunakan SPSS, ditemukan bahwa t hitung menunjukkan sebesar -3,654 dan signifikansi sebesar 0.000. Sehingga dapat disimpulkan Pajak Air Tanah (PAT) tidak berpengaruh signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dengan demikian, secara parsial, PAT tidak memberikan kontribusi nyata dalam peningkatan PAD.

Pengaruh Pajak Air Tanah (PAT) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) tidak signifikan, yang disebabkan oleh beberapa faktor. Salah satunya adalah perbedaan jumlah dan jenis industri antar daerah yang memanfaatkan air tanah. Daerah dengan aktivitas industri rendah cenderung memiliki potensi penerimaan PAT yang kecil, sementara daerah dengan kawasan industri seperti Kota Semarang menunjukkan penerimaan PAT yang tinggi. Sebaliknya, daerah seperti Kabupaten Blora memiliki penerimaan rendah, kemungkinan karena minimnya pemanfaatan air tanah atau lemahnya pengawasan dan penerapan kebijakan. Selain itu, perbedaan kebijakan antar daerah, terutama dalam penetapan tarif PAT dan harga dasar air tanah, juga menyebabkan ketidakkonsistensi penerimaan. Tarif PAT yang ditetapkan melalui Peraturan Daerah berkisar antara 5-20%, sesuai dengan Pasal 69 UU No. 1 Tahun 2022, namun tanpa standarisasi yang jelas.

Rendahnya kontribusi PAT terhadap PAD juga dipengaruhi oleh kurangnya kesadaran wajib pajak, lemahnya sosialisasi dari pemerintah daerah, serta sistem pendataan yang belum optimal. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Abiyyi (2024) yang menyimpulkan bahwa pajak air tanah tidak berpengaruh signifikan terhadap pendapatan asli daerah. Selain itu, penelitian lain dari Nugraha & Muid (2024) juga mendukung hasil ini dengan menyatakan bahwa pajak air tanah tidak berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap pendapatan asli daerah.

KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengobservasi pengaruh penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Air Tanah (PAT) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penelitian ini melibatkan 175 sampel yang dipilih melalui teknik saturated sampling, yang mencakup seluruh kabupaten dan kota di Provinsi Jawa Tengah selama periode tahun 2020 hingga 2024. Hasil analisis menunjukkan bahwa PBB-P2 dan BPHTB memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap PAD, yang berarti peningkatan penerimaan dari kedua jenis pajak ini cenderung diikuti oleh peningkatan PAD. Sebaliknya, PAT tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap PAD selama periode tersebut, sehingga kontribusinya terhadap pendapatan daerah dinilai belum optimal.

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan untuk perbaikan pada penelitian selanjutnya. Pertama, peneliti harus melakukan penelusuran data secara manual pada pos-pos Laporan Realisasi Keuangan dari beberapa Laporan Keuangan Pemerintah Daerah, yang sebagian di antaranya hanya tersedia dalam bentuk hasil pindai (scan) dan sulit dibaca, sehingga menyulitkan proses pengambilan data. Kedua, periode penelitian yang terbatas hanya pada tahun 2020 hingga 2024 menyebabkan hasil yang diperoleh kurang optimal dan belum mampu menggambarkan tren jangka panjang secara menyeluruh.

Saran bagi peneliti selanjutnya disarankan untuk menambah jumlah variabel yang berkaitan dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta memperpanjang periode penelitian agar jumlah sampel lebih besar dan hasilnya lebih representatif. Kedua, masyarakat diharapkan meningkatkan kesadaran akan pentingnya membayar PBB-P2, BPHTB, dan PAT sebagai bentuk dukungan terhadap pembangunan daerah, serta berpartisipasi dalam pengembangan potensi daerah dan pengawasan dalam proses desentralisasi. Ketiga, pemerintah daerah di Provinsi Jawa Tengah perlu melakukan evaluasi rutin terhadap kebijakan pajak agar selaras dengan perkembangan ekonomi dan kebutuhan masyarakat. Selain itu, penting untuk meningkatkan pelayanan perpajakan melalui program-program inovatif serta sosialisasi penggunaan aplikasi perpajakan, guna mendorong kepatuhan wajib pajak, khususnya terkait PBB-P2, BPHTB, dan PAT.

REFERENSI

- Abiyyi, M. (2024). Analisis Pajak Air Tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, 7(2), 35–47. <https://doi.org/10.33005/jdep.v7i2.376>
- Freeman, R. E. (1984). *Strategic Management: A Stakeholder Approach*. Pitman Publisher.
- Ghozali, I., & Chairiri, A. (2007). *Teori Akuntansi*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Halim, A. (2004). *Manajemen Keuangan Daerah*, Edisi Revisi Yogyakarta. UPP AMP YKPN
- Horman, F., Engka, D. S. M., & Kawung, G. M. V. (2023). Peranan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Air Tanah terhadap Pendapatan asli Daerah di Kota Manado. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 23(1), 25–36.
- Iqbal, M., & Diana, D. R. (2019). Pengaruh Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dan Pajak Air Tanah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bandung. Akurat Jurnal Ilmiah <http://ejournal.unibba.ac.id/index.php/AKURAT>
- Iqbal, M., & Juniar, S. (2020). Pengaruh Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Air Tanah terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bandung. *Jurnal JISIPOL*, 4, 53–71.
- Jawa Tengah. (2023). Wikipedia. https://id.wikipedia.org/wiki/Jawa_Tengah
- Juwita, R., Mulyanti, K., & Rahmaan, F. A. (2022). Pengaruh Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Pada Pemerintah Kabupaten Ciamis Periode 2018-2020. *JAMER : Jurnal Akuntansi Merdeka*, 3(1), 28–36. <https://doi.org/10.33319/jamer.v3i1.77>
- Mardiasmo. (2018). *Akuntansi Sektor Publik*. Edisi Terbaru. Penerbit Andi Yogyakarta.
- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan* Edisi 2019. Penerbit Andi Yogyakarta.
- Matanari, M. A., & Siagian, H. L. (2022). Pengaruh Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB PP) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada 3 Daerah. *Jurnal Terapan Ilmu*



- Manajemen Dan Bisnis*, 5, 79–94.
- Nengsih, Y. R. (2016). *Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Reklame terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Payakumbuh*. 1–23.
- Nugraha, R. S., & Muid, D. (2024). Pengaruh Kontribusi Pajak Air Tanah, Pajak Penerangan Jalan, Dan Pajak Hiburan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang Periode 2018 - 2022). *Jurnal Ekonomi, Manajemen Akuntansi Dan Perpajakan (Jemap)*, 7(1), 167–191. <https://doi.org/10.24167/jemap.v7i1.10475>
- Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 54 Tahun 2011 tentang Pedoman Umum Pemetaan Pemangku Kepentingan di Lingkungan Instansi Pemerintah.
- Pusat Kebijakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (2016). Dampak Perkembangan Sektor Properti terhadap Perekonomian Daerah: Optimalisasi Penerimaan Pemerintah Daerah dari Sektor Properti. Badan Kebijakan Fiskal Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://fiskal.kemenkeu.go.id/kajian/2016/09/27/112320261370982-dampak-perkembangan-sektor-properti-terhadap-perekonomian-daerah-optimalisasi-penerimaan-pemerintah-daerah-dari-sektor-properti>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Yusran, R. R., & Siregar, D. L. (2017). Pengaruh BPHTB dan PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Provinsi Kepulauan Riau. *Jurnal Akrab Juara*, 2(2), 73–84. <http://akrabjuara.com/index.php/akrabjuara/article/download/40/32/>.