

THE EFFECT OF LAND AND BUILDING TAX AND LAND BUILDING RIGHTS ACQUISITION DUTY ON LOCAL OWN – SOURCE REVENUE IN BEKASI REGENCY 2020-2024

Herlina Puspa Dewi¹, Shakilla Shahwa Hafiza²

^{1,2}Program Studi Akuntansi, STIE Dharma Agung Indonesia
¹puspapadharmaagung@gmail.com, ²shakilla.hafidza@gmail.com

ABSTRACT - *This study examines the influence of Land and Building Tax and Land and Building Rights Acquisition Duty on Local Own-Source Revenue in Bekasi Regency from 2020 to 2024. The objective is to determine the extent to which these taxes contribute to strengthening regional revenue. The research applies a quantitative approach using multiple linear regression based on secondary data obtained from regional revenue reports. The findings show that both taxes have a positive and significant effect, with Land and Building Rights Acquisition Duty demonstrating a stronger impact. The study recommends improving tax data accuracy and enhancing digital administration to optimize revenue performance.*

Keywords: *Land and Building Tax, Duty on the Acquisition of Land and Building Rights, and Regional Own-Source Revenue.*

ABSTRAK - *Penelitian ini membahas permasalahan kurang optimalnya penerimaan pajak. Penelitian ini mengkaji pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Bekasi periode 2020 hingga 2024. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui sejauh mana kedua pajak tersebut berkontribusi dalam meningkatkan pendapatan daerah. Metode penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan analisis regresi linier berganda berdasarkan data sekunder dari laporan realisasi pendapatan daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedua pajak berpengaruh positif dan signifikan, dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memiliki pengaruh lebih kuat. Penelitian merekomendasikan peningkatan pendataan dan digitalisasi layanan pajak untuk optimalisasi penerimaan.*

Kata Kunci: *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah*

PENDAHULUAN

Pendapatan Asli Daerah merupakan komponen penting dalam mendukung kemandirian fiskal dan kapasitas pembangunan suatu daerah. Dalam konteks otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut mampu menggali potensi pendapatan yang

berasal dari wilayahnya sendiri, terutama dari sektor perpajakan daerah. Dua jenis pajak yang memiliki kontribusi strategis dalam penguatan pendapatan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan, sedangkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan atas setiap proses perolehan hak tanah dan bangunan melalui jual beli, hibah, warisan, atau bentuk peralihan hak lainnya. Keduanya menjadi sumber pendapatan yang stabil dan bernilai signifikan bagi daerah yang mengalami pertumbuhan aktivitas ekonomi dan properti, termasuk Kabupaten Bekasi yang dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan perkembangan pesat di sektor industri, permukiman, dan perdagangan (Mardiasmo, 2020).

Kabupaten Bekasi memiliki karakteristik wilayah yang sangat dinamis sebagai salah satu pusat pertumbuhan ekonomi di Jawa Barat. Aktivitas pembangunan yang terus meningkat menyebabkan meningkatnya transaksi pertanahan, nilai properti, dan jumlah objek pajak yang seharusnya berdampak secara langsung terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Meskipun demikian, beberapa laporan menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan maupun

Herlina Puspa Dewi, dkk

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan belum sepenuhnya mencapai potensi optimalnya. Kondisi ini dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti akurasi pendataan objek pajak yang belum sempurna, ketidakpatuhan sebagian wajib pajak, dan tantangan dalam pemutakhiran data yang berkaitan dengan transaksi pertanahan (Putri dan Wibowo, 2021).

Selain itu, pandemi yang melanda pada tahun 2020 memberikan dampak signifikan terhadap realisasi Pendapatan Asli Daerah di berbagai wilayah, termasuk Kabupaten Bekasi. Pembatasan sosial, penurunan aktivitas ekonomi, serta kebijakan relaksasi pajak turut berkontribusi pada fluktuasi penerimaan pajak daerah. Oleh karena itu, evaluasi dan analisis yang lebih komprehensif terhadap kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi penting dilakukan untuk memahami dinamika penerimaan pajak daerah sebelum, saat, dan setelah masa pandemi berlangsung (Susanto, 2022).

Dari sisi *state of the art*, beberapa penelitian sebelumnya telah menganalisis pengaruh kedua pajak tersebut terhadap Pendapatan Asli Daerah. Penelitian oleh Arif Afriady (2021). Menemukan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memiliki kontribusi signifikan terhadap pendapatan daerah pada beberapa wilayah dengan karakteristik perkembangan properti yang tinggi. Sementara itu, penelitian Aswandi (2019) menunjukkan bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah cenderung rendah di beberapa daerah yang belum memaksimalkan

pendataan objek pajak. Penelitian lain oleh Tenri Ulang (2021) menekankan bahwa sosialisasi dan pemahaman wajib pajak sangat berpengaruh terhadap keberhasilan penerimaan pajak daerah, terutama pada pajak yang berkaitan dengan transaksi pertanahan. Dari sisi penelitian terbaru, Maulana (2024) menemukan bahwa kombinasi kedua pajak tersebut secara simultan menjadi salah satu pendorong utama peningkatan Pendapatan Asli Daerah pada wilayah yang mengalami ekspansi pembangunan.

Pokok permasalahan dalam penelitian ini berangkat dari adanya ketidaksesuaian antara potensi dan realisasi penerimaan pajak daerah. Secara teoritis dan empiris, pertumbuhan kegiatan properti semestinya memberikan dampak signifikan terhadap penerimaan pajak daerah. Namun, kenyataannya masih ditemukan disparitas antara target dan realisasi penerimaan terutama pada sektor Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai efektivitas pengelolaan dan pemungutan kedua jenis pajak tersebut. Selain itu, belum adanya penelitian yang secara khusus memotret kondisi terbaru Kabupaten Bekasi dengan pendekatan kuantitatif berbasis data pascapandemi menjadikan penelitian ini relevan untuk dilakukan.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap.

Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bekasi selama periode 2020 hingga 2024. Selain itu, penelitian ini bertujuan mengidentifikasi pajak

mana yang memberikan kontribusi lebih dominan serta memberikan gambaran empiris mengenai efektivitas kedua pajak dalam mendukung peningkatan kemandirian fiskal daerah. Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoretis dalam pengembangan kajian perpajakan daerah, sekaligus manfaat praktis sebagai bahan pertimbangan strategis bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan akurasi pendataan, efektivitas pemungutan, serta optimalisasi digitalisasi sistem pajak daerah.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Pajak

Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 berbunyi “pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Mardiasmo (2020:1), pajak adalah iuran wajib yang dibayarkan oleh orang pribadi atau badan kepada negara berdasarkan ketentuan undang-undang, tanpa mendapatkan imbalan langsung, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara guna kepentingan umum. Definisi ini menekankan bahwa pajak adalah bentuk partisipasi masyarakat dalam pembiayaan negara, yang dilaksanakan secara wajib dan diatur secara hukum.

Pajak Pusat

Pajak pusat adalah pajak yang pengelolaannya menjadi wewenang pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (DJP) di bawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Pajak ini dipungut berdasarkan undang-undang dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin negara dan pembangunan yang tercakup dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Pajak pusat bersifat memaksa, artinya wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang terutang pajak sesuai ketentuan undang-undang tanpa mendapatkan imbalan langsung, untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Contoh jenis pajak pusat yang berlaku di Indonesia antara lain:

1. Pajak Penghasilan (PPh), yaitu pajak atas penghasilan orang pribadi atau badan usaha.
2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM).
3. Bea Meterai.
4. Pajak Bumi dan Bangunan pada sektor perkebunan, perhutanan, pertambangan, dan sektor lainnya.
5. Pajak karbon sebagai pajak baru yang juga termasuk pajak pusat.

Dasar hukum pengelolaan pajak pusat sebagian besar mengacu pada Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) serta beberapa undang-undang perpajakan terkait yang telah mengalami pembaruan dan harmonisasi, seperti Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan

Perpajakan dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Pajak Daerah

Pajak daerah adalah kontribusi wajib yang terutang kepada pemerintah daerah oleh orang pribadi atau badan, bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, tanpa mendapatkan imbalan langsung, dan digunakan untuk kepentingan daerah guna sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak ini diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) serta diperbarui dan disesuaikan dengan UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Pajak daerah dibagi berdasarkan tingkat pemerintahan yang memungutnya, yaitu pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota. Contoh jenis pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah provinsi meliputi:

1. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)
4. Pajak Air Permukaan
5. Pajak Rokok
6. Pajak Alat Berat
7. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan

Contoh pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota antara lain:

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan

4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
7. Pajak Parkir
8. Pajak Air Tanah
9. Pajak Sarang Burung Walet
10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota berdasarkan transaksi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak ini dikenakan atas setiap kegiatan hukum yang menyebabkan perpindahan atau perolehan hak milik atas tanah dan bangunan, baik oleh individu maupun badan hukum. BPHTB menjadi bagian penting dari komponen Pendapatan Asli Daerah (PAD) setelah pelimpahan kewenangannya dari pusat ke daerah melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Menurut Mardiasmo (2020:73), BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan tersebut dapat terjadi melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, pemasukan dalam badan usaha, pelepasan hak, atau pemberian hak baru. Sifat BPHTB berbeda dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), karena dikenakan hanya sekali pada saat terjadi perolehan hak, sehingga bersifat incidental tetapi dengan nominal yang besar.

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen utama dalam struktur pendapatan daerah yang mencerminkan tingkat kemandirian suatu daerah dalam pembiayaan pembangunan dan penyelenggaraan pemerintahan. Dalam era otonomi daerah, PAD memiliki peran yang sangat strategis karena menunjukkan seberapa besar kemampuan daerah dalam menggali dan mengelola sumber-sumber keuangan lokal tanpa ketergantungan pada dana transfer dari pemerintah pusat.

Menurut Mardiasmo (2020:87), PAD merupakan pendapatan yang bersumber dari potensi ekonomi yang dimiliki oleh daerah itu sendiri. Artinya, semakin besar kontribusi PAD terhadap total pendapatan daerah, maka semakin tinggi pula tingkat kemandirian fiskal suatu daerah. Daerah yang memiliki PAD tinggi dianggap mampu membiayai urusan pemerintahannya secara mandiri dan tidak tergantung penuh pada Dana Alokasi Umum (DAU) dan Dana Alokasi Khusus (DAK) dari pemerintah pusat

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan tipe penelitian asosiatif yang bertujuan menguji hubungan serta pengaruh antara variabel Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Pendapatan Asli Daerah. Pendekatan kuantitatif dipilih karena mampu memberikan gambaran empiris yang terukur dan objektif melalui analisis statistik (Sugiyono, 2019).

Populasi penelitian mencakup seluruh data realisasi Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bekasi. Sampel dalam penelitian ini adalah data tahunan periode 2020 hingga 2024 yang diambil dengan teknik *purposive sampling* berdasarkan kriteria ketersediaan data dan relevansi periode analisis (Mardiasmo, 2020).

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari laporan realisasi pendapatan daerah, dokumen anggaran, dan publikasi resmi pemerintah daerah. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi, yaitu pengumpulan data tertulis dari sumber resmi yang kredibel (Putri dan Wibowo, 2021).

Definisi operasional variabel mencakup: Pajak Bumi dan Bangunan sebagai jumlah penerimaan pajak atas tanah dan bangunan; Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai penerimaan atas perolehan atau peralihan hak tanah; dan Pendapatan Asli Daerah sebagai seluruh penerimaan yang berasal dari sumber ekonomi daerah (Afriady, 2021).

Teknik analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda untuk menguji pengaruh simultan maupun parsial antarvariabel. Sebelum pengujian hipotesis, dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, dan uji heteroskedastisitas untuk memastikan kelayakan model (Ghozali, 2020). Pengujian hipotesis dilakukan melalui uji t untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen dan

uji F untuk menguji pengaruh simultan terhadap variabel dependen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hasil Analisis Deskriptif Variabel Penelitian

Analisis deskriptif dilakukan untuk memberikan gambaran umum mengenai perkembangan Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bekasi pada periode 2020 hingga 2024. Data yang digunakan merupakan data sekunder dari laporan realisasi anggaran daerah yang telah diolah sehingga mencerminkan tren serta perubahan nilai setiap variabel selama lima tahun terakhir. Hasil deskriptif menunjukkan bahwa ketiga variabel mengalami fluktuasi yang dipengaruhi oleh kondisi ekonomi daerah, kebijakan fiskal, serta dinamika aktivitas pertanian.

Tabel 1 Uji Analisis Deskriptif

Descriptive Statistics			
	Mean	Std. Deviation	N
PAD	22633333333,33	87596699813,302	45
PBB	63522222,22	353284838,010	45
BPHTB	2797777777,78	12509521626,071	45

Pada tahun 2020, penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami penurunan akibat melemahnya aktivitas ekonomi dan kebijakan relaksasi pajak selama masa pandemi. Meskipun demikian, pada tahun 2021 hingga 2024 terlihat adanya peningkatan bertahap yang sejalan dengan pemulihan ekonomi dan meningkatnya kegiatan pembangunan di wilayah perdesaan dan perkotaan Kabupaten Bekasi. Peningkatan tersebut menunjukkan bahwa potensi penerimaan Pajak

Bumi dan Bangunan kembali menguat setelah adanya penyesuaian nilai objek pajak serta perbaikan basis data wajib pajak oleh pemerintah daerah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menunjukkan pola yang lebih fluktuatif dibanding Pajak Bumi dan Bangunan. Pada tahun 2020, penerimaan pajak ini menurun cukup signifikan karena terbatasnya aktivitas jual beli dan peralihan hak atas tanah. Namun, pada 2021—2022 terjadi peningkatan tajam seiring berjalannya kembali sektor properti dan tumbuhnya permintaan hunian serta lahan industri. Pada tahun 2023 dan 2024, penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mencapai titik tertinggi dalam lima tahun terakhir, dipengaruhi oleh ekspansi industri, pembangunan perumahan berskala besar, dan bertambahnya nilai transaksi tanah. Hal ini menegaskan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sangat responsif terhadap kondisi pasar properti dan menjadi salah satu penggerak utama Pendapatan Asli Daerah.

Pendapatan Asli Daerah pada periode penelitian juga menunjukkan pola peningkatan meskipun tidak selalu linear. Pada 2020, Pendapatan Asli Daerah berada pada titik rendah sebagai akibat dari penurunan aktivitas ekonomi. Namun, mulai 2021 hingga 2024, Pendapatan Asli Daerah terus meningkat dan sebagian besar didorong oleh pemulihan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan serta pertumbuhan signifikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Data menunjukkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memberikan kontribusi lebih besar dibanding Pajak Bumi dan Bangunan,

terutama pada tahun 2023—2024 ketika transaksi pertanahan meningkat tajam.

Secara keseluruhan, hasil deskriptif memperlihatkan bahwa kedua jenis pajak daerah tersebut memiliki potensi besar dalam memperkuat Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bekasi. Tren positif selama periode 2021 hingga 2024 menunjukkan bahwa perbaikan sistem administrasi, digitalisasi layanan pajak, serta meningkatnya nilai properti memberikan dampak nyata terhadap peningkatan pendapatan daerah. Kondisi ini menegaskan pentingnya optimalisasi kedua jenis pajak tersebut sebagai strategi fiskal daerah.

2. Hasil Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik dilakukan untuk memastikan bahwa model regresi linier berganda yang digunakan dalam penelitian ini memenuhi persyaratan statistik sehingga hasil pengujian hipotesis dapat diinterpretasikan dengan tepat. Uji ini meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi. Seluruh pengujian dilakukan menggunakan hasil pengolahan data pada periode 2020 hingga 2024.

Tabel 2. Hasil Uji Asumsi Klasik

Correlations				
Correlations				
		PAD	PBB	BPHTB
Pearson Correlation	PAD	1,000	0,943	0,988
	PBB	0,943	1,000	0,926
	BPHTB	0,988	0,926	1,000

Coefficients ^a						
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
	B	Std. Error				
1 (Constant)	37375893537,634	4578653686,39479		8,163	0,000	
PBB	48,559	13,447	0,196	3,611	0,001	0,143
						6,997

a. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk mengetahui apakah data residual dalam model regresi berdistribusi normal. Pengujian dilakukan menggunakan grafik Normal Probability Plot dan uji statistik Kolmogorov–Smirnov.

Tabel 3 Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test			
			Unstandardized Residual
N			45
Normal Parameters ^{a,b}	Mean		0,0000024
	Std. Deviation		11639385408,78990000
Most Extreme Differences	Absolute		0,079
	Positive		0,067
	Negative		-0,079
Test Statistic			0,079
Asymp. Sig. (2-tailed) ^c			,200 ^d
Monte Carlo Sig. (2-tailed) ^e	Sig.		0,682
	99% Confidence Interval	Lower Bound	0,670
		Upper Bound	0,694

a. Test distribution is Normal.

Hasil grafik menunjukkan bahwa titik-titik residual berada di sekitar garis diagonal sehingga mengindikasikan distribusi yang mendekati normal. Sementara itu, hasil uji Kolmogorov–Smirnov menunjukkan nilai signifikansi lebih besar dari 0,05, sehingga residual dinyatakan berdistribusi normal. Hal ini mengindikasikan bahwa model regresi layak digunakan untuk analisis lebih lanjut.

b. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan kuat antarvariabel independen. Multikolinearitas diuji melalui nilai Variance Inflation Factor (VIF) dan nilai Tolerance.

Tabel 4. Hasil Uji Multikolinearitas

Sig. (1-tailed)	PAD		0,000	0,000
	PBB	0,000		0,000
	BPHTB	0,000	0,000	
N	PAD	45	45	45
	PBB	45	45	45
	BPHTB	45	45	45

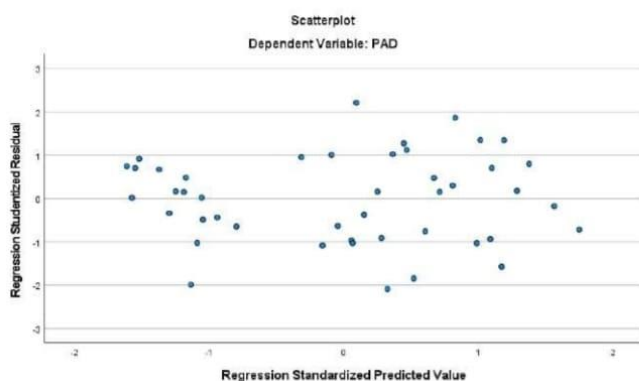
BPHTB	5,651	0,380	0,807	14,881	0,000	0,143	6,997
a. Dependent Variable: PAD							

Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai VIF untuk variabel Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berada di bawah angka 10, dan nilai Tolerance lebih besar dari 0,10. Kondisi ini menunjukkan bahwa tidak terjadi gejala multikolinearitas, sehingga kedua variabel independen dapat digunakan dalam model regresi tanpa mengganggu validitas hasil analisis.

c. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan memastikan bahwa varians residual tidak menunjukkan pola tertentu atau tidak terdistribusi secara tidak merata. Uji ini dilakukan menggunakan grafik Scatterplot antara nilai residual dan nilai prediksi.

Tabel 5. Heteroskedastisitas



Hasil grafik menunjukkan bahwa titik-titik residual menyebar secara acak dan tidak membentuk pola tertentu. Analisis ini didukung

Herlina Puspa Dewi, dkk

oleh uji Glejser yang menunjukkan nilai signifikansi setiap variabel lebih besar dari 0,05, sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat heteroskedastisitas dalam model regresi. Kondisi ini memastikan bahwa model memiliki varians residual yang stabil.

d. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi digunakan untuk mengetahui ada tidaknya korelasi antara residual pada pengamatan yang berbeda. Pengujian dilakukan menggunakan nilai Durbin–Watson.

Tabel 6 Uji Autokorelasi

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,991 ^a	0,982	,982	1191329,0775	,613
a. Predictors: (Constant), BPHTB, PBB					
b. Dependent Variable: PAD					

Hasil analisis menunjukkan nilai Durbin–Watson berada dalam batas ketentuan yang menunjukkan tidak adanya autokorelasi positif maupun negatif. Kondisi ini menunjukkan bahwa model regresi telah memenuhi asumsi independensi residual, sehingga hasil uji hipotesis dapat diinterpretasikan secara akurat.

Kesimpulan Uji Asumsi Klasik

Berdasarkan seluruh hasil uji asumsi klasik, dapat disimpulkan bahwa model regresi dalam penelitian ini telah memenuhi syarat normalitas, bebas multikolinearitas, bebas heteroskedastisitas, dan tidak mengalami autokorelasi. Dengan demikian, model regresi linier berganda yang

digunakan untuk menganalisis pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah dinyatakan valid dan layak digunakan untuk pengujian hipotesis.

3. Hasil Uji Regresi Linier Berganda

Uji regresi linier berganda dilakukan untuk mengetahui pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bekasi pada periode 2020 hingga 2024.

Tabel 7 Uji Regresi Linier Berganda

Coefficients ^a							
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	37375893537,634	4578653686,39479		8,163	0,000		
PBB	48,559	13,447	0,196	3,611	0,001	0,143	6,997
BPHTB	5,651	0,380	0,807	14,881	0,000	0,143	6,997

a. Dependent Variable: PAD

Model regresi ini digunakan untuk menilai hubungan simultan maupun parsial antarvariabel sehingga dapat memberikan gambaran empiris mengenai kontribusi masing-masing pajak terhadap peningkatan pendapatan daerah.

a. Koefisien Regresi

Hasil pengolahan data menunjukkan bahwa model regresi menghasilkan koefisien positif untuk kedua variabel independen. Pajak Bumi dan Bangunan memiliki nilai koefisien positif yang menunjukkan bahwa setiap kenaikan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juga menunjukkan koefisien positif dengan nilai yang lebih besar dibandingkan Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini mengindikasikan bahwa

penerimaan dari transaksi perolehan hak tanah dan bangunan memberikan kontribusi lebih dominan terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Koefisien regresi yang lebih besar pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sejalan dengan karakteristik Kabupaten Bekasi yang mengalami pertumbuhan pesat pada sektor properti dan industri. Peningkatan transaksi peralihan hak tanah, pembangunan kawasan industri baru, serta peningkatan permintaan lahan menyebabkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi salah satu sumber pendapatan yang sangat signifikan dalam lima tahun terakhir.

b. Uji t (Pengaruh Parsial)

Uji t dilakukan untuk mengetahui apakah masing-masing variabel independen berpengaruh secara signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah. Hasil uji t menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan memiliki nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05, sehingga secara statistik berpengaruh signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah. Meskipun kontribusinya tidak sebesar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, variabel ini tetap menjadi komponen stabil dalam penerimaan daerah karena bersifat wajib dan berkelanjutan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juga menunjukkan nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05 sehingga dinyatakan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah. Nilai t-hitung variabel ini lebih tinggi dibandingkan variabel Pajak Bumi dan Bangunan, yang menunjukkan bahwa pengaruhnya lebih kuat secara parsial.

c. Uji F (Pengaruh Simultan)

Hasil uji F menunjukkan bahwa nilai signifikansi berada di bawah angka 0,05 dan nilai F-hitung lebih besar dibandingkan nilai F-tabel. Hal ini menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap

Tabel 8 Hasil Uji F

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	33165908712144800000000,00	2	16582954356072400000000,000	1168,418	,000 ^b
	Residual	5960912878551590000000,00	42	141926497108371000000,000		
	Total	337.620.000.000.000.000.000,00	44			
a. Dependent Variable: PAD						
b. Predictors: (Constant), BPHTB, PBB						

Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bekasi. Dengan kata lain, kedua variabel independen bersama-sama memiliki kemampuan menjelaskan variasi perubahan Pendapatan Asli Daerah dalam model penelitian.

KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memiliki peran penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bekasi pada periode 2020–2024. Kedua jenis pajak tersebut terbukti berpengaruh positif dan signifikan secara parsial maupun simultan, dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memberikan kontribusi yang lebih besar seiring meningkatnya aktivitas pertanahan dan pembangunan di wilayah tersebut. Temuan ini menegaskan bahwa optimalisasi administrasi

Herlina Puspa Dewi, dkk

pemungutan pajak dan penguatan sistem pendataan mampu meningkatkan efektivitas penerimaan daerah dan mendukung kemandirian fiskal pemerintah daerah

DAFTAR PUSTAKA

- Afriady, A. (2021). *Kontribusi Pajak Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah di Wilayah Berkembang*. Jurnal Kebijakan Fiskal Daerah, 8(2), 115–128.
- Aswandi, R. (2019). *Analisis Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah*. Jurnal Ekonomi dan Keuangan Daerah, 7(1), 44–56.
- Ghozali, I. (2020). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 26*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Maulana, R. (2024). *Pengaruh Pajak Daerah terhadap Peningkatan PAD pada Daerah Industri*. Jurnal Administrasi Publik, 12(1), 33–45.
- Mardiasmo. (2020). *Perpajakan* (Edisi Terbaru). Yogyakarta: Andi.
- Putri, I., & Wibowo, A. (2021). *Efektivitas Pendataan dan Kepatuhan Wajib Pajak dalam Optimalisasi Penerimaan BPHTB*. Jurnal Pajak dan Keuangan Daerah, 5(3), 210–223.
- Riyanto, S. (2024). *Dinamika Penerimaan Pajak Properti di Daerah Pascapandemi*. Jurnal Ekonomi Publik, 9(1), 55–67.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Susanto, H. (2022). *Dampak Pandemi terhadap Fluktuasi PAD di Indonesia*. Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik, 14(2), 98–110.
- Tenri Ulang, N. (2021). *Pengaruh Sosialisasi dan Kepatuhan Wajib Pajak terhadap Penerimaan BPHTB*. Jurnal Administrasi dan Pembangunan Daerah, 6(2), 75–88.

- Ulfa, M. R. (2020). *Peran Modernisasi Sistem Administrasi Pajak Daerah dalam Meningkatkan Efektivitas Pemungutan*. Jurnal Administrasi Publik Indonesia, 5(2), 123–134.
- Utami, W., & Kurniawan, T. (2021). *Dampak Digitalisasi Pelayanan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah*. Jurnal Keuangan Daerah, 9(1), 77–89.
- Wahyudi, P., & Setiawan, D. (2022). *Analisis Pengaruh Transaksi Properti terhadap Penerimaan BPHTB di Kota Metropolitan*. Jurnal Ekonomi Pembangunan, 8(3), 201–214.
- Wardana, A. (2023). *Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah melalui Penyesuaian NJOP*. Jurnal Kebijakan Publik dan Fiskal, 11(1), 45–57.
- Wulandari, L. (2020). *Evaluasi Sistem Penilaian Objek Pajak dalam PBB Perdesaan dan Perkotaan*. Jurnal Pajak dan Pembangunan Daerah, 6(2), 90–102.
- Yanti, R., & Hartono, B. (2021). *Ketepatan Pendataan Objek Pajak sebagai Faktor Peningkatan PBB*. Jurnal Akuntansi, Perpajakan, dan Kebijakan Publik, 4(2), 56–68.
- Yusuf, S. (2022). *Perubahan Aktivitas Ekonomi dan Pengaruhnya terhadap Penerimaan PAD Pasca Pandemi*. Jurnal Ekonomi Daerah, 13(1), 112–125.
- Zahra, H., & Prasetyo, A. (2023). *Kontribusi Sektor Properti terhadap Kinerja Fiskal Daerah*. Jurnal Manajemen dan Pembangunan, 7(3), 144–158.
- Zainuddin, I. (2020). *Efektivitas Pengawasan Transaksi Pertanahan terhadap Penerimaan BPHTB*. Jurnal Administrasi Keuangan Publik, 5(1), 33–45.
- Zulfa, M. (2024). *Pemutakhiran Basis Data Pajak Daerah dalam Mendukung Kenaikan PAD*. Jurnal Sistem Informasi Publik, 9(1), 28–40.