

Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Lombok Timur

Kalsum Hidayati¹⁾, Abdul Manan²⁾, Eka Agustiani³⁾

^{1,2,3}. Universitas Mataram, Kota Mataram, Indonesia

E-mail: ¹kalsum8844@gmail.com, ²abdmananfeb@gmail.com, ³ekaagustiani27@gmail.com

Article Information

Submit: 24-04-2025

Revised: 06-05-2026

Accepted: 31-05-2026

Abstrak

Tujuan studi ini adalah untuk mengkaji bagaimana Pendapatan Pajak Tanah dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Lombok Timur dipengaruhi oleh Total Penduduk (X1), Total SPPT (X2), dan Kepatuhan Wajib Pajak (X3). Teori besar stewardship dan teori menengah keuangan dan perpajakan daerah menjadi landasan teoritis studi ini. Dengan memakai analisis regresi data panel dan model Fixed Effect (FEM) pada data tingkat kecamatan di Kabupaten Lombok Timur, teknik penelitian kuantitatif digunakan. Dengan skor Adjusted R-Square 80,56%, temuan penelitian memperlihatkan variabel Total Penduduk, Kepatuhan Wajib Pajak, dan Total SPPT semuanya berpengaruh secara signifikan pada pendapatan PBB-P2 secara bersamaan. Pendapatan pajak dipengaruhi secara positif serta substansial oleh variabel Total SPPT (X2) dan Kepatuhan Wajib Pajak (X3), dengan kepatuhan sebagai faktor terpenting yang menentukan perolehan pendapatan. Namun, ditemukan variabel Total Penduduk (X1) tidak memiliki dampak yang jelas pada penerimaan PBB-P2. Hal ini memperlihatkan hanya mengandalkan pertumbuhan penduduk jauh kurang berhasil dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dibandingkan peran pemerintah daerah sebagai pengelola dalam menumbuhkan kepercayaan melalui peningkatan kepatuhan dan administrasi penagihan yang tertib melalui SPPT. Untuk memaksimalkan potensi pendapatan daerah, disarankan agar pemerintah daerah lebih berkonsentrasi pada program digitalisasi layanan pajak dan validasi data objek pajak.

Kata kunci: Kepatuhan Wajib Pajak, Lombok Timur, PBB-P2, Total SPPT, Stewardship Theory

Abstract

The purpose of this study is to examine how East Lombok Regency's Rural and Urban Land and Building Tax Revenue (PBB-P2) is affected by Population Number (X1), Number of SPPT (X2), and Taxpayer Compliance (X3). The grand theory of stewardship and the middle-range theories of regional finance and taxation served as the theoretical foundation for this study. Using panel data regression analysis and the Fixed Effect model (FEM) on sub-district level data in East Lombok Regency, a quantitative research technique was employed. With an Adjusted R-Square value of 80.56%, the study's findings demonstrate that the variables Number of Population, Taxpayer Compliance, and Number of SPPT all significantly affect PBB-P2 income at the same time. Tax income is positively and significantly impacted by the variables Number of SPPT (X2) and Taxpayer Compliance (X3), with compliance being the most important factor determining revenue generation. However, it was discovered that the variable Population (X1) had no discernible impact on PBB-P2 acceptability. This demonstrates that depending just on population growth is far less successful in raising Regional Original Income (PAD) than the role of local governments as stewards in fostering confidence through increased compliance and orderly billing administration through SPPT. In order to maximize regional revenue potential, it is advised that regional governments concentrate more on the digitization program for tax services and the validation of tax object data.

Keywords: PBB-P2, Stewardship Theory, Number of SPPT, Taxpayer Compliance, East Lombok.

PENDAHULUAN

Tujuan berkelanjutan pembangunan nasional adalah guna menumbuhkan kesejahteraan materiil dan spiritual masyarakat. Kemampuan pemerintah daerah untuk secara bebas mengelola sumber pendanaan merupakan faktor kunci dalam menentukan kelayakan pembangunan daerah dalam konteks sentralisasi fiskal. Pemerintah daerah telah diwajibkan untuk memaksimalkan PPN sebagai ukuran kemandirian fiskal sejak otonomi daerah ditetapkan pada tahun 2001 dan diperkuat

oleh UU No. 23 Tahun 2014. Dalam hal ini, pajak daerah merupakan bagian penting dari PPN, yang secara strategis berkontribusi pada pendanaan pembangunan dan tata kelola daerah. (Haris, 2018).

Pajak Tanah dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah salah satu jenis pajak daerah yang memiliki banyak potensi, terutama setelah kekuasaan pemerintah pusat dialihkan ke pemerintah daerah. Karena aset PBB-P2 meliputi tanah dan bangunan, yang merupakan aset tetap dan seringkali skornya meningkat seiring dengan pertumbuhan daerah, maka PBB-P2 memiliki basis pajak yang relatif stabil. Oleh karena itu, memaksimalkan pendapatan PBB-P2 tidak hanya bergantung pada potensi ekonomi daerah tetapi juga pada tingkat kepatuhan wajib pajak dan efisiensi administrasi pajak. (Mardiasmo, 2018).

Secara empiris, setotal faktor penting, seperti dinamika populasi, cakupan pajak, dan perilaku kepatuhan wajib pajak, memengaruhi pendapatan PBB-P2. Pertumbuhan populasi membutuhkan lebih banyak rumah dan lahan, yang memperluas basis pajak. Namun, potensi ini hanya dapat terpenuhi dengan bantuan kerangka kerja administratif yang kuat khususnya, masalah SPPT yang tepat dan menyeluruh. Lebih lanjut, karena potensi pendapatan tidak akan sepenuhnya terwujud tanpa kepatuhan yang tinggi, tingkat kepatuhan wajib pajak merupakan komponen penting dalam menilai efektivitas pengumpulan pajak. (Kosasi & Barus, 2018). Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, memiliki populasi yang cukup besar dan ekonomi yang berpusat pada pembangunan perumahan dan pertanian. Kondisi ini memperlihatkan pendapatan PBB-P2 berpotensi meningkat secara signifikan.

Tabel 1. Data Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Tahun 2021-2024

Tahun	Target	Realisasi	Persentase
2021	17.600.000.000,00	10.198.722.306,00	57,96%
2022	17.600.000.000,00	9.934.638.214,00	56,45%
2023	17.600.000.000,00	10.717.074.049,00	60,90%
2024	37.600.000.000,00	19.149.627.122,00	50,93%

Sumber: Dewan Jenderal Perimbangan Keuangan (DJPK)

Berdasarkan data Tabel 1.1, realisasi penerimaan PBB-P2 dari tahun 2021 hingga 2023 menunjukkan tren yang fluktuatif dengan persentase pencapaian tertinggi 60,90% pada tahun 2023. Meskipun target penerimaan melonjak drastis menjadi Rp37,6 miliar pada tahun 2024 dan menghasilkan realisasi nominal tertinggi Rp19,1 miliar, tingkat persentase pencapaiannya justru menurun ke titik terendah yaitu 50,93%. Secara keseluruhan, data dari DJPK ini mengindikasikan peningkatan target yang signifikan pada tahun 2024 belum dibarengi dengan efektivitas pemenuhan target yang setara dengan tahun-tahun sebelumnya.

METODE PENELITIAN

Untuk mengetahui hubungan atau dampak antara total penduduk, total SPPT, dan kepatuhan wajib pajak pada PBB-P2, studi ini memakai teknik kuantitatif dengan pendekatan asosiatif. Pendekatan asosiatif bertujuan untuk menentukan, mengukur, dan menjelaskan hubungan antar variabel memakai metode statistik atau kuantitatif (Sugiyono, 2020). Data sekunder, atau informasi yang dikumpulkan secara tidak langsung dari sumber yang mudah diakses, merupakan jenis data yang dipakai pada studi ini. Total penduduk, total SPPT, PBB-P2, dan kepatuhan wajib pajak di Kabupaten Lombok Timur tahun 2021–2024 termasuk data sekunder yang dipakai pada studi ini.

Pemilihan Model

Pengujian diperlukan untuk memilih di antara ketiga model tersebut guna mengidentifikasi model terbaik untuk mengestimasi data panel. Dua jenis pengujian berbeda dipakai pada studi ini.

Uji Chow

Pemilihan antara model CEM dan FEM untuk estimasi model dilaksanakan memakai uji Chow.

- Jikalau skor *Probability cross-section F* > 0,05 model yang dipilih ialah *CEM*.
- Jikalau skor *Probability cross-section F* < 0,05 model yang dipilih ialah *FEM*

Uji Hauman

Model optimal antara REM dan FEM untuk estimasi model dipilih memakai uji Hausman.

- Jikalau skor *Probability cross-section random* < 0,05 model yang dipilih ialah *FEM*.
- Jikalau skor *Probability cross-section random* > 0,05 model yang dipilih ialah *REM*

Metode Analisis Data

Eviews 12 dipakai guna analisis regresi data panel pada studi ini. Model persamaannya ialah:

$$\log_Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 \log_X1_{it} + \beta_2 \log_X2_{it} + \beta_3 \log_X3_{it} + \varepsilon_t$$

Keterangan:

i: Menunjukkan entitas/wilayah (misalnya Kecamatan A, B, C).

t: Menunjukkan periode waktu (misalnya Tahun 2020–2025).

\log_Y_{it} : Logaritma dari Realisasi Penerimaan PBB-P2 pada wilayah i di periode t.

\log_X1_{it} : Logaritma dari Total Penduduk pada wilayah i di periode t.

\log_X2_{it} : Logaritma dari Total SPPT pada wilayah i di periode t.

\log_X3_{it} : Logaritma dari kepatuhan Wajib Pajak pada wilayah i di periode t.

β_0 : Konstanta

ε_t : error term

$\beta_1 - \beta_3$: Koefisien regresi yang menggambarkan elastisitas

Uji Asumsi Klasik

Pengujian dibawah ialah bagian dari asumsi klasik yang dipakai pada studi ini

a. Uji Normalitas

Dipakai guna memastikan apakah variabel independent dan dependent dalam model regresi memiliki distribusi normal. Uji ini secara khusus berupaya menentukan apakah residual atau variabel gangguan dalam model regresi memiliki distribusi normal. Agar temuan analisis dianggap valid, model regresi yang baik harus mencakup residual yang terdistribusi secara teratur. (Ghozali, 2023).

b. Uji Multikolinearitas

Dipakai guna memastikan apakah ada hubungan antara variabel independent dalam model regresi, menurut Ghozali (2023). Jika tidak ada hubungan antara variabel, model regresi dapat dianggap memuaskan. Tes VIF untuk menemukan tanda-tanda multikolinearitas. Multikolinearitas dianggap terjadi jika skor toleransi (Tol) lebih besar dari 0,1 dan skor VIF kurang dari 10. Di sisi lain, multikolinearitas dianggap terjadi jika VIF lebih besar dari 10 dan Tol kurang dari 0,1.

c. Uji Autokorelasi

Dipakai guna menentukan apakah kesalahan residual pada periode t dan kesalahan prior pada periode t-1 dalam model regresi linier berkorelasi. Uji LM dapat dipakai guna pengujian

autokorelasi (Basuki 2017). Tidak ada autokorelasi dalam model jika probabilitas $Obs \cdot R^2$ lebih tinggi dari 0,05 (tingkat sebenarnya atau α). Autokorelasi ada dalam model jika probabilitas $Obs \cdot R^2$ lebih kecil dari 0,05 (tingkat sebenarnya atau α).

d. Uji Heteroskedastisitas

Dipakai guna memastikan apakah terdapat variasi varians residual antar data dalam model regresi, menurut Ghozali (2023). Kondisi ini disebut homoskedastisitas jika varians residual konstan, dan heteroskedastisitas jika bervariasi antar observasi. Model regresi yang baik seharusnya tidak memiliki masalah heteroskedastisitas atau memenuhi kondisi homoskedastisitas.

Uji Hipotesis

Tujuan uji ini ialah guna menghasilkan kesimpulan tentang jawaban yang ditemukan dalam hipotesis, yang didukung oleh fakta-fakta yang diverifikasi secara statistik.

a. Uji Signifikansi Secara Parsial (Uji Statistik)

Pengaruh parsial setiap variabel independent pada variabel dependent ditentukan memakai uji t pada ambang batas signifikansi 5% ($\alpha = 0,05$). Skor probabilitas (skor p) berfungsi sebagai dasar kriteria pengambilan keputusan. Jika skor p kurang dari 0,05, variabel independent dianggap memiliki pengaruh yang signifikan; jika lebih besar dari 0,05, dianggap tidak konsisten.

b. Uji Signifikansi Parameter Secara Simultan (Uji F)

Untuk secara bersamaan menilai dampak Total Penduduk, Total SPPT, dan Kepatuhan Wajib Pajak sebagai variabel independent pada PBB-P2 sebagai variabel dependent.

c. Koefisien Determinasi (Uji R^2)

Sejauh mana Total Penduduk, Total SPPT, dan Kepatuhan Wajib Pajak, sebagai faktor independent, berkontribusi pada penjelasan PBB-P2, variabel dependent, ditunjukkan oleh koefisien determinasi. Pada dasarnya, koefisien determinasi (R^2) menunjukkan seberapa baik model regresi menjelaskan perubahan pada variabel dependent. Rentang skor R^2 adalah nol hingga satu. Angka R^2 sekitar satu memperlihatkan variabel independent dapat memberikan sebagian besar informasi yang diperlukan untuk memprediksi perubahan pada variabel dependent, sedangkan skor R^2 yang rendah memperlihatkan kemampuan variabel independent untuk menjelaskan fluktuasi pada variabel dependent masih terbatas.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Uji Validitas

Pemilihan Model

a. Uji Chow

Pemilihan antara model CEM dan FEM untuk model estimasi dilaksanakan memakai uji Chow. Skor probabilitas F penampang memberikan dasar untuk pengambilan keputusan dalam uji Chow (Widarjo, 2009). Model yang dipilih ialah FEM karena skor probabilitas F penampang $0,0000 < 0,05$, menurut temuan pengolahan data memakai Eviews 13.

b. Uji Hausman

Model optimal antara REM dan FEM untuk estimasi model juga dipastikan memakai uji Hausman. Skor probabilitas cross-section acak berfungsi sebagai dasar untuk proses pengambilan keputusan uji Hausman (Widarjo, 2009). Model yang dipilih adalah model efek tetap, seperti yang ditunjukkan oleh skor probabilitas cross-section F 0,0012, yang kurang dari tingkat signifikansi (α) 0,05 berdasarkan pengolahan data memakai Eviews 13. Uji LM tidak diperlukan karena kedua uji tersebut menghasilkan hasil model efek tetap.

Tabel 2. Hasil Regresi Model Fixed Effect dari studi ini

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-28.59085	9.373264	-3.050255	0.0034
LOG(X1)	1.103277	1.378299	0.800463	0.4266
LOG(X2)	4.644393	0.867929	5.351123	0.0000
LOG(X3)	0.274701	0.070330	3.905863	0.0002

Sumber: Data Sekunder Olah

Berdasarkan tabel diatas, dapat disusun persamaan regresi sebagai berikut: $\log(Y) = -28,590 + 1,103 \log(X1) + 4,644 \log(X2) + 0,274 \log(X3) + e$

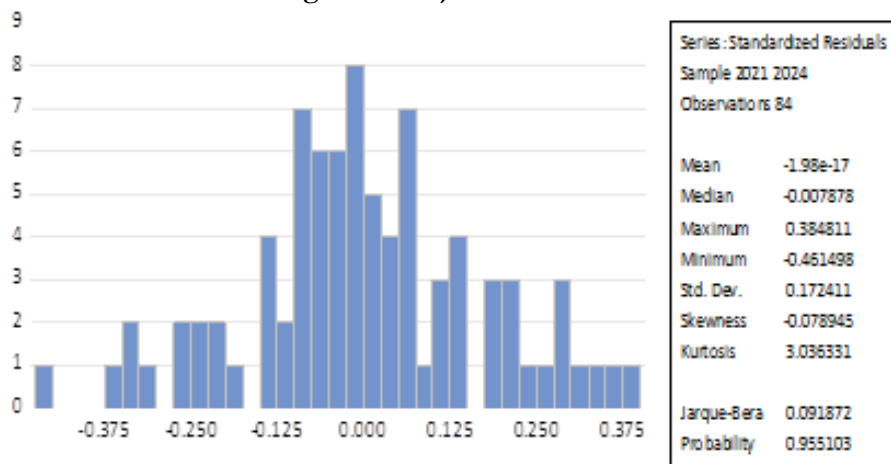
Uji Asumsi Klasik

Dipakai guna memastikan model regresi memenuhi empat asumsi mendasar yang mendukung keandalan temuan analisis. Jika semua asumsi ini terpenuhi dan tidak ada pelanggaran, uji hipotesis dapat dianggap valid. (Ghozali, 2023).

a. Uji Normalitas

Uji ini dipakai untuk memastikan apakah variabel independent dan dependent dalam model regresi terdistribusi secara teratur. Uji JB, yang menentukan apakah data memiliki distribusi normal, adalah salah satu metode yang sering dipakai pada pengujian normalitas.

Gambar 1. Grafik Batang Dalam Uji Normalitas



Terlihat jelas dari gambar di atas skor statistik Jarque-Bera adalah 0,091872 dengan skor probabilitas 0,955103, yang memperlihatkan skor tersebut melebihi skor ambang signifikansi 0,05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan data penelitian terdistribusi secara teratur.

b. Uji Multikolinearitas

Uji ini dipakai guna memastikan apakah terdapat hubungan antara variabel independent dalam model regresi, menurut Ghozali (2023). Jika tidak ada hubungan antara variabel, model regresi dianggap sangat baik. Periksa VIF untuk menemukan multikolinearitas.

Tabel 3. Hasil Uji Multikolinearitas

Variabel independent	VIF	Keterangan
X1	5,038	Bebas multikolinearitas
X2	5,038	Bebas multikolinearitas
X3	1,202	Bebas multikolinearitas

Berdasarkan tabel diatas, maka diketahui skor VIF variabel X1 (Total persentase penduduk), X2 (SPPT) dan X3 (Kepatuhan Wajib Pajak) lebih kecil dari 10, maka tidak terdapat multikolinieritas dari variabel-variabel diatas.

c. Uji Heteroskedastisitas

Untuk memastikan apakah terdapat variasi varians residual antar data dalam model regresi, dilaksanakan uji ini, menurut Ghazali (2023). Uji Glejser dipakai pada uji ini. Tidak terdapat indikasi heteroskedastisitas dalam model, menurut uji heteroskedastisitas metode Glejser, karena semua variabel independent memiliki skor probabilitas di atas 0,05. Estimasi parameter yang dihasilkan efektif dan objektif karena memperlihatkan varians residual konstan (homoskedastisitas).

Uji Hipotesis

a. Uji Statistik t

Uji t dipakai guna melihat dampak setiap variabel independentt secara individual.

Tabel 4. Hasil Uji Statistik t

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-28.59085	9.373264	-3.050255	0.0034
LOG(X1)	1.103277	1.378299	0.800463	0.4266
LOG(X2)	4.644393	0.867929	5.351123	0.0000
LOG(X3)	0.274701	0.070330	3.905863	0.0002

Dengan skor probabilitas 0,4266 ($> 0,05$), variabel populasi tidak secara substansial mempengaruhi pendapatan PBB-P2, sementara memiliki hubungan positif, menurut tabel temuan uji statistik t. Hal ini memperlihatkan ekspansi populasi tidak langsung meningkatkan pendapatan pajak tanpa adanya akumulasi dan pengumpulan data barang kena pajak. Namun, dengan skor probabilitas 0,0000 ($< 0,05$) dan koefisien elastisitas 4,644, variabel total SPPT memiliki dampak positif dan substansial pada pendapatan PBB-P2. Ini berarti peningkatan 1% dalam total SPPT dapat meningkatkan pendapatan pajak 4,64%. Dengan skor probabilitas 0,0002 ($< 0,05$) dan koefisien 0,274, variabel kepatuhan wajib pajak juga memiliki dampak positif serta substansial. Ini memperlihatkan peningkatan 1% dalam kepatuhan akan menghasilkan peningkatan pendapatan pajak 0,27%.

b. Uji f

Uji ini dipakai guna memeriksa pengaruh simultan dari populasi dan tingkat pendidikan sebagai variabel independent pada tingkat kemiskinan sebagai variabel dependent.

Tabel 4.8 uji f

F-statistic	15.95148
Prob(F-statistic)	0.000000

Sumber:olah data eviews 13

Dengan skor Prob (F-statistik) 0,000000 ($< 0,05$), faktor-faktor populasi, total SPPT, dan kepatuhan wajib pajak secara bersama-sama memiliki dampak substansial pada pendapatan PBB-P2, menurut temuan pengolahan data memakai perangkat lunak Eviews 13. Hal ini memperlihatkan tingkat pendapatan pajak daerah sebagian besar ditentukan oleh perpaduan karakteristik administrasi pajak dan perilaku wajib pajak.

c. Koefisien Determinasi

Tabel 4. 1 Koefisien determinasi (R²)

R-squared	0.859447
Adjusted R-squared	0.805568

Sumber: olah data oleh Eviews 13

Kontribusi populasi dan tingkat pendidikan sebagai variabel independent pada penjelasan tingkat kemiskinan sebagai variabel dependent ditunjukkan memakai koefisien determinasi. Skor R-squared yang disesuaikan 0,805568 (80,56%) ditemukan setelah pengolahan data memakai perangkat lunak Eviews 13. Ini memperlihatkan variabel independent (X₁, X₂, X₃) menjelaskan 80,56% variasi pada variabel dependent (Y). Variabel yang tidak termasuk dalam model penelitian menjelaskan sisanya 19,44%.

Pembahasan

Berdasarkan metode Fixed Effect Model (FEM) yang telah terpilih sebagai pendekatan analisis utama dalam studi ini, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, pembahasan berikut menyajikan interpretasi hasil mengenai pengaruh total penduduk, total SPPT dan Kepatuhan Wajib Pajak pada realisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Lombok Timur.

Pengaruh total Penduduk pada realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Variabel Total Penduduk (X₁) memiliki koefisien 1,103 dan skor signifikansi 0,4266 menurut temuan uji-t. Total Penduduk tidak memiliki dampak yang nyata pada pendapatan PBB-P2 di Kabupaten Lombok Timur karena skor signifikansinya lebih tinggi dari tingkat signifikansi 0,05. Hal ini memperlihatkan peningkatan penerimaan pajak tidak selalu mengakibatkan penurunan total penduduk.

Hasil ini selaras seperti Teori Basis Pajak (Tax Base Theory), yang menegaskan penerimaan Pajak Daerah tidak ditentukan oleh kuantitas populasi secara agregat, melainkan oleh kekuasaan objek pajak yang terdaftar secara legal (Mardiasmo, 2018). Disisi lain ini juga selaras seperti prinsip beban pajak (Benefit Principle) dalam ekonomi publik, dimana kontribusi pajak seharusnya mencerminkan manfaat ekonomi yang diterima dari penguasaan aset. Dalam konteks ini, peningkatan total penduduk di Kabupaten Lombok Timur lebih bersifat sebagai konsumen barang publik daripada sebagai penyedia basis pajak baru (Musgrave & Musgrave, 1989).

Temuan ini selaras seperti studi oleh Anselmia, Dince, and Jaeng (2022) yang menyatakan total penduduk bukan faktor penentu utama dalam penerimaan PBB di Kabupaten Sikka. Dalam perspektif teori perpajakan, meskipun penduduk adalah subjek pajak potensial, efektivitas penerimaan tetap bergantung pada kualitas pendataan objek pajak tersebut. Hasil ini memberikan gambaran guna menumbuhkan PAD melalui PBB-P2, pemerintah daerah tidak bisa hanya mengandalkan pertumbuhan demografi semata tanpa adanya validasi data lapangan yang akurat mengenai kepemilikan properti.

Pengaruh total Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Dengan skor probabilitas 0,0000, temuan uji parsial untuk variabel Total Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, atau SPPT (X₂), menunjukkan dampak positif dan substansial pada pendapatan PBB-P2. Secara administratif, SPPT merupakan alat pengumpulan yang menjadi dasar pembayaran wajib pajak. Hasil pengujian ini Selaras seperti teori administrasi Perpajakan yang Menekankan keberhasilan pemungutan pajak dalam sistem *official assesment* sangat bergantung pada keaktifan fiskus dalam menetapkan dan menerbitkan dokumen ketetapan pajak

(Mardiasmo, 2018). Studi ini memperkuat temuan Ahmad Haris (2018) yang menekankan pentingnya distribusi SPPT dalam optimalisasi pajak daerah. Dengan semakin luasnya cakupan distribusi SPPT yang tepat sasaran, maka basis pajak akan semakin kuat, sehingga memperkecil celah adanya objek pajak yang tidak terdaftar atau terlewat dalam proses pemungutan.

Pengaruh Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Dengan skor koefisien elastisitas 4,644 dan skor probabilitas 0,0000, variabel Kepatuhan Wajib Pajak (X3) memiliki dampak positif dan sangat signifikan pada pendapatan PBB-P2. Fakta angka ini adalah yang tertinggi dari semua faktor memperlihatkan setiap peningkatan kepatuhan pajak akan berdampak signifikan pada PAD. Kepatuhan yang tinggi merupakan cerminan dari seberapa baik sosialisasi berjalan dan seberapa mudahnya melakukan pembayaran kepada pemerintah daerah. Hasil ini mendukung penerapan *Stewardship Theory* yang dikemukakan oleh Donaldson dan Davis (1991), di mana wajib pajak dipandang sebagai pihak yang bertindak demi kepentingan bersama (masyarakat) dengan memenuhi kewajiban pajaknya untuk pembangunan daerah. Pengujian ini selaras seperti studi Saputra et al. (2025) yang menyampaikan tingkat kepatuhan mempunyai korelasi kuat pada pencapaian target pajak. Kepatuhan yang tinggi mencerminkan adanya kepercayaan masyarakat pada pemerintah dalam mengelola dana pajak untuk penyediaan fasilitas publik yang lebih baik di Kabupaten Lombok Timur.

Pengaruh total penduduk, total SPPT, dan Kepatuhan wajib pajak pada Penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Lombok Timur.

Skor probabilitas (F-statistik) $0,0000 < 0,05$ memperlihatkan populasi, total SPPT, dan kepatuhan wajib pajak semuanya memiliki dampak pada pendapatan PBB-P2 secara simultan, menurut hasil studi simultan. Selain itu, hasil regresi studi tersebut memiliki skor R-square 0,805568, atau 80,56%. Berdasarkan temuan tersebut, Pendapatan PBB-P2 di Kabupaten Lombok Timur dipengaruhi 80,56% oleh populasi, total SPPT, dan kepatuhan wajib pajak. Temuan ini selaras seperti teori keuangan daerah yang disampaikan oleh Halim (2014) dan Mardiasmo (2018), yang menegaskan optimalisasi PAD sangat dipengaruhi oleh efektivitas pemungutan pajak serta luasnya basis pajak. Total penduduk mencerminkan potensi subjek pajak, total SPPT menunjukkan kapasitas administrasi dalam menjangkau objek pajak, sedangkan kepatuhan wajib pajak menjadi faktor penentu dalam merealisasikan potensi tersebut menjadi penerimaan riil. Selain itu, dalam kerangka *Stewardship Theory* (Donaldson & Davis 1991), pemerintah daerah sebagai pengelola memiliki peran penting dalam membangun kepercayaan masyarakat agar kepatuhan pajak meningkat, sehingga penerimaan daerah dapat dioptimalkan secara berkelanjutan.

Hasil ini mengindikasikan strategi peningkatan penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Lombok Timur harus dilaksanakan secara komprehensif, tidak parsial. Peningkatan total penduduk tanpa diikuti dengan pendataan SPPT yang akurat tidak akan optimal, begitu pula peningkatan total SPPT tanpa diiringi kepatuhan wajib pajak hanya akan menghasilkan potensi semu. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu mengintegrasikan kebijakan penguatan basis data pajak, optimalisasi distribusi SPPT, serta peningkatan kesadaran dan kepatuhan masyarakat melalui edukasi dan inovasi layanan pajak. Pendekatan simultan ini terbukti secara statistik lebih efektif dalam meningkatkan realisasi penerimaan PBB-P2 dibandingkan pendekatan yang hanya berfokus pada satu aspek saja

KESIMPULAN

Berdasarkan perumusan masalah, hipotesis serta hasil dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan dari besarnya pengaruh variabel dalam studi ini pada penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) adalah sebagai berikut:

1. Total Penduduk (persentase distribusi penduduk) (X1) secara parsial tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap penerimaan PBB-P2. Hal ini menunjukkan bahwa pertumbuhan populasi di Kabupaten Lombok Timur belum diikuti secara linear oleh penambahan jumlah wajib pajak aktif atau kepemilikan aset yang sah secara hukum perpajakan.
2. Variabel total Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Lombok Timur. Semakin banyak SPPT yang diterbitkan dan terdistribusi kepada wajib pajak, maka penerimaan PBB-P2 akan semakin meningkat. Hal ini menunjukkan bahwa administrasi pendataan dan distribusi SPPT memiliki peran penting dalam optimalisasi penerimaan pajak daerah.
3. Variabel kepatuhan wajib pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Lombok Timur. Semakin tinggi tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak, maka penerimaan PBB-P2 juga akan meningkat. Kepatuhan wajib pajak menjadi faktor penting dalam mendukung tercapainya target penerimaan pajak daerah.
4. Secara simultan, variabel jumlah penduduk, jumlah SPPT, dan kepatuhan wajib pajak secara bersama-sama berpengaruh terhadap penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Lombok Timur. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan penerimaan PBB-P2 dipengaruhi oleh faktor demografis, administrasi perpajakan, dan tingkat kepatuhan masyarakat secara bersamaan.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang ada maka peneliti dapat memberikan saran sebagai bahan pertimbangan untuk kedepannya sebagai berikut:

- 1) Bagi BAPENDA:
 1. BAPENDA perlu meningkatkan kepatuhan wajib pajak melalui sosialisasi teknis penggunaan pembayaran digital (mobile banking, e-wallet, dan kanal resmi lainnya) secara rutin di tingkat desa/kelurahan, serta pemberian insentif seperti pemutihan denda dan reward bagi desa/kecamatan dengan tingkat pelunasan tertinggi.
 2. Mengoptimalkan administrasi perpajakan dengan melakukan verifikasi dan validasi data subjek serta objek pajak secara berkala, serta memastikan pendistribusian SPPT dilaksanakan tepat waktu (sebelum jatuh tempo) dan tepat sasaran melalui perangkat desa.
 3. Melakukan ekstensifikasi pajak melalui pendataan objek pajak baru akibat pemecahan lahan dan pembangunan hunian, serta penerbitan No. Objek Pajak (NOP) baru guna menumbuhkan total wajib pajak aktif.
 4. Mengintegrasikan database perpajakan dengan data kependudukan (berbasis NIK) antara Bapenda dan Dinas Kependudukan guna meningkatkan akurasi data dan mendukung identifikasi wajib pajak baru secara lebih cepat.
- 2) Bagi Peneliti selanjutnya disarankan menambahkan variabel seperti PDRB, inflasi, dan efektivitas sanksi perpajakan, serta memakai periode pengamatan yang lebih panjang dan metode analisis lanjutan (misalnya pendekatan spasial) agar hasil penelitian lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Anselmia, M., Dince, M. N., & Jaeng, W. M. Y. (2022). Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi Dan Jumlah Penduduk Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Sikka. *Jurnal Accounting Unipa*, 1, 113–124.
- Audi Fazhillah, & Nurlaila Nurlaila. (2024). Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah di Kecamatan Kotarih. *Jurnal Riset Akuntansi*, 2(2), 22–35. <https://doi.org/10.54066/jura-itb.v2i2.1694>
- Donaldson, L., & Davis, J. H. (1991). Stewardship Theory Or Agency Theory: Ceo Governance

- And Shareholder Returns. *Australian Journal Of Management*, 16(1), 94–64.
- Ghozali. (2023). *Partial Least Squares Konsep, Teknik Dan Aplikasi*.
- Halim, A. (2016). *Manajemen Keuangan Sektor Publik: Problematika Penerimaan Dan Pengeluaran Pemerintah (Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara/Daerah)*. Salemba Empat.
- Haris, A. (2018). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Gowa. *Skripsi*.
- Hernandi, A., Meilano, I., Saptari, A. Y., Suwardhi, D., Abdulharis, R., Handayani, A. P., Nurmaulia, S. L., Putri, N. S. E., Widyastuti, R., Merdekawati, P., & Cahyani, F. N. (2025). Fair Taxes, Better Revenue: A Case Study on Spatial Approaches to Land Taxation in Lebak Regency, Indonesia. *Land*, 14(1), 125. <https://doi.org/10.3390/land14010125>
- Hutomo, Y. P., & Marlioni, S. (2019). PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN: ANALISIS KEBERHASILAN PADA KECAMATAN MEGAMENDUNG KABUPATEN BOGOR. *Jurnal Akunida*, 4(2), 61–72. <https://doi.org/10.30997/jakd.v4i2.1556>
- Indriyasari, W. V., & Maryono, M. (2022). Pengaruh Pendapatan Masyarakat, Tingkat Pendidikan, dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Di Desa Gebugan, Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang. *Owner : Riset Dan Jurnal Akuntansi*, 6(1), 860-871. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i1.668>
- Kosasi, J., & Barus, A. C. (2018). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Menurut Kabupaten Dan Kota Di Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil*, 7(2), 119–128. <https://doi.org/10.55601/Jwem.V7i2.524>
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan* (P. Andi (Ed.); Edisi Terb). <https://share.google/1h18oferzf0fdvqf9>
- Magdalena Silawati Samosir, Walter Obon, & Yulita Barek Narek. (2023). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN WAJIB PAJAK MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) DI DESA BLATA TATIN, KECAMATAN KANGAE. *Jurnal Projemen UNIPA*, 10(1), 18–32. <https://doi.org/10.59603/projemen.v10i1.32>
- Musgrave, R. A., & Musgrave, P. B. (1989). *Public Finance In Theory And Practice* (5th Ed.). McGraw-Hill.
- Nurbudiwati, N., Purnawan, A. ., & Achmad Fauzi, H. . (2022). Analisis Faktor Penghambat Pencapaian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB). *Jurnal Publik*, 16(02), 91–103. <https://doi.org/10.52434/jp.v16i02.134>
- Pravasanti, Y. A. (2020). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan. *Jurnal Akuntansi Dan Pajak*, 21(01). Retrieved from <https://www.jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jap/article/view/1165>
- Saputra, F., Sudarma, A., Ismetullah, I., Akuntansi, S., Ekonomi, F., Muhammadiyah, U., & Pajak, W. (2025). Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak Dan Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (Studi Kasus Uptd Ppd Dan Bpkpd Kota Sukabumi). *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 10(204), 2765–2783.
- Simanungkalit, T. B. (2017). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN WAJIB PAJAK PBB P2 DI KOTA TEBING TINGGI PROVINSI SUMATERA UTARA. *Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu Dan Praktek Administrasi*, 14(2), 252–265. <https://doi.org/10.31113/jia.v14i2.118>
- Sugiyono. (2020). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*.
- Widarjo, A. (2009). *Ekonometrika Pengantar Dan Aplikasinya*. Edisi Ketiga.
- Widiyanti, N. (2020). *Skripsi Analisis Pengaruh Belanja Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Riau*.



Widiawati, C., Balaka, M. Y., & La Tondi, L. T. (2024). FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TUNGGAKAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KABUPATEN MUNA. *JURNAL EKONOMI*, 9(2), 35–44. Diambil dari <https://jurnal-ekonomi.uho.ac.id/index.php/journal/article/view/37>