

## Intisari

Perkembangan sektor properti di Indonesia, khususnya di kawasan perkotaan, terus mengalami pertumbuhan yang signifikan. Kenaikan harga properti residensial idealnya dapat mendorong peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Namun, dalam praktiknya, tren kenaikan harga properti sering kali tidak sejalan dengan realisasi penerimaan PBB. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh Harga Properti Residensial terhadap PBB di 15 kota Indonesia selama periode 2014–2023. Selain sebagai Harga Properti Residensial variabel utama, penelitian juga menggunakan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dan jumlah penduduk sebagai variabel kontrol. Metode yang digunakan adalah regresi data panel dengan pendekatan *random effect model (REM)* dengan koreksi *robust standard error* untuk mengatasi heteroskedastisitas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa IHPR berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB, yang berarti peningkatan harga properti residensial berkontribusi terhadap naiknya penerimaan pajak. Selain itu, PDRB dan jumlah penduduk juga memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB.

**Kata kunci:** pajak bumi dan bangunan, indeks harga properti residensial, produk domestik regional bruto, jumlah penduduk, dan *random effect*

## **Abstract**

The property sector in Indonesia, especially in urban areas, has been growing rapidly in recent years. In theory, rising residential property prices should lead to higher revenues from the Land and Building Tax (PBB). In practice, however, this trend does not always match the actual PBB collections. This study aims to investigate the impact of residential property prices on PBB revenues across 15 Indonesian cities between 2014 and 2023. In addition to residential property prices as the main variable, Gross Regional Domestic Product (GRDP) and population are also included as control variables. The analysis was conducted using panel data regression with a *Random Effect Model (REM)* and *robust standard error corrections* to address heteroskedasticity. The results show that the Residential Property Price Index (IHPR) has a positive and significant effect on PBB revenues, indicating that rising residential property prices do contribute to higher tax collections. Similarly, GRDP and population also have a significant and positive influence on PBB revenues.

Keywords: property tax, residential property price index, regional domestic product, population, and *random effect*