

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI
PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP
PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN
SEMARANG TAHUN 2019-2023**



TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan
Program Diploma IV (Sarjana Terapan) pada Program Diploma IV (Sarjana
Terapan) Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro

Disusun Oleh:

Yudi Ilham Darmawan

40011421650154

PROGRAM STUDI D-IV (SARJANA TERAPAN)

AKUNTANSI PERPAJAKAN

DEPARTEMEN BISNIS DAN KEUANGAN

SEKOLAH VOKASI

UNIVERSITAS DIPONEGORO

2025

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

Nama Penyusun : Yudi Ilham Darmawan

Nomor Induk Mahasiswa : 40011421650154

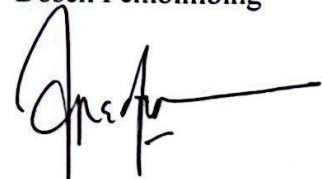
Fakultas : Sekolah Vokasi

Program Studi : Akuntansi Perpajakan

Judul Tugas Akhir : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang tahun 2019-2023.

Semarang, 7....Mei 2025

Dosen Pembimbing



Maya Aresteria, S.E., M.Si., Ak.
NIP. 198707122019032013

PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Yudi Ilham Darmawan

Nomor Induk Mahasiswa : 40011421650154

Fakultas : Sekolah Vokasi

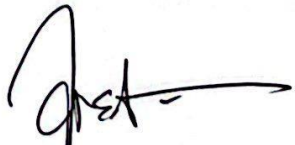
Program Studi : Akuntansi Perpajakan

Judul Tugas Akhir : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang tahun 2019-2023.

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 19 Mei 2025

Tim Penguji

1. Maya Aresteria, S.E., M.S.i., Ak.

()

2. Rissa Anandita, S.E., M.Ak., CA.

()

3. Diva Ayu Imanda Sari, S.E., M.Ak.

()

PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Yudi Ilham Darmawan, menyatakan bahwa tugas akhir dengan judul: Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang tahun 2019-2023, yang disusun untuk melengkapi persyaratan menjadi Sarjana Terapan pada Program Diploma IV (SI Terapan) Akuntansi Perpajakan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro adalah hasil tulisan saya sendiri.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam tugas akhir ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik disengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik tugas akhir yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 15 Mei 2025
Yang membuat pernyataan,



Yudi Ilham Darmawan
NIM. 40011421650154

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang periode tahun 2019-2023. Penelitian ini merupakan kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Populasi dalam penelitian ini adalah data realisasi dan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan Kabupaten Semarang tahun 2019-2023. Metode pengumpulan data menggunakan data primer dan sekunder. Hasil dari penelitian menunjukkan tingkat efektivitas Pajak Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan Kabupaten Semarang secara keseluruhan dilihat dari rata-rata setiap tahunnya sebesar 127,87% dan termasuk kriteria yang sangat efektif, tingkat efektivitas terendah terjadi pada tahun 2022 dengan nilai 87,06% dan efektivitas tertinggi tertinggi terjadi pada tahun 2019 yaitu sebesar 157,64%. Kemudian hasil tingkat rata-rata kontribusi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang 9,15%. Menunjukkan hasil sangat kurang mempunyai kontribusi, hasil tingkat kontribusi tertinggi terjadi pada tahun 2023 sebesar 11,68% tetapi masih menunjukkan kriteria kurang berkontribusi, sedangkan kontribusi terendah terjadi pada tahun 2019 sebesar 7,35%.

Kata Kunci : Efektivitas Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Potensi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah.

ABSTRACT

This study aims to examine the analysis of the effectiveness and contribution of tax revenue of Fees on Acquisition of Land and Building to Semarang Regency's Original Revenue for the period 2019-2023. This research is quantitative with a descriptive approach. The population in this study is the realization data and tax revenue of the Semarang Regency Land and Building Acquisition Tax in 2019-2023. The method of data collection uses primary and secondary data. The results of the study show the level of effectiveness of the tax on acquisition of land and building rights of Semarang Regency as a whole seen from the average of each year of 127.87% and including very effective criteria, the lowest level of effectiveness occurred in 2022 with a value of 87.06% and the highest effectiveness occurred in 2019 which amounted to 157.64%. Then the results of the average level of contribution of tax revenue of Fees on Acquisition of Land and Building Rights to Semarang Regency Local Revenue 9.15%. Shows the results of very less has a contribution, the results of the highest level of contribution occurred in the year 2023 of 11.68% with less contributing criteria, while the lowest contribution occurred in 2019 of 7.35%

Keyword : *Effectiveness of Taxes on Acquisition of Rights on Land and Buildings, Potential Taxes on Acquisition of Rights on Land and Buildings, Regional Original Income.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala ridho, rahmat, taufik, hidayah, serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul "**Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang tahun 2019-2023**" untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program Sarjana Terapan (S. Tr) di Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro.

Penyelesaian tugas akhir ini tidak lepas dari banyaknya pihak yang terlibat dalam memberikan bimbingan, dukungan, dan bantuan kepada penulis sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan. Oleh karenanya penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M. Si., selaku Rektor Universitas Diponegoro
2. Prof. Dr. Ir. Budiyo, M. Si., selaku Dekan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro
3. Apip, S.E., M. Si., selaku Ketua Program Studi Diploma IV Akuntansi Perpajakan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro
4. Maya Aresteria, S.E., M.Si., Ak. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dalam penulisan tugas akhir ini.

5. Seluruh jajaran dosen dan staff Program Studi Akuntansi Perpajakan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu dan wawasannya kepada peneliti selama kuliah berlangsung.
6. Kedua orangtua, saudara, serta kerabat saya yang selalu memberikan motivasi, doa, serta dukungan dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini.
7. Teman teman terdekat penulis, Raihan Muhammad, Muhammad Syahiro, Brilian Bowo, dan Eli Astuti yang telah membantu penulis dalam proses penulisan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam tugas akhir ini masih terdapat banyak kesalahan. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada para pembaca sekalian dan penulis sangat mengharapkan saran-saran dan masukan guna menyempurnakan tugas akhir ini dan bekal bagi penelitian selanjutnya. Penulis berharap tugas akhir ini dapat memberikan banyak manfaat bagi berbagai pihak dan dapat menjadi inspirasi bagi banyak pihak pula.

Semarang, 15 Mei 2025
Penulis



Yudi Ilham Darmawan

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR	ii
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Landasan Teori.....	12
2.1.1 Teori Efektivitas	12
2.1.2 Pajak.....	13

2.1.2.1 Jenis Jenis Pajak	14
2.1.2.2 Fungsi Pajak.....	15
2.1.2.3 Sistem Pemungutan Pajak.....	15
2.1.3 Pendapatan Asli Daerah	16
2.1.4 Pajak Daerah	17
2.1.5 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	20
2.1.5.1 Pengertian BPHTB	20
2.1.5.2 Objek BPHTB.....	20
2.1.5.3 Objek Pajak yang Tidak Dikenakan untuk BPHTB	21
2.1.5.4 Subjek BPHTB	22
2.1.5.5 Dasar Pengenaan Pajak BPHTB	22
2.1.5.6 Tarif Pajak BPHTB.....	23
2.1.6 Efektivitas	23
2.1.7 Kontribusi	24
2.2 Peneliti Terdahulu.....	25
2.3 Kerangka Pemikiran.....	27
2.4 Hipotesis	28
2.4.1 Efektivitas Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap PAD	28
2.4.2 Kontribusi Pajak Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap PAD	29
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
3.1 Definisi Operasional Variabel.....	30

3.1.1 Variabel Independen (Variabel Bebas).....	30
3.1.2 Variabel Dependen (Variabel Terikat)	31
3.2 Populasi dan Sampel.....	32
3.2.1 Populasi.....	32
3.2.2 Sampel	32
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	33
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	33
3.4.1 Dokumentasi	34
3.4.2 Wawancara.....	34
3.4.3 Studi Kepustakaan	35
3.5 Metode Analisis Data.....	35
3.5.1 Analisis Efektivitas	35
3.5.2 Analisis Kontribusi	36
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	38
4.1 Deskripsi Objek Penelitian	38
4.2 Analisis Data.....	40
4.2.1 Analisis Efektivitas	40
4.2.2 Analisis Kontribusi	44
4.3 Interpretasi Hasil	46
4.3.1 Efektivitas Pajak BPHTB terhadap PAD Tahun 2019-2023	46
4.3.2 Kontribusi Pajak BPHTB terhadap PAD.....	49
BAB V PENUTUP.....	53

5.1 Kesimpulan	53
5.2 Keterbatasan.....	54
5.3 Saran.....	54
DAFTAR PUSTAKA	56
LAMPIRAN	59

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Target dan Realisasi PAD Kabupaten Semarang 2019-2023.....	3
Tabel 1.2 Target dan Realisasi Pajak BPHTB tahun 2019-2023.....	5
Tabel 2.1 Peneliti Terdahulu.....	25
Tabel 3.1 Klasifikasi Pengukuran Efektivitas.....	36
Tabel 3.2 Klasifikasi Kriteria Kontribusi.....	37
Tabel 4.1 Realisasi Pajak BPHTB Bulanan.....	39
Tabel 4.2 Realisasi PAD Kab Semarang Bulanan.....	40
Tabel 4.3 Hasil Analisis Data Perhitungan Efektivitas Pajak BPHTB Kabupaten Semarang Tahun 2019 2023.....	43
Tabel 4.4 Realisasi Pajak BPHTB dan Realisasi PAD 2019-2023.....	44
Tabel 4.5 Hasil Analisis Data Perhitungan Kontribusi Pajak BPHTB.....	46

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Target dan Realisasi PAD Kab Semarang 2019-2023.....	3
Gambar 1.2 Grafik Target dan Realisasi Pajak BPHTB 2019-2023.....	6
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	28
Gambar 4.1 Grafik Efektivitas Penerimaan Pajak BPHTB Kabupaten Semarang Tahun 2019-2023.....	47
Gambar 4.2 Grafik Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Tahun 2019-2023.....	50

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Permohonan Izin Penelitian.....	59
Lampiran 2. Surat Permohonan Izin Pengambilan Data.....	60
Lampiran 3. Dokumentasi Pengambilan Data Trend Target dan Realisasi PAD serta Pajak BPHTB di Kantor BKUD Kabupaten Semarang.....	61
Lampiran 4. Wawancara dengan Pihak Kantor BKUD yaitu Bapak Wiwis Selaku Kepala Bidang Penagihan di BKUD Kab Semarang.....	62
Lampiran 5. Dokumentasi foto di depan Kantor BKUD.....	63
Lampiran 6. Data Trend dan Realisasi PAD dan Pajak Daerah di Kabupaten Semarang.....	63