

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Objek Penelitian

Kabupaten Semarang memiliki luas wilayah 950.207 kilometer persegi atau sekitar 2,92% dari luas Provinsi Jawa Tengah. Secara administratif, Kabupaten Semarang terbagi atas 19 kecamatan, 208 desa, dan 27 kelurahan, sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011–2031. Kabupaten Semarang memiliki lokasi yang strategis karena berada dalam segitiga yang juga meliputi Solo dan Yogyakarta, serta Semarang (Joglosemar). Lokasi yang strategis ini menjadi kunci pengembangan daerah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengumpulkan data sekunder dari laporan keuangan dan informasi yang diperoleh dari Badan Keuangan Daerah (BKUD) Kabupaten Semarang melalui penelitian daring dengan menggunakan teknik dokumenter. Informasi tentang sasaran, capaian, dan pendapatan asli daerah (PAD) dan BPHTB di Kabupaten Semarang menjadi sampel penelitian ini.

Laporan penerimaan dan pajak daerah dan negara, serta Laporan Realisasi Pendapatan Asli Daerah yang komprehensif, merupakan sumber sekunder yang penting untuk penelitian ini. Untuk memproses dan menganalisis data peneliti, berikut ini adalah kumpulan data lima tahun yang mencakup pajak perolehan tanah dan bangunan serta angka pendapatan asli daerah yang dihitung setiap bulan.

1. Pajak Bea Perolehan Hak atas dan Bangunan

Seseorang atau badan memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan apabila terjadi suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak tersebut, yang disebut pajak BPHTB. Secara hukum, hak atas tanah dan hak atas bangunan mengacu pada kepemilikan dan penguasaan sebidang tanah dan bangunan apa pun yang dibangun di atasnya, serta hak pengelolaan apa pun yang mungkin ada. Dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2023, berikut ini informasi data mengenai realisasi penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Semarang.

Tabel 4.1 Realisasi Pajak BPHTB

Bulan	2019	2020	2021	2022	2023
Januari	1.670.404.110	1.529.955.453	1.839.613.594	2.661.877.523	387.149.460
Februari	1.367.398.250	3.774.862.349	3.096.610.714	3.733.862.841	1.630.002.963
Maret	1.885.326.383	3.783.699.553	3.549.393.603	4.266.462.707	1.590.153.162
April	2.049.190.436	2.105.742.803	3.261.146.514	2.539.243.631	3.287.040.794
Mei	2.697.845.473	1.726.266.400	2.691.166.384	2.029.380.695	4.517.476.417
Juni	2.855.780.376	2.114.208.592	2.687.262.564	3.152.822.702	5.068.087.372
Juli	2.958.188.136	3.772.566.341	2.405.162.517	3.643.535.224	7.772.574.856
Agustus	3.961.371.361	1.861.806.710	3.678.284.509	3.641.750.869	6.748.574.929
September	2.871.264.940	3.672.863.700	4.607.983.351	6.206.781.032	7.963.777.286
Oktober	3.381.976.289	4.312.693.587	3.955.626.628	2.541.886.468	5.084.217.304
November	2.488.048.039	5.387.522.792	4.860.857.703	5.556.993.852	7.806.741.181
Desember	3.341.541.720	9.066.631.075	6.146.599.910	5.436.582.701	10.058.255.513

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang

2. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pemerintah daerah menerima PAD sebagai hasil dari ketentuan peraturan perundang-undangan. Salah satu tujuan PAD adalah untuk memudahkan pemerintah daerah dalam mendukung desentralisasi dan bentuk otonomi daerah lainnya, berikut adalah realisasi PAD Kabupaten Semarang tahun 2019-2023 sebagai berikut:

Tabel 4.2 Realisasi PAD Kabupaten Semarang

Bulan	2019	2020	2021	2022	2023
Januari	31.541.386.679	37.270.849.883	20.490.701.916	30.784.399.919	30.136.374.664
Februari	27.426.201.716	47.394.670.116	22.591.337.619	36.118.835.709	31.772.385.842
Maret	30.108.479.194	33.027.286.802	41.088.295.956	30.873.441.247	32.021.859.457
April	50.021.625.204	28.940.093.762	22.466.033.785	27.704.048.198	32.468.606.652
Mei	23.377.222.422	26.286.677.351	25.418.791.109	31.460.462.953	47.478.162.939
Juni	31.775.526.751	32.573.278.642	30.395.468.182	54.682.525.842	40.165.330.381
Juli	35.311.255.629	33.036.197.166	52.833.788.148	39.739.822.461	49.506.084.905
Agustus	25.541.235.571	34.650.529.323	61.561.381.581	45.769.627.628	51.359.643.455
September	63.866.292.562	66.862.118.716	34.221.914.465	63.975.485.530	72.054.140.268
Oktober	28.450.952.098	30.078.563.872	83.983.976.920	40.708.524.073	43.450.224.698
November	42.282.644.715	32.260.331.133	31.925.255.099	36.982.967.275	46.479.167.740
Desember	39.246.432.496	40.147.570.712	148.771.352.826	41.502.858.814	53.262.825.742

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang

4.2 Analisis Data

4.2.1 Analisis Efektivitas

Efektivitas merupakan kemampuan untuk memilih tujuan yang tepat atau peralatan yang tepat untuk pencapaian tujuan yang ditetapkan. Efektif berarti memiliki dampak, berguna, dan menghasilkan hasil. Efektivitas pajak dapat didefinisikan sebagai rasio penerimaan pajak (baik aktual maupun potensial)

terhadap total penerimaan pajak. Efektivitas pajak suatu daerah merupakan ukuran tidak langsung dari kemampuannya untuk mengumpulkan penerimaan pajak.

1. Analisis Tingkat Efektivitas Pajak BPHTB Tahun 2019-2023

Analisis efektivitas Pajak Bea perolehan Hak atas dan Bangunan adalah analisis mengukur kemampuan dalam merealisasikan Pajak BPHTB yang dianggap sebagai penerimaan dibandingkan dengan anggaran yang telah ditentukan. Rumus efektivitas Pajak BPHTB yakni sebagai berikut :

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan pajak BPHTB}}{\text{Target penerimaan pajak BPHTB}} \times 100\%$$

1. Tahun 2019

Dengan penerimaan pajak sebesar Rp31.528.335.513 dan target atau anggaran sebesar Rp20.000.000.000, maka rumus berikut dapat digunakan untuk menghitung efektivitas penerimaan pajak BPHTB tahun 2019 :

$$\text{Efektivitas} = \frac{31.528.335.513}{20.000.000.000} \times 100\% = 157,64\%$$

2. Tahun 2020

Pada tahun 2020, rumus tersebut dapat digunakan untuk menghitung efektivitas penerimaan pajak BPHTB, dengan menggunakan target atau anggaran sebesar Rp30.000.000.000, dan realisasinya sebesar Rp43.108.819.355 :

$$\text{Efektivitas} = \frac{43.108.819.355}{30.000.000.000} \times 100\% = 143,70\%$$

3. Tahun 2021

Rumus yang dapat digunakan untuk menghitung efektivitas penerimaan pajak BPHTB tahun 2021 adalah sebagai berikut: penerimaan realisasi pajak sebesar Rp42.779.707.991, dan target sebesar Rp32.316.544.000, :

$$\text{Efektivitas} = \frac{42.779.707.991}{32.316.544.000} \times 100\% = 132,38 \%$$

4. Tahun 2022

Rumus berikut dapat digunakan untuk menghitung efektivitas penerimaan pajak BPHTB tahun 2022 dengan target atau anggaran pajak sebesar Rp52.160.000.000,00 dan realisasi penerimaan pajak sebesar Rp45.411.180.245:

$$\text{Efektivitas} = \frac{52.160.000.000}{45.411.180.245} \times 100\% = 87,06 \%$$

5. Tahun 2023

Berikut ini adalah rumus yang dapat digunakan untuk menghitung efektivitas penerimaan pajak BPHTB tahun 2023 jika target atau anggaran perpajakan sebesar Rp52.200.000,00 dan realisasi penerimaan pajak sebesar Rp61.914.051.237:

$$\text{Efektivitas} = \frac{61.914.051.237}{52.200.000.000} \times 100\% = 118,61 \%$$

Tabel 4.3
Hasil Perhitungan Efektivitas Pajak BPHTB Kabupaten Semarang 2019-2023

Tahun	Target	Realisasi	Persentase	Keterangan
2019	20.000.000.000	31.528.335.513	157,64%	Sangat Efektif
2020	30.000.000.000	43.108.819.355	143,70%	Sangat Efektif
2021	32.316.544.000	42.779.707.991	132,38%	Sangat Efektif
2022	52.160.000.000	45.411.180.245	87,06%	Cukup Efektif
2023	52.200.000.000	61.914.051.237	118,61%	Sangat Efektif
	Rata-rata		127,87%	Sangat Efektif

Sumber: Data diolah, 2025

Berdasarkan data pada tabel, analisis menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB secara konsisten menunjukkan hasil yang menurun atau berfluktuasi dalam hal rasio efektivitas pajak. Uraian tersebut menunjukkan bahwa tahun 2022 merupakan tahun dengan penerimaan pajak perolehan tanah dan bangunan yang paling rendah efektivitasnya, yaitu sebesar 87,06%. Demikian pula tahun 2020–2021, 2023, dan 2019 semuanya masuk dalam kategori sangat efektif karena memiliki tingkat efektivitas yang tinggi yaitu sebesar 157,64%. Dengan demikian, penerimaan pajak perolehan tanah dan bangunan Kabupaten Semarang efisien sebesar 127,87% selama lima tahun tersebut.

4.2.2 Analisis Kontribusi

Analisis kontribusi digunakan untuk mengetahui besarnya kontribusi pajak BPHTB terhadap pendapatan asli daerah, Rumus perhitungan kontribusi adalah sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan pajak BPHTB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Tabel 4.4

Realisasi Pajak BPHTB dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2019-2023

Tahun	Realisasi Pajak BPHTB	Realisasi PAD
2019	31.528.335.513	429.011.081.257
2020	43.108.819.355	442.528.167.477
2021	42.779.707.991	575.748.297.606
2022	45.411.180.245	480.302.999.649
2023	61.914.051.237	530.154.806.743

Sumber: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang

Realisasi Pendapatan Asli Daerah dan Pajak BPHTB bervariasi dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2023, sebagaimana terlihat pada tabel. Pendapatan asli daerah dan realisasi pajak BPHTB pada tahun 2019 mencapai Rp429.011.081.257. Terjadi peningkatan penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp43.108.819.355 dan pendapatan asli daerah sebesar Rp442.528.167.477 pada tahun 2020 dibandingkan dengan tahun 2019. Pendapatan asli daerah meningkat cukup signifikan sebesar Rp575.748.297.606 pada tahun 2021 dibandingkan dengan tahun 2020, sedangkan

penerimaan pajak BPHTB mengalami penurunan sebesar Rp42.779.707.991. Pendapatan daerah turun cukup signifikan sebesar Rp480.302.999.649 pada tahun 2022 dibandingkan tahun sebelumnya, sedangkan penerimaan pajak BPHTB naik sebesar Rp45.411.180.245. Penerimaan pajak BPHTB pada tahun 2023 mencapai Rp61.914.051.237, dengan pendapatan daerah mencapai Rp530.154.806.743. Angka ini merupakan penerimaan tertinggi dalam lima tahun terakhir. Berikut kontribusi pajak BPHTB terhadap pendapatan daerah, sesuai dengan rumus dan tabel yang diberikan :

1. Tahun 2019

$$\text{Kontribusi} = \frac{31.528.335.513}{429.011.081.257} \times 100\% = 7,35\%$$

2. Tahun 2020

$$\text{Kontribusi} = \frac{43.108.819.355}{442.528.167.477} \times 100\% = 9,75 \%$$

3. Tahun 2021

$$\text{Kontribusi} = \frac{42.779.707.991}{575.748.297.606} \times 100\% = 7,45 \%$$

4. Tahun 2022

$$\text{Kontribusi} = \frac{45.411.180.245}{480.302.999.649} \times 100\% = 9,45 \%$$

5. Tahun 2023

$$\text{Kontribusi} = \frac{61.914.051.237}{530.154.806.743} \times 100\% = 11,68 \%$$

Tabel 4.5
Hasil Analisis perhitungan Kontribusi Pajak BPHTB

Tahun	Realisasi (Rp)	PAD (Rp)	Persentase (%)	Kriteria
2019	31.528.335.513	429.011.081.257	7,35%	Sangat Kurang berkontribusi
2020	43.108.819.355	442.528.167.477	9,75%	Sangat Kurang berkontribusi
2021	42.779.707.991	575.748.297.606	7,45%	Sangat Kurang berkontribusi
2022	45.411.180.245	480.302.999.649	9,45%	Sangat Kurang berkontribusi
2023	61.914.051.237	530.154.806.743	11,68%	Kurang berkontribusi
Rata-rata			9,15%	Sangat Kurang berkontribusi

Sumber: Data diolah, 2025.

Hasil perhitungan di atas menunjukkan bahwa selama lima tahun, kontribusi pajak BPHTB di Kabupaten Semarang tidak meningkatkan pendapatan asli daerah. Hal ini dikarenakan nilai kontribusi pada tahun 2018-2022 kurang dari 10% pertahun. Terlibat pada tahun 2023 kontribusi pajak BPHTB tertinggi hanya sebesar 11,68% di Kabupaten Semarang. Sedangkan kontribusi penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Semarang paling rendah sebesar 7% terjadi pada tahun 2019 dan 2021.

4.3 Interpretasi Hasil

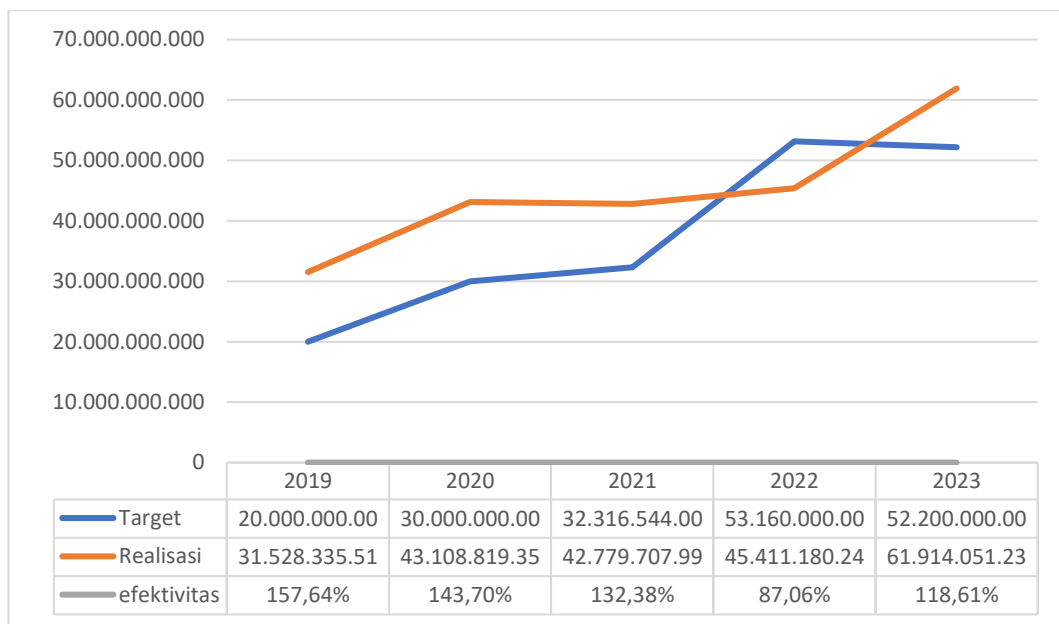
4.3.1 Efektivitas Pajak BPHTB terhadap PAD Tahun 2019-2023

Besarnya Efektivitas Penerimaan Pajak BPHTB di Kabupaten Semarang dapat diketahui dengan membandingkan realisasi penerimaan pajak BPHTB dengan target penerimaan pajak BPHTB. Pada grafik dibawah ini menggambarkan

hasil penghitungan efektivitas penerimaan Pajak BPHTB di Kabupaten Semarang pada tahun 2019-2023.

Gambar 4.1

Grafik Efektivitas Penerimaan Pajak BPHTB Kabupaten Semarang tahun 2019-2023



Sumber: Data diolah, 2025.

Efektivitas pemungutan pajak BPHTB dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2023 dapat dilihat pada grafik di atas. Berdasarkan laporan, penerimaan pajak BPHTB tahun 2019 mencapai Rp31.528.335.513, yang merupakan tingkat efektivitas sangat tinggi yaitu 157,64%, dibandingkan dengan target sebesar Rp20 miliar. Penerimaan pajak pada tahun 2020 mencapai Rp43.108.819.355, yang berarti kurang dari Rp30 miliar dari target. Persentase efektifnya turun tipis menjadi 13,94%, dengan hasil akhir sebesar 143,70%, sehingga berada pada kisaran sangat efektif. Dengan tingkat efisiensi sebesar 11,32% dan realisasi sebesar 132,38%, penerimaan pajak BPHTB pada tahun 2021 terealisasi sebesar Rp42.779.707.991,

melampaui target sebesar Rp32.316.544.000 dan masuk dalam kategori sangat efektif.

Realisasi Pada tahun 2022, mampu mencapai persentase hasil sebesar 87,06%, yang masuk dalam kategori cukup efektif, namun penerimaan masih kurang sebesar Rp45.411.180.245 dari target sebesar Rp52.160.000.000, dan persentase efektif turun cukup jauh sebesar 45,32%. Penerimaan pajak BPHTB yang terealisasi pada tahun 2023 adalah sebesar Rp61.914.051.237, yang lebih besar dari target sebesar Rp52.200.000.000. Persentase efektifnya pun meningkat, yakni sebesar 31,55% menjadi 118,61%, sehingga masuk dalam kategori sangat efektif.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Wiwis, Kepala Bidang Penagihan, dinyatakan bahwa *“Pada tahun 2022, Tahun tersebut bertepatan dengan masa transisi pasca COVID-19, daya beli masyarakat terhadap tanah menurun sehingga berdampak pada penurunan penerimaan pajak BPHTB, terutama pada tahun 2022 yang targetnya tidak dapat dilampaui”*.Dapat disimpulkan mengenai penyebab penurunan pajak BPHTB dan tingkat pencapaiannya. Penurunan daya beli masyarakat terhadap tanah akibat pandemi COVID-19 menjadi penyebab penurunan target dan tingkat pencapaian pada tahun 2022.

Kemudian wawancara berikutnya kepada Bapak Ariawan, Pihak Kantor BKUD sub bidang Penetapan, untuk melakukan perbandingan penyebab terjadinya penurunan realisasi yang tidak mencapai target pada tahun 2022, menyatakan bahwa *“Tidak terealisasinya pajak BPHTB pada tahun tersebut dikarenakan*

dampak dari Covid-19, berlangsung hingga tahun 2022 yang menyebabkan perlambatan ekonomi, penurunan aktivitas ekonomi dan transaksi properti serta Wajib Pajak banyak yang mengajukan pajak BPHTB dengan harga direndahkan dibawah harga pasar". Dengan demikian wawancara perbandingan ini disimpulkan bahwa penyebab terjadinya penurunan realisasi Pada tahun 2022 diakibatkan oleh dampak COVID-19 dan juga kesadaran Wajib Pajak Sendiri.

Di Kabupaten Semarang, hasil perhitungan rata-rata efektivitas pemungutan BPHTB sebesar 127,87%. Berdasarkan hasil rata-rata, pajak BPHTB dapat dikatakan sangat efektif. Efektivitas pemungutan pajak BPHTB mencapai sekitar 100%. Hal ini membuktikan bahwa pendapatan primer suatu daerah dipengaruhi oleh seberapa baik pemungutan pajak BPHTB. Hasil penelitian ini juga sejalan dengan penelitian-penelitian sebelumnya.

Hasil penelitian ini mendukung dan sesuai teori efektivitas yang dikemukakan oleh Mardiasmo (2017:134) yang mendefinisikan efektivitas sebagai tingkat keberhasilan suatu organisasi dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Suatu organisasi dikatakan telah beroperasi secara efisien apabila mampu mencapai tujuannya. Berdasarkan hasil analisis, Pemerintah Kabupaten Semarang telah berhasil mencapai tujuannya, terbukti dari rata-rata ukuran efektivitas selama 5 tahun yang sangat tinggi yaitu sebesar 127,87%.

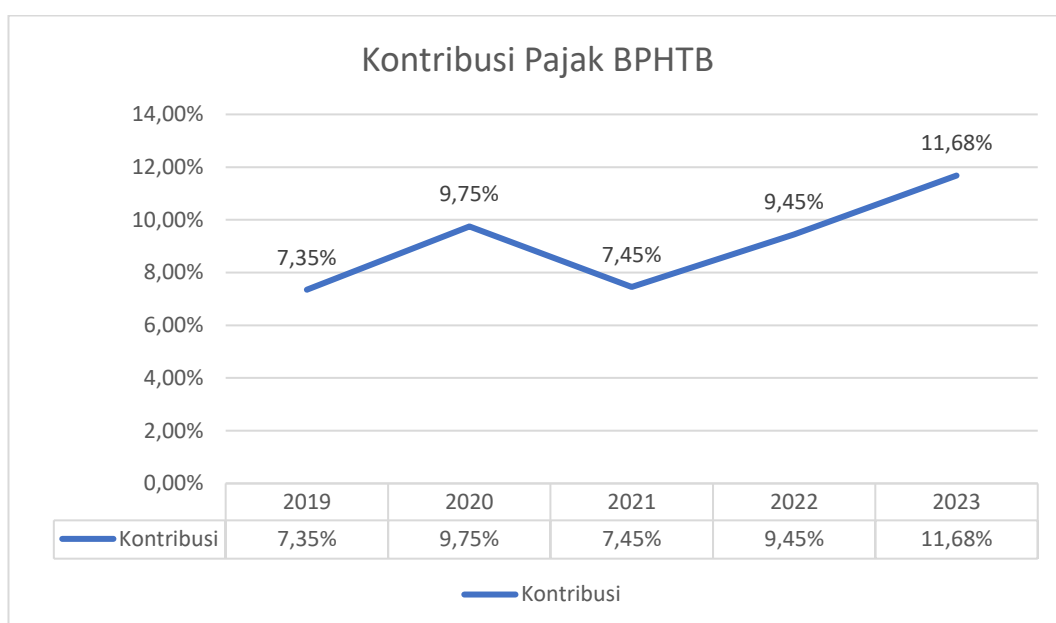
4.3.2 Kontribusi Pajak BPHTB terhadap PAD

Untuk mengetahui besarnya sumbangan penerimaan pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Semarang, maka dilakukan

perbandingan antara jumlah penerimaan pajak BPHTB yang terealisasi dengan jumlah PAD secara keseluruhan. Dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2023, berikut ini adalah gambar grafik seberapa besar Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang yang berasal dari pajak BPHTB.

Gambar 4.2

Grafik Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah 2019-2023



Sumber: Data diolah, 2025.

Gambar 4.3 memperlihatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Semarang tahun 2019–2023 sebagai fungsi pajak BPHTB. Selama lima tahun tersebut, nilai kontribusi pajak BPHTB sangat kecil dan berfluktuasi cukup tinggi. Pajak BPHTB hanya mencapai 7,35 persen dari pendapatan asli daerah tahun 2019. Tingkat pajak BPHTB terhadap pendapatan asli daerah tahun 2020 meningkat 2,4% menjadi 9,75%. Setelah sempat turun 2,3% pada tahun 2020, kontribusi pajak BPHTB meningkat menjadi 7,45% pada tahun 2021. Tingkat kontribusi pajak BPHTB pada

tahun 2022 sebesar 9,45%, naik 2% dari tahun sebelumnya. Kontribusi pajak BPHTB pada tahun 2023 akan mengalami kenaikan sebesar 2,23% atau 11,68%. Hasil kontribusi pajak BPHTB terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Semarang tahun 2019-2023 termasuk dalam kategori kontribusi sangat kecil terhadap pendapatan asli daerah. Sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2023, pajak BPHTB memiliki kontribusi yang bervariasi terhadap pendapatan asli daerah, dengan kontribusi tertinggi pada tahun 2023 sebesar 11,68% dan terendah pada tahun 2019 sebesar 7,35%. Sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2023, kontribusi rata-rata pajak BPHTB terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Semarang hanya sebesar 9,15% jika dilihat secara keseluruhan.

Secara rata-rata, pajak BPHTB memberikan kontribusi kurang dari 40% terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Semarang, sehingga dampaknya sangat minimal. Menurut Bapak Wiwis, Kepala Bidang Penagihan BKUD Kabupaten Semarang, ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya penurunan atau tidak terbayarnya pajak BPHTB dan beberapa upaya untuk mengoptimalkan realisasi penerimaan pajak BPHTB. Faktor-faktor tersebut antara lain :

1. Kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat.
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten Semarang masih rendah kalau di banding harga nilai jual harga pasar.
3. Kurangnya transaksi jual beli pajak BPHTB dengan menggunakan sertifikat.

4. Penerimaan pajak dari sektor-sektor yang lain, seperti pajak hotel, pajak restoran dan lainnya.

Dan beberapa upaya untuk mengoptimalkan penerimaan pajak BPHTB menurut babak wiwis, diantaranya adalah :

1. Perbaikan standar harga Tanah dengan cara Menetapkan standar harga tanah atau zona nilai tanah yang diperbaharui sebagai kebijakan daerah untuk menyesuaikan dengan kondisi pasar dan nilai sebenarnya.
2. Mengadakan sosialisasi serta edukasi terhadap wajib pajak BPHTB.
3. Penyederhanaan proses pembayaran serta pelaporan.