

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI
PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SERTA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN
ASLI DAERAH KOTA SEMARANG**



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 :

Nadhila Karamina Qatrunnada40011419650080

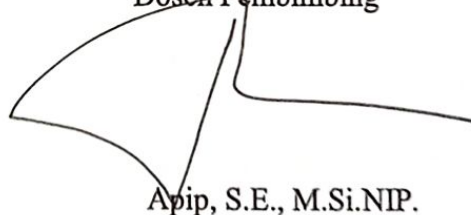
**PROGRAM STUDI D-IV (SARJANA TERAPAN)
AKUNTANSI PERPAJAKAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2026**

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

Nama Penyusun : Nadhila Karamina Qatrunnada
Nomor Induk Mahasiswa : 40011419650080
Fakultas : Sekolah Vokasi
Program Studi : Akuntansi Perpajakan
Judul Tugas Akhir : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak
Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah
dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota
Semarang

Semarang, 26 Juni 2026

Dosen Pembimbing



Apip, S.E., M.Si.NIP.

NIP. 1978111620021001

PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Nadhila Karamina Qatrunnada
Nomor Induk Mahasiswa : 40011419650080
Fakultas : Sekolah Vokasi
Program Studi : Akuntansi Perpajakan
Judul Tugas Akhir : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak
Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah
dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 30 Juni 2026

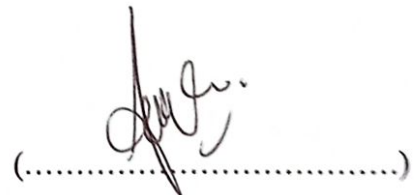
Tim Penguji

1. Apip, S.E., M.Si



(.....)

2. Made Laksmi Sena Hartini, S.E.Ak., M.Ak



(.....)

3. Deviana Wahyu Purwiyanti, M.Ak



(.....)

PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, **Nadhila Karamina Qatrunnada**, menyatakan bahwa tugas akhir dengan judul: **ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SERTA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA SEMARANG** yang disusun untuk melengkapi persyaratan menjadi Sarjana Terapan pada Program Diploma IV (Sarjana 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 sebagian tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain yang 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 kemuditerbukti 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, 26 Juni 2026

Yang membuat pernyataan,



Nadhila Karamina Qatrunnada
NIM. 40011419650080

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas dan kontribusi dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang.

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif dengan metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis rasio efektivitas dan metode analisis rasio kontribusi. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang berupa data time series untuk periode 2020-2024. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis pengelolaan serta penyusunan data yang kemudian digunakan untuk menginterpretasikan data yang diperoleh melalui perhitungan rasio..

Hasil penelitian menunjukkan bahwa rata-rata tingkat efektivitas penerimaan PBB terhadap PAD Kota Semarang selama 5 tahun dalam periode 2020-2024 sudah sangat efektif dengan presentase sebesar 101,52%, begitu pula rata-rata efektivitas penerimaan BPHTB terhadap PAD Kota Semarang pada periode 2020-2024 sudah sangat efektif dengan presentase sebesar 103,31%. Sementara rata-rata kontribusi penerimaan PBB terhadap PAD dinilai masi sedang dengan presentase 28,68%, begitu pula dengan rata-rata kontribusi penerimaan BPHTB terhadap PAD dinilai cukup baik dengan presentase 32,80%.

Kata kunci: efektivitas, kontribusi, pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, pendapatan asli daerah

ABSTRACT

The aim of this research is to analyze the effectiveness and contribution of Land and Building Tax (PBB) revenue and Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) to Semarang City Regional Original Income.

This study is a quantitative descriptive study that employs the effectiveness ratio analysis method and the contribution ratio analysis method. The data source used is secondary data obtained from the Semarang City Regional Revenue Agency in the form of time-series data for the 2020–2024 period. The data analysis techniques employed involved data management and organization, which were then used to interpret the data obtained through ratio calculations.

The research findings show that the average effectiveness rate of property tax (PBB) revenue as a component of Semarang City's own-source revenue (PAD) over the five-year period from 2020 to 2024 was highly effective, at 101.52%, Similarly, the average effectiveness of BPHTB revenue collection relative to Semarang City's PAD for the 2020–2024 period was also very high, at 103.31%. Meanwhile, the average contribution of PBB revenue to the City of Semarang's PAD is considered moderate, at 28.68%, and the average contribution of BPHTB revenue to the City of Semarang's PAD is considered fairly good, at 32.80%.

Keywords: Effectiveness, Contribution, Land and BuildingTax, Fees For Acquiring Land and Building Rights, Local Original Income

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah, serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul "**Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang**" dengan baik dan lancar. Proposal penelitian ini disusun untuk memenuhi tugas akhir Program Studi Diploma IV-Akuntansi Perpajakan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro.

Peneliti menyadari bahwa dalam penyusunan penelitian ini tidak terlepas dari dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penelitian ini dapat terlaksana dan selesai tepat pada waktunya. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Suharmono, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Diponegoro
2. Prof. Dr. Ir. Budiyono, M.Si. Selaku Dekan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro.
3. Apip, S.E., M.Si selaku Ketua Program Studi Akuntansi Perpajakan dan juga dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan serta dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Kedua orang tua dan keluarga penulis, yang sangat penulis sayangi dan selalu mendoakan dan memberikan semangat hingga mencapai di titik ini.
5. Sahabat-sahabat penulis Nabila Aliya Rahma, Nurul Hani, Winanda, Nurul Wahyuningrum, Sakina, dan Apuy yang telah memberikan dukungan dan semangat untuk penulis menyusun skripsi ini. Teman seperjuangan penulis Wilujeng Alma yang telah memberikan motivasi kepada penulis serta membantu penulis mendapatkan informasi-informasi yang diperlukan terkait tugas akhir ini.
6. Organisasi mahasiswa KSR PMI Universitas Diponegoro yang telah kebersamai penulis selama proses kuliah serta memberikan banyak pelajaran, pembelajaran, sekaligus pengalaman baru yang penulis

dapatkan selain dari akademik.

7. Sosok yang penulis sayangi dan cintai dengan NIM 5111419047 yang telah kebersamaan penulis dalam proses penyelesaian tugas akhir ini.
8. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan do'a, dukungan, dan bantuan dalam bentuk apapun.
9. *Last but not least, I wanna thank me. I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all these hard work, I wanna thank me for having no days off. I wanna thank me for never quitting and just being me at all times.*

Penulisan tugas akhir ini tentu tidak lepas dari berbagai keterbatasan dan kendala. Penulis juga menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan ini. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi semua pihak yang membaca penelitian ini.

Semarang, 26 Juni 2026

Yang membuat pernyataan,



Nadhila Karamina Qatrunnada
NIM. 40011419650080

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR.....	ii
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	12
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	12
1.4 Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu	15
2.1.1 Teori Efektivitas.....	15
2.1.2 Teori Kontribusi.....	16
2.1.3 Analisis Efektivitas dan Kontribusi	18
2.1.4 Pajak.....	19
2.1.5 Pajak Bumi dan Bangunan.....	19
2.1.6 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	25
2.1.7 Pajak Daerah	29
2.1.8 Pendapatan Asli Daerah	30
2.1.9 Penelitian Terdahulu	31
2.2 Kerangka Pemikiran.....	34
2.3 Hipotesis	36
2.3.1 Tingkat Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah.	36
2.3.2 Tingkat Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah.	38
2.3.3 Tingkat Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah.	39
2.3.4 Tingkat Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah.	39
BAB III METODE PENELITIAN	41
3.1 Definisi Operasional Variabel.....	41
3.2 Populasi dan Sampel.....	41
3.2.1. Populasi.....	41
3.2.2. Sampel.....	42
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	42

3.4.	Metode Pengumpulan Data.....	43
3.5.	Metode Analisis	43
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		47
4.1	Deskripsi Objek Penelitian	47
4.1.1.	Gambaran Umum Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang.....	48
4.2.	Analisis Data.....	49
4.2.1.	Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	50
4.2.2.	Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	52
4.2.3.	Analisis Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	54
4.2.4.	Analisis Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	56
4.3.	Interpretasi Hasil.....	57
4.3.1.	Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang	57
4.3.2	Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang	58
4.3.3	Analisis Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang.....	60
4.3.4	Analisis Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang	60
BAB V PENUTUP		63
5.1.	Kesimpulan	63
5.2.	Keterbatasan.....	65
5.3.	Saran	65

DAFTAR TABEL

<i>Tabel 1. 1 Kriteria Klasifikasi Nilai Efektivitas.....</i>	<i>16</i>
<i>Tabel 1. 2 Kriteria Klasifikasi Nilai Kontribusi</i>	<i>18</i>
<i>Tabel 2.1 Tabel Penelitian Terdahulu</i>	<i>31</i>
<i>Tabel 3.1 Kriteria Efektivitas.....</i>	<i>45</i>
<i>Tabel 3.2 Klasifikasi Kriteria Kontribusi</i>	<i>46</i>
<i>Tabel 4.1 Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, dan Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang tahun 2020-2024.....</i>	<i>48</i>
<i>Tabel 4.2 Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang tahun 2020-2024</i>	<i>48</i>
<i>Tabel 4.3 Perhitungan Tingkat Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Anggaran 2020-2024</i>	<i>50</i>
<i>Tabel 4.4 Perhitungan Tingkat Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun Anggaran 2020-2024</i>	<i>52</i>
<i>Tabel 4.5 Perhitungan Tingkat Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Anggaran 2020-2024</i>	<i>54</i>
<i>Tabel 4.6 Perhitungan Tingkat Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun Anggaran 2020-2024</i>	<i>56</i>

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	35
------------------------------------	----