

**ANALISIS EFEKTIVITAS PAJAK
PENERANGAN JALAN, PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN, DAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP
PENERIMAAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
KOTA SEMARANG TAHUN 2020-2023**



SKRIPSI

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

Disusun Oleh :
Pandan Wukirati Gregeting Kunthi
40011421650302

**PROGRAM STUDI DIPLOMA-IV
AKUNTANSI PERPAJAKAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2025**

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR/SKRIPSI

Nama Penyusun : Pandan Wukirati Gregeting Kunthi
Nomor Induk Mahasiswa : 40011421650302
Fakultas : Sekolah Vokasi
Program Studi : D4 Akuntansi Perpajakan
Judul Tugas Akhir/Skripsi : Analisis Efektivitas Pajak Penerangan Jalan,
Pajak Bumi Dan Bangunan, dan Bea Perolehan
Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap
Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota
Semarang Tahun 2020 - 2023

Semarang, 4 Juni 2025

Dosen Pembimbing



Prof. Dr. Dra. Naili Farida, M.Si.

NIP. 196204121989022001

PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Pandan Wukirati Gregeting Kunthi
Nomor Induk Mahasiswa : 40011421650302
Fakultas : Sekolah Vokasi
Program Studi : D4 Akuntansi Perpajakan
Judul Tugas Akhir/Skripsi : Analisis Efektivitas Pajak Penerangan Jalan,
Pajak Bumi Dan Bangunan, dan Bea Perolehan
Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap
Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota
Semarang Tahun 2020 - 2023

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 20 Juni 2025

Tim penguji

1. Prof. Dr. Dra. Naili Farida, M.Si
2. Naila Hanum, S.E., M.Acc., CTT
3. Siti Noor Aini Hidayah, S.S.T., M.Acc

()
()
()

PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR/SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Pandan Wukirati Gregeting Kunthi menyatakan bahwa tugas akhir/skripsi dengan judul **Analisis Efektivitas Pajak Penerangan Jalan, Pajak Bumi Dan Bangunan, Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang Tahun 2020-2023** yang disusun untuk melengkapi persyaratan menjadi Sarjana Terapan pada Program Diploma IV (S1 Terapan) Akuntansi Perpajakan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro adalah hasil tulisan saya sendiri.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam tugas akhir/skripsi 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 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/skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri. 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,

Yang membuat pernyataan,



Pandan Wukirati Gregeting Kunthi

NIM. 40011421650302

ABSTRAK

Indonesia menerapkan desentralisasi dengan memberikan kewenangan luas kepada daerah, dimana Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi indikator kemandirian fiskal. Di Kota Semarang, PAD sangat bergantung pada penerimaan pajak daerah, antara lain Pajak Penerangan Jalan (PPJ), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penelitian ini bertujuan menganalisis efektivitas ketiga pajak tersebut terhadap PAD selama 2020–2023. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif berbasis data sekunder dari laporan keuangan Badan Pendapatan Daerah. Efektivitas diukur melalui persentase realisasi terhadap target tahunan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas ketiga jenis pajak mengalami fluktuasi selama periode penelitian. Hasil Pajak Penerangan Jalan (PPJ) mengalami tren penurunan efektivitas dari tahun ke tahun. Pada tahun 2020, PPJ tergolong sangat efektif dengan capaian 102%. Namun, efektivitasnya menurun menjadi 91% di tahun 2021, lalu turun lagi secara signifikan menjadi 78% pada 2022 (kurang efektif). Pada 2023, efektivitas PPJ sedikit membaik menjadi 86%, meskipun masih dalam kategori cukup efektif. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menunjukkan performa yang stabil dan sangat efektif sejak 2021. Pada tahun 2020, PBB masih tergolong cukup efektif dengan realisasi 91%. Namun, efektivitas meningkat menjadi 105% di tahun 2021, lalu tetap tinggi di tahun 2022, dan kembali mencapai 102% pada tahun 2023. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menunjukkan hasil paling efektif pada tahun 2020 dengan capaian 124%. Setelah mengalami penurunan di 2021, efektivitas BPHTB kembali unggul pada 2022 dengan capaian 113%, dan tetap mendekati target di tahun 2023. Efektivitas ini dipengaruhi kondisi ekonomi makro, perubahan kebijakan fiskal, serta kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Oleh karena itu, diperlukan strategi pengelolaan pajak yang adaptif, pelayanan yang optimal, dan pengawasan yang ketat agar kontribusi pajak terhadap PAD meningkat secara berkelanjutan dan berdampak pada kesejahteraan masyarakat.

Kata kunci : Efektivitas, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan, Pendapatan Asli Daerah, Kota Semarang

ABSTRACT

Indonesia implements decentralization by granting broad authority to local governments, with Local Own-Source Revenue (PAD) serving as an indicator of fiscal independence. In the city of Semarang, PAD is heavily dependent on local tax revenues, including Street Lighting Tax (PPJ), Land and Building Tax (PBB), and Land and Building Acquisition Tax (BPHTB). This study aims to analyze the effectiveness of these three taxes on PAD from 2020 to 2023. This study uses a qualitative research method based on secondary data from the Regional Revenue Agency's financial reports. Effectiveness is measured by the percentage of realization against the annual target. The results of the study show that the effectiveness of the three types of taxes fluctuated during the study period. The effectiveness of the Street Lighting Tax (PPJ) showed a declining trend from year to year. In 2020, PPJ was very effective with an achievement of 102%. However, its effectiveness declined to 91% in 2021, then dropped significantly to 78% in 2022 (less effective). In 2023, the effectiveness of PPJ improved slightly to 86%, although it was still in the moderately effective category. Land and Building Tax (PBB) has shown stable and highly effective performance since 2021. In 2020, PBB was still classified as moderately effective with a realization rate of 91%. However, its effectiveness increased to 105% in 2021, remained high in 2022, and reached 102% again in 2023. The Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) showed the most effective results in 2020 with an achievement of 124%. After experiencing a decline in 2021, the effectiveness of BPHTB returned to excellence in 2022 with an achievement of 113%, and remained close to the target in 2023. This effectiveness is influenced by macroeconomic conditions, changes in fiscal policy, as well as taxpayer awareness and compliance. Therefore, an adaptive tax management strategy, optimal service delivery, and strict oversight are necessary to ensure that tax contributions to PAD increase sustainably and positively impact public welfare.

Keywords: Effectiveness, Street Lighting Tax, Land and Building Tax, Rural and Urban Areas, Land and Building Acquisition Tax, Local Revenue, City of Semarang

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi dengan judul “Analisis Efektivitas Pajak Penerangan Jalan, Pajak Bumi Dan Bangunan, Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang tahun 2020-2023”. Tugas Akhir/Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi D4 Akuntansi Perpajakan, Universitas Diponegoro.

Dalam proses penyusunan tugas akhir/skripsi penulis menyadari bahwa terdapat banyak hambatan yang penulis hadapi. Oleh karena itu, bantuan dan dorongan dari berbagai pihak yang berada di sekitar penulis, tentunya sangat berarti bagi penulis. Maka dari itu, penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Diponegoro
2. Prof. Dr. Ir Budiyono, M. Si selaku Dekan Sekolah Vokasi Universitas Dipoengoro
3. Apip, S.E., M.Si selaku Ketua Program Studi Akuntansi Perpajakan Universitas Diponegoro
4. Prof. Dr. Dra. Naili Farida, M.Si selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan masukan yang sangat berarti bagi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir/skripsi

5. Almarhum Bapak Yosiari Bagus Prijatmodjo selaku bapak penulis yang selalu memberikan dukungan selama proses perkuliahan penulis dan mendampingi penulis mengerjakan tugas akhir dari sisi Tuhan
6. Ibu Sylviasari selaku ibu penulis yang selalu memberikan motivasi, nasihat dan doa selama proses penyusunan tugas akhir/skripsi
7. Melanie Natasya selaku sepupu terbaik penulis yang senantiasa menemani, mendukung dan membantu penulis menyelesaikan tugas akhir / skripsi
8. Keluarga penulis yang tidak dapat disebutkan satu-satu, yang turut memberikan dukungan dan doa
9. Seluruh dosen program studi Akuntansi Perpajakan yang telah mendidik dan memberikan ilmu kepada penulis selama masa studi
10. Seluruh staf dan karyawan pengelola program studi Akuntansi Perpajakan yang turut membantu dalam menyelesaikan syarat administrasi akademik hingga kelulusan
11. Seluruh pegawai Bapenda Kota Semarang yang telah membantu penulis mendapatkan data dan juga informasi untuk menyusun tugas akhir/skripsi
12. Kezia Resiocta, Nusaridya Arahma, Nabila Yasmin, Clarita Hasiania, dan Dofanada selaku teman terbaik penulis yang senantiasa mendukung dan membantu penulis menyelesaikan tugas akhir / skripsi
13. Seluruh kelas F program studi Akuntansi Perpajakan angkatan 2021 yang telah menemani dan mendukung penulis selama masa studi hingga menyelesaikan tugas akhir/skripsi

14. Pihak-pihak lain yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung selama proses penyusunan tugas akhir/skripsi
15. Kepada diri sendiri terima kasih banyak telah berjuang sejauh ini dan memilih untuk tidak menyerah dalam kondisi apapun
16. Doakan apa yang dikerjakan, kerjakan apa yang di doakan, "Diberkatilah orang yang mengandalkan Tuhan, yang menaruh harapannya pada Tuhan !" (Yeremia 17:7)

Penulis menyadari dengan segala keterbatasan yang ada dalam pelaksanaan maupun penyusunan tugas akhir/skripsi terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis memohon maaf segala kekurangan yang ada. Kritik dan Saran bersifat membangun sangat diharapkan dalam proses penyempurnaan. Akhir kata, semoga tugas akhir/skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis serta bagi pembaca umumnya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN TUGAS AKHIR/SKRIPSI	ii
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR/SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
1.3.1 Tujuan Penelitian	11
1.3.2 Kegunaan Penelitian	11
1.4 Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu	14
2.1.1. Teori Stewardship	14
2.1.2. Efektivitas	15
2.1.3. Pajak Penerangan Jalan.....	16
2.1.4. Pajak Bumi dan Bangunan.....	18
2.1.5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	20
2.1.6. Pendapatan Asli Daerah.....	22
2.1.7. Penelitian Terdahulu	23
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	29
3.1 Definisi Operasional Variabel	29

3.1.1	Efektivitas Pajak Daerah	29
3.1.2	Pendapatan Asli Daerah	30
3.2	Jenis Data dan Sumber Data	30
3.2.1	Jenis Data	30
3.3	Metode Pengumpulan Data.....	31
3.4	Metode Analisis	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		33
4.1	Deskripsi Objek Penelitian	33
4.1.1	Gambaran Umum Kota Semarang dan BAPENDA Kota Semarang	33
4.1.2	Pendapatan Asli Daerah	36
4.1.3	Pajak Penernagan Jalan	38
4.1.4	Pajak Bumi dan Bangunan	40
4.1.5	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	43
4.2	Analisis Data.....	45
4.3	Interpretasi Hasil.....	56
4.3.1	Efektivitas Pajak Penerangan Jalan terhadap Pendapatan Asli Daerah.....	56
4.3.2	Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah..	59
4.3.3	Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah	62
BAB V PENUTUP		66
5.1	Kesimpulan	66
5.2	Keterbatasan.....	67
5.3	Saran	67
DAFTAR PUSTAKA.....		69
LAMPIRAN		71

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Tabel Target dan Realisasi Pajak Penerangan Jalan	4
Tabel 1. 2 Tabel Target dan Realisasi Pajak Bumi Dan Bangunan	6
Tabel 1. 3 Tabel Target dan Realisasi Pajak Bumi Dan Bangunan	7
Tabel 2. 1 Nilai Interpretasi Efektivitas	16
Tabel 2. 2 Penelitian Terdahulu	24
Tabel 3. 1 Nilai Intepretasi Efektivitas.....	30
Tabel 4. 1 Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah	36
Tabel 4. 2 Efektifitas Pajak Penerangan Jalan Tahun 2020-2023	47
Tabel 4. 3 Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020-2023	50
Tabel 4. 4 Efektifitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Tahun 2020-2023.....	53

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 4 Kerangka Pemikiran.....	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4. 1 Penerimaan PPJ Kota Semarang Tahun 2020-2023	39
Gambar 4. 2 Penerimaan PBB Kota Semarang Tahun 2020-2023	41
Gambar 4. 3 Penerimaan BPHTB Kota Semarang Tahun 2020 - 2023	43

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Permohonan Izin Pengambilan Data.....	71
Lampiran 2 Laporan Target dan Realisasi Pajak Daerah Perbulan Kota Semarang Tahun 2020.....	71
Lampiran 3 Laporan Target dan Realisasi Pajak Daerah Perbulan Kota Semarang Tahun 2021.....	72
Lampiran 4 Laporan Target dan Realisasi Pajak Daerah Perbulan Kota Semarang Tahun 2022.....	72
Lampiran 5 Laporan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Semarang Tahun 2020.	72
Lampiran 6 Laporan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Semarang Tahun 2021.	72
Lampiran 7 Laporan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Semarang Tahun 2022.	73
Lampiran 8 Laporan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Semarang Tahun 2023.	73
Lampiran 9 Tabulasi Data	74
Lampiran 10 Pengolahan Data	74