

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Objek Penelitian

4.1.1 Gambaran Umum Kota Semarang dan BAPENDA Kota Semarang

Selaku ibu kota Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang kerap dikenal dengan istilah kota metropolitan perihal ini karena kota Semarang dilengkapi dengan bermacam sarana berarti semacam pelabuhan, lembaga pembelajaran, fasilitas kesehatan, pusat perbelanjaan, dan zona bisnis. Secara geografis, Semarang terletak pada koordinat $6^{\circ}50'$ – $7^{\circ}10'$ Lintang Selatan serta $109^{\circ}35'$ – $110^{\circ}50'$ Bujur Timur, berbatasan dengan Laut Jawa di utara, Kabupaten Demak di timur, Kabupaten Kendal di barat, serta Kabupaten Semarang di selatan. Tidak hanya itu Ubajani(2024) menguraikan kalau Kota Semarang mempunyai temperatur hawa yang berkisar antara 20°C sampai 30°C , dengan kisaran temperatur kurang lebih 27°C .

Kota Semarang merupakan ibu kota Provinsi Jawa Tengah yang sering dituturkan selaku kota metropolitan sebab mempunyai bermacam sarana berguna serupa pelabuhan, pembelajaran, kesehatan, pusat perbelanjaan, dan kawasan bisnis. Secara geografis, Kota Semarang terletak antara $6^{\circ}50'$ – $7^{\circ}10'$ Lintang Selatan serta $109^{\circ}35'$ – $110^{\circ}50'$ Bujur Timur dan berbatasan dengan Laut Jawa di sebelah utara, Kabupaten Demak di sisi Timur, Kabupaten Kendal di sebelah barat, serta Kabupaten Semarang di sebelah selatan. Temperatur suhu di Kota Semarang sendiri berkisar antara

20°C sampai 30°C, dengan rata-rata temperatur menggapai 27°C(Ubajani, 2024).

Semarang mempunyai daerah seluas 373, 70 km² atau kurang lebih 37. 366. 836 hektar, yang dibagi ke dalam 16 kecamatan serta 117 kelurahan. Bersumber pada informasi dari Badan Pusat Statistik Kota Semarang, jumlah penduduk pada tahun 2024 menggapai kurang lebih 1. 708, 83 ribu jiwa. Sebagian besar penduduk memeluk agama Islam, disusul oleh penganut agama Kristen, Katolik, Hindu, serta Buddha. Penduduk Kota Semarang mempunyai bermacam- macam mata pencaharian, mulai dari pedagang, pegawai negara, pekerja pabrik, sampai petani.

Kota Semarang diperkirakan akan terus hadapi pertumbuhan, tidak hanya sebagai pusat perdagangan, namun pula sebagai destinasi wisata berbasis jasa. Bersamaan dengan itu, perkembangan hotel terus bertambah, mulai dari kelas melati sampai hotel berbintang. Transformasi Semarang sebagai kota jasa ikut didukung oleh infrastruktur transportasi, serupa peningkatan status Lapangan terbang Ahmad Yani menjadi lapangan terbang internasional, dan tersedianya moda transportasi darat semacam kereta api serta bis dengan bermacam rute.

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Semarang berlokasi di Jalan Pemuda No. 148 yang bertugas sebagai lembaga pemerintahan daerah memiliki tanggung jawab utama dalam mengelola dan mengumpulkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) guna mendukung rencana pembangun kota.

Peran Bapenda sangat vital dalam memaksimalkan pendapatan daerah dari berbagai jenis pajak dan retribusi.

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 120 Tahun 2021 mengenai Struktur Organisasi, Tugas serta Peranan, dan Sistem Kerja Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, Bapenda menjalankan beberapa fungsi penting, antara lain:

- a. Merancang kebijakan yang mencakup pengelolaan administrasi, pemungutan, pendataan, penagihan, serta pengawasan dan pembinaan terhadap pajak serta retribusi di wilayahnya sendiri.
- b. Menyusun rancangan strategis yang mendukung pencapaian visi juga misi dari Wali Kota.
- c. Mengoordinasikan pelaksanaan program serta kegiatan yang terkait dengan pengelolaan pajak daerah dan retribusi, termasuk unit pelaksana teknis (UPTB).
- d. Mengatur dan mengawasi manajemen kinerja seluruh aparatur di lingkungan instansi.
- e. Menjalin kemitraan di bidang pengelolaan administrasi, pendataan, pemungutan, dan pengawasan pajak serta retribusi daerah.
- f. Menyelenggarakan fungsi kesekretariatan dalam mendukung kelancaran operasional instansi.
- g. Melaksanakan kegiatan dan program operasional dalam pengelolaan pajak daerah dan retribusi, termasuk UPTB.

- h. Melakukan pemantauan serta evaluasi terhadap seluruh program dan aktivitas yang dilaksanakan, khususnya yang berkaitan dengan pajak di wilayah tersebut serta retribusi daerah dan UPTB.
- i. Menyusun dokumentasi berkas atas terlaksananya program dan acara instansi.
- j. Melaksanakan guna lain yang diberi oleh walikota terikat dengan tugas serta peranannya.

Bapenda Kota Semarang memiliki peran krusial dalam menjaga stabilitas keuangan dan mendukung pembangunan berkelanjutan di Kota Semarang. Selain mengelola pajak dan retribusi, lembaga ini juga berfokus pada edukasi serta penerapan peraturan yang adil dan transparan.

4.1.2 Pendapatan Asli Daerah

Data pendapatan asli daerah yang berbentuk sasaran serta tujuan nyata Pendapatam Asli Daerah Kota Semarang dalam kurung waktu 2020 - 2023 didapat dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Semarang. Berikut merupakan sasaran serta realisasi Pendapatan Asli Daerah dalam kurung waktu 2020-2023 :

Tabel 4. 1 Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah

Tahun	Target PAD (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Selisih (Rp)	Persentase
2020	1.874.598.813.000,00	2.025.641.644.479,00	151.042.831.479,00	108%
2021	2.607.693.085.682,00	2.190.574.142.112,00	-417.118.943.570,00	84%
2022	2.533.643.457.804,00	2.537.403.150.446,00	3.759.692.642,00	100%
2023	2.884.216.349.076,00	2.787.207.989.374,00	-97.008.359.702,00	97%

Sumber : BAPENDA Kota Semarang (data diolah)

Tabel 4.1 menyajikan data mengenai target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang dalam periode 2020 hingga 2023. Dari tabel tersebut terlihat bahwa pada tahun 2020, target PAD sebesar Rp1,87 triliun berhasil dilampaui dengan realisasi mencapai Rp2,02 triliun atau sebesar 108%. Ini menunjukkan penerimaan yang sangat positif, terutama karena tahun tersebut merupakan awal pandemi COVID-19 yang secara umum menurunkan potensi pendapatan daerah. Keberhasilan ini mencerminkan kemampuan pemerintah daerah dalam menggali potensi lokal secara maksimal di tengah keterbatasan.

Namun, pada tahun 2021 penerimaan PAD mengalami penurunan yang signifikan. Target yang ditetapkan sebesar Rp2,6 triliun hanya terealisasi sebesar Rp2,19 triliun, atau sebesar 84% dari target. Penurunan sebesar Rp417 miliar ini menandakan adanya hambatan dalam optimalisasi pendapatan, akibat masih berlangsungnya dampak ekonomi dari pandemi. Sektor-sektor utama penghasil PAD seperti pajak penerangan jalan, pajak bumi dan bangunan, dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan belum sepenuhnya pulih, sehingga berdampak langsung pada kemampuan realisasi target tersebut.

Tahun 2022 menunjukkan perbaikan yang cukup signifikan, dengan target PAD sebesar Rp2,53 triliun dan realisasi sebesar Rp2,53 triliun yang tercapai 100%. Ini menandakan adanya pemulihan ekonomi serta perencanaan fiskal yang realistis dari pemerintah daerah. Perhitungan target

dan strategi pengumpulan pendapatan mulai menunjukkan ketepatan yang baik, sehingga kesenjangan antara target dan realisasi hampir tidak ada.

Pada tahun 2023, meskipun terjadi sedikit penurunan capaian dibanding tahun sebelumnya, realisasi PAD tetap cukup tinggi yaitu 97% dari target. Dari target sebesar Rp2,88 triliun, realisasi mencapai Rp2,78 triliun, dengan selisih sekitar Rp97 miliar. Hal ini menunjukkan bahwa secara umum, pengelolaan PAD di Kota Semarang cukup konsisten dan efektif.

4.1.3 Pajak Penerangan Jalan

Pajak Penerangan Jalan (PPJ) adalah pajak yang dibebankan karena konsumsi listrik. Konsumsi listrik tidak termasuk pemanfaatan energi listrik bagi pemerintah pusat, daerah, dan divisi pemerintah lain; pemanfaatan energi listrik di lokasi yang dimanfaatkan oleh tempat perlindungan internasional, kantor, dan misi negara-negara terpencil berdasarkan pedoman korespondensi; pemanfaatan tenaga listrik di tempat-tempat ibadah, panti jompo, tempat penampungan, dan pendidikan sosial sejenis lainnya; dan pemanfaatan energi listrik yang diperoleh mandiri dengan volume tertentu, tidak memerlukan persetujuan spesialis khusus yang kompeten. subjek penilaian penerangan jalan adalah pengguna energi listrik.

Berikut pendapatan Pajak Penerangan Jalan Kota Semarang pada selama 2020-2023 ditunjukkan dalam grafik berikut ini:

Gambar 4. 1 Penerimaan PPJ Kota Semarang Tahun 2020-2023

Sumber : BAPENDA Kota Semarang (data diolah)

Berdasarkan gambar 4.2 pada tahun 2020, target PPJ ditetapkan sebesar Rp527,5 miliar, namun realisasinya hanya mencapai Rp478,96 miliar atau sekitar 90,80% dari target. Selisih negatif sebesar Rp48,53 miliar ini menunjukkan bahwa Kota Semarang belum mampu memenuhi target penerimaan PPJ. Hal ini dipengaruhi oleh dampak pandemi COVID-19, yang menyebabkan penurunan konsumsi listrik di sektor komersial dan industri akibat pembatasan aktivitas, sehingga berpengaruh langsung terhadap pendapatan dari PPJ.

Pada tahun 2021, terjadi perbaikan yang signifikan. Dari target sebesar Rp450 miliar, realisasi justru melampaui angka tersebut dengan capaian Rp474,52 miliar, atau 106% dari target. Peningkatan ini menunjukkan adanya pemulihan aktivitas ekonomi masyarakat dan pelaku usaha, serta perbaikan sistem penarikan pajak yang lebih efektif. Terlebih, karena PPJ bersumber

dari pemakaian listrik, maka kenaikan konsumsi listrik seiring membaiknya mobilitas masyarakat menjadi faktor pendorong tercapainya target ini.

Tahun 2022 juga mencatatkan kinerja positif. Target sebesar Rp550,5 miliar berhasil direalisasikan sebesar Rp569,21 miliar atau 103,41% dari target. Selisih positif ini sebesar Rp18,71 miliar mengindikasikan konsistensi kinerja Pemerintah Kota Semarang dalam mengelola pendapatan dari sektor ini. Hal ini juga menunjukkan bahwa masyarakat dan dunia usaha sudah kembali beroperasi normal, serta perencanaan target sudah mulai realistis dan tepat sasaran.

Pada tahun 2023, realisasi PPJ kembali melampaui target dengan angka capaian 102,25%, yaitu Rp633,3 miliar dari target Rp619,34 miliar. Selisih positif sebesar Rp13,96 miliar ini memperlihatkan bahwa PPJ merupakan salah satu sumber PAD yang stabil dan potensial bagi Kota Semarang. Konsistensi dalam pencapaian ini menunjukkan bahwa sistem pengelolaan dan monitoring PPJ sudah cukup optimal. Secara keseluruhan, data ini mencerminkan peningkatan kinerja dalam penerimaan PPJ, yang berkontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah.

4.1.4 Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi serta Bangunan Perdesaan juga Perkotaan (PBB-P2) dikreditkan terhadap tanah terhadap konstruksi yang dimiliki, dikuasai, atau dipergunakan bagi kegiatan usaha dalam pertanian, Kawasan hutan, dan tambang. Tanah diartikan sebagai seluruh muka bumi, baik darat maupun perairan pedalaman. Sedangkan bangunan mencakup struktur atau konstruksi

yang secara permanen dipasang atau tertanam di atas atau di bawah muka tanah.

Total penerimaan Pajak Bumi serta Bangunan Perdesaan juga Perkotaan Kota Semarang pada tahun 2020-2023 tergambar pada grafik ini:

Gambar 4. 2 Penerimaan PBB Kota Semarang Tahun 2020-2023



Sumber : BAPENDA Kota Semarang (data diolah)

Berdasarkan gambar 4.2 penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Semarang pada tahun 2020, target penerimaan PBB ditetapkan sebesar Rp527,5 miliar, namun realisasinya hanya mencapai Rp478,97 miliar, atau sekitar 90,80% dari target. Selisih negatif sebesar Rp48,53 miliar menunjukkan adanya kendala dalam pemenuhan target penerimaan PBB, dipengaruhi oleh situasi pandemi COVID-19 yang menghambat aktivitas ekonomi masyarakat dan kemampuan mereka untuk membayar kewajiban pajak tepat waktu. Hal ini juga bisa mencerminkan adanya penundaan pembayaran atau ketidakefektifan sistem pemungutan.

Pada tahun 2021, situasi mulai membaik. Target penerimaan diturunkan menjadi Rp450 miliar, namun realisasi melampaui target dengan perolehan sebesar Rp474,52 miliar, menghasilkan selisih positif Rp24,52 miliar atau 106% dari target. Hal ini mengindikasikan adanya pemulihan ekonomi dan perbaikan dalam sistem penagihan PBB, serta meningkatnya kesadaran dan kemampuan wajib pajak untuk memenuhi kewajibannya setelah masa adaptasi pandemi.

Berlanjut pada tahun 2022 dengan target Rp550,5 miliar dan realisasi Rp569,21 miliar, atau 103,41% dari target. Capaian ini membuktikan bahwa pengelolaan pajak oleh Pemerintah Kota Semarang semakin membaik. Selisih positif sebesar Rp18,71 miliar mencerminkan bahwa target yang ditetapkan mulai realistis dan sesuai dengan potensi riil di lapangan, serta bahwa penyesuaian sistem digital atau strategi intensifikasi ekstensifikasi pajak mulai membuahkan hasil.

Tahun 2023 menjadi capaian tertinggi, dengan target Rp619,34 miliar dan realisasi Rp633,31 miliar, atau 102,25% dari target. Surplus sebesar Rp13,96 miliar menunjukkan stabilitas dan keandalan sektor PBB sebagai salah satu penyumbang penting Pendapatan Asli Daerah (PAD). Keberhasilan ini memperlihatkan bahwa pengelolaan PBB Kota Semarang semakin optimal, baik dari sisi perencanaan, pendataan objek pajak, maupun sosialisasi kepada masyarakat. Dengan capaian yang konsisten ini, PBB menjadi komponen penting dalam pembangunan kota secara berkelanjutan.

4.1.5 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah serta Bangunan (BPHTB) adalah jenis pajak yang dibebankan terhadap peralihan kepemilikan lahan perolehan kepemilikan lahan dan/atau konstruksi. kepemilikan lahan dan/atau konstruksi ini termasuk kepemilikan tanah beserta hak pengelolaannya, serta konstruksi yang ada di atasnya, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan yang ada di bidang tata kelola tanah dan konstruksi.

Berikut penerimaan Bea Perolehan Hak akibat Tanah serta Bangunan Kota Semarang pada tahun 2020-2023 ditunjukkan dalam grafik:

Gambar 4. 3 Penerimaan BPHTB Kota Semarang Tahun 2020 - 2023



Sumber : BAPENDA Kota Semarang (data diolah)

Berdasarkan pada gambar 4.3 pada tahun 2020, realisasi penerimaan BPHTB mencapai Rp465,42 miliar, jauh melampaui target sebesar Rp374,69 miliar, dengan selisih positif Rp90,73 miliar. Tingkat realisasi sebesar 124,21% menunjukkan bahwa sektor properti dan transaksi jual beli tanah/bangunan tetap aktif meskipun pada masa pandemi. Hal ini juga mencerminkan efektivitas pengelolaan pajak serta minat masyarakat yang tetap tinggi dalam kepemilikan aset properti.

Namun pada tahun 2021 terjadi penurunan yang signifikan. Target penerimaan ditingkatkan menjadi Rp711,6 miliar, tetapi realisasi justru menurun menjadi Rp477,93 miliar atau hanya 67% dari target. Selisih negatif sebesar Rp233,67 miliar mencerminkan ketidaksesuaian antara target dan potensi riil di lapangan. Ini disebabkan oleh optimisme berlebih dalam menetapkan target serta dampak lanjutan pandemi yang menyebabkan penurunan aktivitas jual beli properti.

Pada tahun 2022, kinerja BPHTB kembali membaik. Target ditetapkan sebesar Rp622,51 miliar, dan realisasi mencapai Rp702,80 miliar. Dengan selisih positif Rp80,29 miliar atau 112,90% dari target, hal ini menunjukkan adanya pemulihan pasar properti di Semarang. Faktor seperti pelonggaran aturan mobilitas, peningkatan daya beli masyarakat, dan perbaikan sistem pelayanan pajak menjadi faktor pendorong capaian ini.

Tahun 2023 mencatat realisasi sebesar Rp696,29 miliar dari target Rp706,60 miliar, atau sebesar 98,54%. Meskipun ada selisih negatif Rp10,31 miliar, pencapaian ini tetap dianggap sangat baik dan menunjukkan kestabilan penerimaan BPHTB. Kinerja yang hampir menyentuh target memperlihatkan perencanaan yang lebih realistis dan adanya pengendalian yang baik terhadap dinamika pasar properti, menjadikan BPHTB sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang penting dan relatif stabil di Kota Semarang.

4.2 Analisis Data

Efektivitas pajak daerah merupakan alat ukur sejauh mana pemerintahan di suatu wilayah mampu mengelola juga mengoptimalkan pendapatan dari pajak. Tingkat efektivitas ini diperoleh dengan perbandingan kenyataan pendapatan pajak suatu wilayah dengan sasaran yang sudah ditentukan. Indikator ini menggambarkan keberhasilan pemerintah daerah dalam mencapai target penerimaan pajak. Persentase perbandingan efektivitas digunakan untuk menentukan apakah pemungutan pajak telah memenuhi kriteria yang ditetapkan.

Keberadaan indikator efektivitas pajak daerah menjadi sangat penting karena pajak merupakan salah satu komponen utama PAD yang digunakan untuk membiayai berbagai program pembangunan dan pelayanan publik. Efektivitas yang tinggi menandakan bahwa daerah tersebut mampu secara mandiri membiayai kebutuhannya tanpa bergantung berlebihan pada dana transfer dari pemerintah pusat. Selain itu, hal ini juga mencerminkan bahwa sistem administrasi perpajakan daerah berjalan secara efisien dan adanya tingkat kepatuhan yang tinggi dari wajib pajak.

Pada penelitian ini, efektivitas diperkirakan menggunakan perbandingan efektivitas penerimaan pajak suatu wilayah, yang nyatakan pada rumus ini:

$$Efektivitas = \frac{Realisasi Pajak}{Target Pajak} \times 100\%$$

Sumber: Nooraini & Yahya (2018)

Kriteria penilaian efektivitas pajak daerah yang digunakan dalam penelitian ini dikategorikan dalam 5 kriteria yaitu :

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90% - 100%	Efektif
80% - 90%	Cukup Efektif
60% - 80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber : Manik & Fitri (2023)

Berdasarkan kriteria yang ada, apabila persentase perbandingan melebihi 100% hal tersebut menyatakan bahwa penerimaan pajak daerah sudah melebihi sasaran yang ditetapkan. Sebaliknya, apabila persentase perbandingan kurang dari 60%, hal ini mengindikasikan bahwa kinerja penerimaan pajak daerah belum mencapai target yang diinginkan.

Teori stewardship menekankan bahwa aparaturnya bertindak sebagai pengelola atau ‘steward’ yang memegang amanah masyarakat dalam mengelola sumber daya publik. Dalam konteks ini, pengelolaan pajak daerah yang efektif mencerminkan bahwa pemerintah daerah telah menjalankan fungsi stewardship-nya secara bertanggung jawab. Tingginya realisasi penerimaan pajak menunjukkan bahwa pemerintah tidak hanya mampu mengelola potensi pajak secara optimal, tetapi juga menunjukkan integritas, transparansi, dan akuntabilitas dalam pengelolaan keuangan daerah. Sebaliknya, efektivitas yang rendah bisa menjadi indikator adanya kelemahan

dalam sistem pengelolaan, rendahnya kesadaran pajak masyarakat, atau bahkan potensi penyalahgunaan kewenangan.

Untuk menilai efektivitas pemerintah daerah dalam mengelola penerimaan pajak, berikut disajikan tabel yang menunjukkan persentase efektivitas pendapatan pajak daerah Kota Semarang periode 2020-2023. Tabel ini mencakup tingkat efektivitas berbagai jenis pajak daerah yang dipungut. Pengukuran dilakukan dengan cara membandingkan target yang telah ditetapkan melalui realisasi pendapatan yang diperoleh.

Tabel 4. 2 Efektifitas Pajak Penerangan Jalan Tahun 2020-2023

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase Efektivitas	Kriteria
2020	228.790.473.918,00	233.382.414.882,00	102%	Sangat Efektif
2021	249.500.000.000,00	227.376.704.506,00	91%	Efektif
2022	319.520.636.521,00	249.654.758.661,00	78%	Kurang Efektif
2023	316.919.123.863,00	272.798.281.257,00	86%	Cukup Efektif

Sumber: Data diolah peneliti (2025)

Berdasarkan tabel diatas menggambarkan adanya fluktuasi efektivitas dalam pencapaian target pajak. Pada tahun 2020, efektivitas realisasi mencapai 102%, yang berarti melebihi target dan dikategorikan sangat efektif. Keberhasilan ini disebabkan oleh pengelolaan pajak yang optimal, kesadaran wajib pajak yang tinggi, serta adanya peningkatan konsumsi listrik jalan seiring meningkatnya aktivitas masyarakat pasca pembatasan akibat pandemi.

Namun, pada tahun 2021 terjadi penurunan efektivitas menjadi 91% meskipun masih dalam kategori efektif. Penurunan ini dapat dikaitkan dengan peningkatan target yang cukup signifikan dibanding tahun sebelumnya (sekitar 20,7 triliun lebih tinggi), tetapi tidak diimbangi dengan kenaikan realisasi yang memadai. Hal ini bisa disebabkan oleh dampak lanjutan dari pandemi COVID-19 yang menurunkan aktivitas ekonomi dan konsumsi listrik, sehingga penerimaan pajak dari sektor ini turut terpengaruh.

Tahun 2022 menunjukkan penurunan efektivitas paling drastis, yakni hanya mencapai 78% dan masuk kategori kurang efektif. Target tahun ini meningkat sangat tajam, sekitar 70 triliun dari tahun sebelumnya, tetapi realisasi tidak mengalami kenaikan sebanding. Ketidakseimbangan ini bisa disebabkan oleh target yang terlalu ambisius tanpa mempertimbangkan pertumbuhan ekonomi dan konsumsi energi yang belum sepenuhnya pulih, serta potensi lemahnya pengawasan dan penagihan.

Pada tahun 2023, meskipun target sedikit turun dari tahun 2022, realisasi menunjukkan peningkatan yang cukup baik sehingga efektivitas naik menjadi 86% dan termasuk kategori cukup efektif. Hal ini menandakan adanya perbaikan dalam strategi pemungutan pajak atau mulai stabilnya kondisi ekonomi dan konsumsi energi masyarakat, meskipun belum kembali ke tingkat efektivitas seperti tahun 2020.

Melihat hasil yang fluktuatif teori steward menggambarkan pengelola pajak bertindak sebagai steward atau pengelola yang bertanggung jawab dan

memiliki komitmen untuk mencapai tujuan organisasi, dalam hal ini optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tingginya efektivitas pada tahun 2020 menunjukkan indikasi kuat bahwa pengelolaan pajak dilakukan secara profesional, dengan integritas dan orientasi terhadap pencapaian kinerja fiskal. Sebaliknya, penurunan efektivitas pada tahun-tahun berikutnya menunjukkan lemahnya fungsi stewardship dalam penetapan target maupun pelaksanaan pemungutan pajak, terutama ketika tantangan eksternal seperti pandemi tidak diantisipasi secara memadai dalam perencanaan fiskal.

Hasil ini sejalan dengan penelitian sebelumnya, seperti dalam , yang menunjukkan bahwa efektivitas PPJ cenderung bervariasi tergantung pada kebijakan pemda dan kondisi ekonomi setempat. Begitu pula dalam penelitian, disebutkan bahwa PPJ memiliki kontribusi signifikan terhadap PAD, namun sangat dipengaruhi oleh kepatuhan wajib pajak serta efektivitas pengawasan dan penagihan. Oleh karena itu, diperlukan peran aktif dan bertanggung jawab dari para pengelola pajak sebagai steward untuk memastikan keberlanjutan dan stabilitas penerimaan pajak di tengah dinamika ekonomi yang terus berubah (Suci & Damayanti, 2020).

Secara keseluruhan, naik-turunnya efektivitas PPJ disebabkan oleh kombinasi antara penetapan target yang realistis, kondisi ekonomi makro (seperti dampak pandemi), serta efektivitas pengelolaan dan pengawasan pemungutan pajak. Tahun 2020 menjadi acuan keberhasilan, sedangkan tahun 2022 menjadi titik kritis yang menunjukkan pentingnya kehati-hatian dalam

menetapkan target serta perlunya evaluasi terhadap mekanisme penagihan dan kepatuhan pajak.

Tabel 4. 3 Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020-2023

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase Efektivitas	Kriteria
2020	527.500.000.000,00	478.968.317.991,00	91%	Efektif
2021	450.000.000.000,00	474.523.426.034,00	105%	Sangat Efektif
2022	550.500.000.000,00	569.210.604.700,00	103%	Sangat Efektif
2023	619.344.341.443,00	633.305.126.897,00	102%	Sangat Efektif

Sumber: Data diolah peneliti (2025)

Berdasarkan tabel 4.3 menunjukkan efektivitas penerimaan PBB mengalami peningkatan yang konsisten setelah tahun 2020. Pada tahun 2020, efektivitas PBB-P2 tercatat sebesar 91%, dengan realisasi Rp478,97 miliar dari target sebesar Rp527,5 miliar. Meskipun masih dalam kategori efektif, realisasi ini belum mencapai target. Penyebab utamanya adalah dampak pandemi COVID-19 yang menyebabkan penurunan daya beli masyarakat dan terganggunya aktivitas ekonomi secara umum. Banyak masyarakat mengalami kesulitan ekonomi, sehingga pembayaran pajak menjadi prioritas yang tertunda. Selain itu, proses pemungutan pajak secara langsung juga terhambat oleh pembatasan sosial dan gangguan operasional pemerintahan. Akibatnya, pendapatan dari sektor ini tidak maksimal.

Pada tahun 2021, terjadi lonjakan efektivitas menjadi 105%, dengan realisasi melebihi target. Menariknya, target tahun ini justru lebih rendah dibandingkan tahun sebelumnya (Rp450 miliar vs Rp527,5 miliar), yang bisa

menjadi strategi realistis pemerintah daerah untuk menyesuaikan dengan kondisi ekonomi pasca-pandemi. Namun, peningkatan efektivitas ini tidak hanya karena penurunan target, tetapi juga karena meningkatnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, adanya kebijakan keringanan atau insentif pembayaran, serta membaiknya sistem pemungutan, baik secara daring maupun luring. Akibatnya, realisasi meningkat signifikan, menandakan pemulihan ekonomi mulai berjalan.

Efektivitas tetap tinggi pada tahun 2022, yaitu 103%, meskipun target naik cukup signifikan menjadi Rp550,5 miliar. Pencapaian ini menunjukkan bahwa peningkatan target tidak menjadi hambatan berarti, karena sistem perpajakan telah semakin solid, dan juga terjadi perluasan basis pajak (misalnya dengan penambahan objek pajak baru atau pendataan ulang objek pajak yang sebelumnya belum terdaftar). Hal ini menunjukkan adanya keberhasilan strategi intensifikasi dan ekstensifikasi pajak. Akibat dari efektivitas tinggi ini adalah peningkatan kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan daerah secara berkelanjutan.

Tahun 2023 mencatat efektivitas 102% dengan target tertinggi selama empat tahun terakhir, yakni Rp619,34 miliar. Realisasi yang kembali melampaui target memperkuat bahwa kinerja pemungutan PBB-P2 telah mencapai tingkat kematangan yang tinggi. Sebab dari pencapaian ini antara lain adalah sistem administrasi yang semakin digital, peningkatan layanan pajak yang memudahkan masyarakat, serta pengawasan dan penegakan

hukum pajak yang lebih tegas. Akibatnya, masyarakat lebih patuh dan pembayaran pajak menjadi lebih tertib.

Peningkatan efektivitas penerimaan PBB-P2 setelah tahun 2020 sejalan dengan teori *stewardship* dimana pemerintah daerah menunjukkan komitmen terhadap peningkatan kinerja fiskal dengan menerapkan kebijakan adaptif, memperbaiki sistem administrasi pajak (termasuk digitalisasi), dan memberikan pelayanan yang memudahkan wajib pajak. Keberhasilan tahun 2021 hingga 2023, dimana realisasi penerimaan melebihi target secara konsisten, menunjukkan bentuk nyata dari perilaku *stewardship*, yaitu bertindak untuk kepentingan jangka panjang masyarakat dan pemerintah daerah, bukan hanya memenuhi target jangka pendek.

Hasil penelitian diatas juga menunjukkan bahwa efektivitas PBB-P2 yang tinggi dalam tiga tahun terakhir merupakan hasil dari kombinasi antara penyesuaian target pasca pandemi, peningkatan kualitas pelayanan perpajakan, dan meningkatnya kepatuhan masyarakat. Ini sejalan dengan penelitian (Nurlela & Hapsari, 2019) dalam penelitian mereka di Kota Tangerang, yang menyatakan bahwa efektivitas dan kontribusi PBB-P2 sangat dipengaruhi oleh tingkat pelayanan pajak dan partisipasi masyarakat. Sementara itu, penelitian (Ismayadie, 2019) dalam konteks penerimaan nasional juga menegaskan pentingnya kebijakan intensifikasi dan ekstensifikasi pajak sebagai strategi peningkatan penerimaan, yang juga terlihat dalam temuanku melalui perluasan basis pajak dan digitalisasi administrasi perpajakan.

Sebagai perbandingan pula, tahun 2020 adalah titik terendah akibat gangguan besar dari pandemi, sedangkan tahun-tahun berikutnya menunjukkan perbaikan yang konsisten. Dari sini dapat disimpulkan bahwa peningkatan efektivitas PBB-P2 merupakan hasil dari kombinasi antara kebijakan yang adaptif, perbaikan sistem, serta dukungan dan kepatuhan masyarakat. Pemerintah daerah perlu mempertahankan momentum ini dengan terus meningkatkan layanan dan memperluas basis pajak agar pendapatan dari sektor ini tetap stabil dan meningkat.

Tabel 4. 4 Efektifitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Tahun 2020-2023

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase Efektivitas	Kriteria
2020	374.686.383.918,00	465.416.313.975,00	124%	Sangat Efektif
2021	711.600.000.000,00	477.934.346.304,00	67%	Kurang Efektif
2022	622.511.544.989,00	702.804.252.933,00	113%	Sangat Efektif
2023	706.601.278.256,00	696.290.978.052,00	99%	Efektif

Sumber: Data diolah peneliti (2025)

Berdasarkan tabel 4.4 menggambarkan adanya fluktuasi yang cukup tajam dalam tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan . Hal ini mencerminkan dinamika kondisi pasar properti serta kebijakan fiskal daerah yang memengaruhi capaian pendapatan dari sektor BPHTB.

Pada tahun 2020, efektivitas mencapai 124% dengan realisasi Rp465,42 miliar terhadap target Rp374,69 miliar. Kinerja ini sangat tinggi dan dikategorikan sebagai sangat efektif. Penyebab utamanya adalah masih

tingginya transaksi properti dan peralihan hak atas tanah pada awal pandemi, didorong oleh kebijakan suku bunga rendah dan stimulus ekonomi yang membuat pembelian properti menjadi menarik. Selain itu, target yang ditetapkan cenderung moderat, sehingga mudah terlampaui. Akibatnya, pendapatan BPHTB pada tahun tersebut berhasil melebihi ekspektasi secara signifikan.

Namun, pada tahun 2021 terjadi penurunan efektivitas yang sangat tajam menjadi hanya 67%, dengan target naik hampir dua kali lipat (Rp711,6 miliar) tetapi realisasi justru menurun dibanding tahun sebelumnya. Hal ini terjadi karena target yang ditetapkan terlalu tinggi dan tidak realistis, mengingat kondisi ekonomi masih dalam masa pemulihan pasca gelombang pandemi. Transaksi property melambat karena ketidakpastian ekonomi, pembatasan mobilitas, serta menurunnya daya beli masyarakat. Akibatnya, pendapatan dari BPHTB tidak mampu mengikuti lonjakan target dan masuk dalam kategori Kurang Efektif.

Tahun 2022 menunjukkan pemulihan yang sangat baik dengan efektivitas kembali naik ke 113%. Meskipun target diturunkan dari tahun sebelumnya, realisasi justru naik signifikan hingga melebihi Rp702,8 miliar. Hal ini menunjukkan bahwa pasar properti mulai pulih, ditopang oleh membaiknya kepercayaan masyarakat dan pelaku usaha terhadap kondisi ekonomi. Selain itu, bisa jadi ada perbaikan dalam sistem penilaian transaksi atau upaya intensifikasi pajak oleh pemerintah daerah. Akibatnya, BPHTB kembali menjadi sumber pendapatan yang sangat potensial.

Pada tahun 2023, efektivitas berada di angka 99%, mendekati target (Rp706,6 miliar) dengan realisasi Rp696,29 miliar. Meski tidak melebihi target seperti dua tahun sebelumnya, capaian ini masih tergolong efektif dan menunjukkan stabilitas dalam sektor perolehan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini bisa disebabkan oleh target yang realistis dan pencapaian yang cukup optimal, walau terjadi penurunan sedikit dalam transaksi properti akibat dinamika suku bunga atau inflasi.

Sebagai perbandingan, tahun 2020 dan 2022 merupakan periode dengan kinerja sangat tinggi, meskipun terjadi dalam konteks ekonomi yang berbeda. Tahun 2021 menjadi titik terlemah karena ketidaksesuaian antara target dan realitas pasar. Tahun 2023 mencerminkan stabilitas dan perencanaan fiskal yang lebih baik. Maka dapat disimpulkan bahwa efektivitas BPHTB sangat sensitif terhadap kondisi pasar properti.

Fluktuasi efektivitas penerimaan BPHTB mencerminkan pentingnya peran pemerintah daerah sebagai *steward* yang bertanggung jawab dalam mengelola pajak secara adaptif dan realistis. Kinerja sangat efektif pada 2020 dan 2022 menunjukkan keberhasilan pengelola pajak dalam menyesuaikan target dengan kondisi pasar properti dan ekonomi, sementara penurunan tajam pada 2021 menandakan lemahnya penyesuaian target dan dampak kondisi ekonomi yang belum pulih. Hal ini sesuai dengan prinsip teori *stewardship*, dimana pejabat publik diharapkan bertindak untuk kepentingan jangka panjang daerah melalui pengelolaan fiskal yang bijak.

Penelitian (Sari et al., 2019) di Kota Pariaman menekankan bahwa efektivitas BPHTB sangat dipengaruhi oleh kualitas pengelolaan pajak sebelum dan sesudah statusnya menjadi pajak daerah, dimana pengelolaan yang lebih profesional meningkatkan kepatuhan dan realisasi penerimaan. Sedangkan di Kota Semarang pola fluktuasi efektivitas BPHTB sangat sensitif terhadap kondisi pasar properti konsisten dengan temuan sebelumnya, khususnya terkait dampak kondisi ekonomi makro dan kebijakan fiskal yang memengaruhi kemampuan pencapaian target.

4.3 Interpretasi Hasil

4.3.1 Efektivitas Pajak Penerangan Jalan terhadap Pendapatan Asli

Daerah

Berdasarkan hasil penelitian, efektivitas Pajak Penerangan Jalan (PPJ) di Kota Semarang menunjukkan fluktuasi selama periode 2020–2023, dimulai dari capaian sangat efektif pada tahun 2020 (102%), kemudian menurun menjadi 91% di 2021, 78% di 2022, dan sedikit membaik menjadi 86% pada 2023. Dinamika ini mencerminkan adanya tantangan dalam menjaga konsistensi realisasi penerimaan pajak terhadap target yang ditetapkan. Penurunan efektivitas tersebut dipengaruhi oleh sejumlah faktor eksternal, seperti menurunnya konsumsi listrik akibat pergeseran gaya hidup masyarakat menuju penggunaan teknologi hemat energi, termasuk lampu LED dan panel surya. Selain itu, dampak ekonomi dari pandemi COVID-19 yang berkepanjangan juga turut mengurangi konsumsi listrik, terutama di sektor industri dan komersial. Dalam konteks ini, fluktuasi efektivitas tidak

semata menunjukkan kelemahan perencanaan, melainkan menggambarkan kompleksitas lingkungan ekonomi dan sosial yang memengaruhi basis penerimaan pajak. Oleh karena itu, penyusunan target pajak ke depan perlu mempertimbangkan faktor-faktor dinamis tersebut agar tetap adaptif terhadap perubahan, sekaligus menjaga kredibilitas fiskal daerah secara berkelanjutan. Sebaliknya, efektivitas PPJ yang melebihi 100% seperti pada tahun 2020 (102%) terjadi karena realisasi penerimaan melebihi target. Hal ini disebabkan oleh penetapan target yang terlalu rendah serta meningkatnya konsumsi listrik rumah tangga akibat kebijakan work from home selama masa pandemi. Selain itu, sistem pemungutan pajak yang efisien dan kepatuhan wajib pajak yang tinggi juga berperan dalam mendorong pencapaian tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa potensi penerimaan bisa dimaksimalkan apabila target disusun secara realistis dan strategi pemungutan dijalankan dengan optimal.

Efektivitas PPJ yang fluktuatif berpengaruh langsung terhadap stabilitas Pendapatan Asli Daerah (PAD). Ketika efektivitas menurun, kontribusi PPJ terhadap PAD ikut berkurang, yang dapat membatasi ruang fiskal pemerintah daerah dalam membiayai layanan publik. Sebaliknya, saat efektivitas tinggi, PPJ menjadi sumber pendapatan yang signifikan dan mendukung berbagai program pembangunan. Dalam kerangka teori *stewardship*, hal ini menunjukkan pentingnya peran pemerintah daerah sebagai pengelola sumber daya publik yang bertanggung jawab, tidak hanya

dalam meningkatkan pendapatan, tetapi juga dalam menyusun target dan strategi yang sejalan dengan kondisi ekonomi dan sosial masyarakat.

Teori *stewardship* menjelaskan bahwa pemerintah daerah sebagai pengelola dana publik memiliki tanggung jawab moral dan profesional untuk mengelola potensi penerimaan secara optimal demi kepentingan masyarakat luas. Penurunan efektivitas PPJ menunjukkan belum optimalnya pelaksanaan tanggung jawab ini, terutama dalam aspek pengawasan, pemutakhiran data, dan pelayanan perpajakan. Efektivitas pajak yang tinggi tidak hanya menunjukkan kinerja teknis, tetapi juga mencerminkan kualitas tata kelola daerah yang transparan, akuntabel, dan berorientasi pada kepercayaan publik (Syamsudin & Wulandari, 2023). Untuk mengembalikan efektivitas PPJ ke tingkat optimal, pemerintah daerah perlu mengadopsi strategi berbasis digital, seperti integrasi data dengan PLN, peningkatan pengawasan, dan edukasi kepada wajib pajak.

Hasil penelitian ini selaras dengan penelitian yang sudah dilakukan oleh Pingkan Eunike et al. (2022), yang menunjukkan bahwa Pajak Penerangan Jalan (PPJ) di Minahasa Utara memiliki potensi besar dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) jika dikelola secara efektif. Sama seperti hasil penelitian diatas yang mencatat efektivitas PPJ mencapai 102% di tahun 2020, studi mereka juga menegaskan bahwa pencapaian efektivitas di atas 100% dapat terjadi ketika target ditetapkan secara realistis dan pengawasan dijalankan dengan optimal. Qolbiah & Fatimah (2022) juga menemukan bahwa kendala dalam pemungutan PPJ berdampak pada menurunnya

kontribusi pajak terhadap PAD. Selain itu, Suci & Damayanti (2020) menyimpulkan bahwa PPJ memang berpengaruh terhadap PAD, tetapi tidak sekuat jenis pajak lain seperti pajak hotel dan restoran. Hal ini menandakan bahwa PPJ bukan hanya persoalan teknis penerimaan, melainkan juga menyangkut persepsi publik tentang keadilan dan manfaat pajak yang dibayar.

Pengoptimalan peran PPJ sebagai sumber PAD, Pemerintah Kota Semarang perlu mengimplementasikan sejumlah solusi yang berorientasi pada prinsip *stewardship*. Ini termasuk peningkatan kualitas pelayanan publik, terutama infrastruktur penerangan jalan yang dapat dirasakan langsung oleh masyarakat, serta digitalisasi dan transparansi dalam pengelolaan pajak agar meningkatkan kepercayaan publik. Penyesuaian target yang realistis dan edukasi pajak kepada masyarakat juga penting agar tidak terjadi ketimpangan antara potensi dan realisasi. Dengan demikian, PPJ dapat dikelola lebih efektif dan konsisten, sekaligus memperkuat peran pemerintah sebagai *steward* yang berkomitmen pada kesejahteraan masyarakat melalui pengelolaan keuangan daerah yang akuntabel. Ini memperkuat kesimpulan bahwa pengelolaan yang baik dan strategi pengawasan yang tepat merupakan kunci keberhasilan optimalisasi PPJ.

4.3.2 Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan

Asli Daerah

Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari tahun 2020 hingga 2023 menunjukkan capaian yang

semakin optimal. Pada tahun 2020, efektivitas mencapai 91%, masih dalam kategori efektif meskipun realisasi pendapatan belum mencapai target. Penurunan ini disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19 yang signifikan terhadap kemampuan masyarakat dalam membayar pajak, serta ketidakpastian ekonomi yang menurunkan kepatuhan dan daya beli. Selain itu, sistem pemungutan dan pengawasan belum optimal pada tahun tersebut, sehingga menyebabkan realisasi di bawah target yang telah ditetapkan

Namun, mulai tahun 2021 hingga 2023, efektivitas penerimaan PBB-P2 secara konsisten berada di atas 100%, masing-masing sebesar 105%, 103%, dan 102%, menunjukkan bahwa realisasi penerimaan pajak berhasil melampaui target yang ditetapkan. Hal ini bisa disebabkan oleh penurunan target secara realistis pascapandemi, peningkatan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, serta perbaikan sistem pemungutan seperti digitalisasi, pemutakhiran data objek pajak, dan strategi intensifikasi pajak. Faktor eksternal seperti pemulihan ekonomi dan tumbuhnya sektor properti juga berperan besar dalam meningkatkan basis penerimaan. Hal ini mencerminkan pengelolaan pajak yang semakin baik dan mampu mengoptimalkan potensi pajak secara maksimal.

Hasil di atas berdampak terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) sangat positif. Efektivitas di atas 100% mencerminkan kontribusi signifikan PBB-P2 terhadap PAD, meningkatkan kemandirian fiskal daerah, dan memperkuat kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai pembangunan dan pelayanan publik.

Sementara itu, menurut teori *stewardship*, aparat pemerintah sebagai pengelola pajak menunjukkan komitmen tinggi dalam mengelola sumber daya daerah dengan penuh tanggung jawab dan kepercayaan publik. Peningkatan efektivitas ini menjadi bukti bahwa pemerintah menjalankan perannya tidak hanya sebagai pemungut pajak, tetapi juga sebagai pengelola kepercayaan masyarakat demi kepentingan bersama. Pendekatan *stewardship* yang responsif dan transparan mendorong kepatuhan wajib pajak dan memperkuat basis pajak.

Hasil penelitian ini sejalan dengan temuan Nurlela et al. (2019) yang menegaskan bahwa efektivitas PBB-P2 secara signifikan berkontribusi pada peningkatan PAD ketika pengelolaan pajak dilakukan secara tepat dan sistematis. Serta adanya peningkatan nilai properti serta infrastruktur yang berkembang pesat. Demikian pula, Ismayadie (2019) dalam menemukan bahwa peningkatan efektivitas pajak bumi dan bangunan berpengaruh positif terhadap penerimaan negara secara umum, yang mencerminkan pentingnya optimalisasi pengelolaan pajak melalui strategi data yang akurat dan pengawasan yang ketat. Oleh karena itu, hasil penelitian ini tidak hanya memperkuat temuan terdahulu tetapi juga menunjukkan kemajuan dalam pengelolaan PBB-P2 sebagai salah satu sumber PAD yang strategis. Penelitian ini memiliki kemiripan dalam hal dinamika pengelolaan dan pencapaian target PBB yang turut memperkuat peran pajak ini sebagai salah satu tulang punggung PAD.

Upaya yang dilakukan untuk mencapai target optimal ini meliputi peningkatan validitas dan update data objek pajak secara digital, integrasi data antara Dinas Pendapatan Daerah dengan instansi terkait, serta penguatan pengawasan dan penegakan kepatuhan pajak. Selain itu, sosialisasi dan edukasi kepada wajib pajak tentang pentingnya PBB-P2 bagi pembangunan daerah juga meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat. Penggunaan teknologi pembayaran elektronik juga mempermudah proses pembayaran sehingga meningkatkan realisasi penerimaan. PBB juga unggul dibandingkan PPJ dari sisi kestabilan kontribusi terhadap PAD, karena sifatnya yang lebih terprediksi dan tidak terlalu dipengaruhi oleh fluktuasi konsumsi seperti halnya PPJ. Dengan demikian, PBB tidak hanya menjadi instrumen fiskal yang andal, tetapi juga mencerminkan keberhasilan pemerintah daerah sebagai steward yang bertanggung jawab dan transparan dalam pengelolaan keuangan publik.

4.3.3 Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah

Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) selama periode 2020 hingga 2023 menunjukkan fluktuasi yang cukup tajam. Pada tahun 2020, efektivitas mencapai 124% yang dikategorikan sangat efektif, disusul peningkatan kembali pada tahun 2022 sebesar 113%, yang menandakan realisasi penerimaan jauh melampaui target. Hal ini disebabkan oleh tingginya aktivitas transaksi properti saat itu, baik karena pemulihan pasar maupun

percepatan proses balik nama dan peralihan hak tanah oleh masyarakat. Penetapan target hati-hati juga bisa menjadi penyebab capaian melebihi 100%, terutama pada masa awal pandemi ketika kondisi pasar properti sulit diprediksi.

Sebaliknya, pada tahun 2021 terjadi penurunan drastis hingga hanya 67% (kurang efektif), sementara tahun 2023 menunjukkan perbaikan dengan efektivitas sebesar 99%, yang tergolong efektif. Penurunan ini mencerminkan target yang terlalu tinggi (naik drastis dari tahun sebelumnya), ketidakpastian pasar properti akibat pandemi COVID-19, serta turunnya daya beli masyarakat yang menyebabkan lesunya transaksi jual beli tanah dan bangunan. Penurunan ini menunjukkan bahwa perencanaan fiskal belum sepenuhnya adaptif terhadap situasi ekonomi yang sedang krisis, sehingga menyebabkan ketidaksesuaian antara target dan realisasi penerimaan.

Fluktuasi efektivitas BPHTB berpengaruh langsung terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pada tahun-tahun dengan efektivitas tinggi, BPHTB menjadi salah satu penyumbang utama PAD, memperkuat kemandirian fiskal daerah dan mendukung pembiayaan pembangunan. Namun pada tahun dengan efektivitas rendah seperti 2021, kontribusinya terhadap PAD menurun drastis, yang dapat mengganggu perencanaan anggaran dan program publik

Berdasarkan teori efektivitas, capaian di atas 100% menunjukkan keberhasilan pengelolaan pajak daerah yang baik, sementara capaian di

bawah 100% mengindikasikan perlunya evaluasi menyeluruh terhadap perencanaan dan pelaksanaannya. Sementara itu, teori *stewardship* menekankan pentingnya tanggung jawab pemerintah sebagai pengelola dana publik untuk mengoptimalkan potensi penerimaan pajak demi kepentingan masyarakat. Fluktuasi efektivitas, khususnya penurunan di tahun 2021, menunjukkan bahwa peran *stewardship* belum sepenuhnya optimal, mengingat lemahnya kontrol dan kurangnya sinergi antarlembaga dalam hal pemutakhiran data dan pengawasan.

Penelitian oleh Sari et al., (2019) di Kota Pariaman menunjukkan bahwa setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah, efektivitas dan kontribusinya terhadap PAD meningkat secara signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan yang lebih dekat dengan pemerintah daerah mampu mendorong hasil lebih optimal. Sedangkan di Kota Tomohon juga menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB bersama PBB memiliki pengaruh signifikan terhadap PAD, selama pengelolaannya dilakukan dengan baik (Yodiawati Talaa et al., 2024). Namun, penelitian di Kota Manado menegaskan bahwa jika pengawasan dan kesadaran masyarakat rendah, maka efektivitas BPHTB bisa berkurang drastis, bahkan tidak signifikan terhadap PAD (Horman et al. 2023). Ini sejalan dengan fenomena di Kota Semarang tahun 2021 ketika target BPHTB terlalu tinggi tanpa disertai kesiapan sistem dan kondisi ekonomi, sehingga realisasi sangat rendah.

Untuk meningkatkan efektivitas BPHTB di Kota Semarang, solusi yang dapat diterapkan mencakup: penyusunan target yang lebih realistis

berdasarkan proyeksi pasar properti terkini, peningkatan akurasi data objek pajak, digitalisasi pelayanan pajak, serta edukasi kepada masyarakat dan pelaku properti mengenai kewajiban perpajakan. BPHTB perlu diposisikan tidak hanya sebagai penerimaan sesaat dari transaksi, tetapi sebagai indikator penting dinamika ekonomi perkotaan. Jika dikelola dengan prinsip stewardship, di mana pemerintah daerah memprioritaskan pelayanan publik dan keberlanjutan fiskal, maka BPHTB dapat menjadi salah satu pilar utama dalam meningkatkan PAD secara adil, transparan, dan berkelanjutan.