

PERAN PENDAPATAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DALAM MENDUKUNG PEMBANGUNAN DAERAH DAN PENYELENGGARAAN PELAYANAN PUBLIK: KAJIAN PUSTAKA ATAS KEBIJAKAN PENGALIHAN KEWENANGAN DAN OPTIMALISASI PAD INDONESIA

Loso Judijanto

IPOSS Jakarta

losojudiantobumn@gmail.com

Abstract

This article discusses the strategic role of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in strengthening Local Own-Source Revenue (PAD) to support regional development and public services after the transfer of authority from the central government to the regions through Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations between the Central Government and Regional Governments (HKPD). The research method used was a literature review. The results show that the transfer of authority increased the contribution of PBB to PAD by 15-25% in urban areas such as DKI Jakarta, although regional disparities and administrative challenges such as low collection effectiveness (60-70%) still hamper rural areas. Optimisation through GIS-based SPPT digitalisation, PTSL data synchronisation, and taxpayer socialisation has proven effective in encouraging PAD allocation for basic infrastructure, health, education, and public services, in line with SDGs 9 and 11. This study recommends reforming Bapenda human resources, integrating national technology, and implementing progressive incentives to maximise sustainable fiscal benefits for the Indonesia Emas 2045 vision.

Keywords: Land and Building Tax (PBB), Local Own-Source Revenue (PAD), transfer of authority, local tax optimisation, regional development, public services, fiscal decentralisation

Abstrak

Artikel ini membahas tentang peran strategis Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam memperkuat Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk mendukung pembangunan daerah dan pelayanan publik pasca-pengalihan kewenangan dari pemerintah pusat ke daerah melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD). Metode penelitian yang digunakan kajian Pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan kewenangan meningkatkan kontribusi PBB terhadap PAD hingga 15-25% di daerah urban seperti DKI Jakarta, meskipun disparitas regional dan tantangan administratif seperti rendahnya efektivitas pungutan (60-70%) masih menghambat daerah rural. Optimalisasi melalui digitalisasi SPPT berbasis GIS, sinkronisasi data PTSL, dan sosialisasi wajib pajak terbukti efektif mendorong alokasi PAD untuk infrastruktur dasar, kesehatan, pendidikan, dan pelayanan publik, sejalan dengan SDGs 9 dan 11. Penelitian ini merekomendasikan reformasi SDM Bapenda, integrasi teknologi nasional, dan insentif progresif untuk memaksimalkan manfaat fiskal berkelanjutan bagi visi Indonesia Emas 2045.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pendapatan Asli Daerah (PAD), pengalihan kewenangan, optimalisasi pajak daerah, pembangunan daerah, pelayanan publik, desentralisasi fiskal

Pendahuluan

Otonomi daerah di Indonesia telah menjadi pilar utama reformasi pasca-1998, di mana pemerintah pusat secara bertahap mengalihkan kewenangan pengelolaan sumber daya fiskal ke tingkat lokal untuk meningkatkan efisiensi alokasi anggaran dan responsivitas terhadap kebutuhan masyarakat (Oates, 2005). Proses desentralisasi ini tidak hanya mencakup pembagian

urusan pemerintahan, tetapi juga reformasi sistem perpajakan daerah yang bertujuan memperkuat Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai fondasi kemandirian fiskal. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sebagai salah satu sumber PAD potensial terbesar, memainkan peran krusial dalam mendukung pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik dasar, meskipun tantangan implementasinya masih signifikan di berbagai wilayah (Bappenas, 2023).

Secara historis, PBB diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yang awalnya dikelola oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (DJP) (Pasaribu & Syakira, 2025). Pengelolaan ini menghasilkan kontribusi stabil bagi APBN, tetapi sering kali kurang sensitif terhadap dinamika lokal seperti pertumbuhan properti urban dan kebutuhan pembangunan daerah pedesaan (Kementerian Keuangan, 2022a).

Pergeseran paradigma terjadi melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD), yang secara eksplisit mengalihkan kewenangan pungutan PBB-P2 ke pemerintah kabupaten/kota mulai tahun fiskal 2022. Kebijakan ini diharapkan meningkatkan rasio PAD terhadap total pendapatan daerah hingga 30-40% di daerah potensial, sebagaimana terlihat dari studi awal di Jawa Tengah dan Sumatera Utara (Direktorat Jenderal Bina Keuangan Daerah [DJPK], 2024).

Peran PBB dalam pembangunan daerah tidak terlepas dari teori desentralisasi fiskal (Oates, 2005), yang menyatakan bahwa pemerintah lokal lebih efisien dalam mengalokasikan sumber daya publik karena kedekatan geografis dan pengetahuan kontekstual. Di Indonesia, realisasi PBB mencapai rata-rata 15-20% dari total PAD di kota-kota besar seperti Surabaya dan Bandung pada 2023, mendanai proyek infrastruktur senilai triliunan rupiah (Y et al., 2025). Namun, pengalihan kewenangan ini menimbulkan disparitas regional, di mana daerah urban dengan basis data properti yang kuat mampu mengoptimalkan pungutan, sementara daerah rural menghadapi kendala verifikasi objek pajak dan rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak (Syarifudin & Ramadhani, 2023). Fenomena ini mencerminkan ketimpangan struktural dalam otonomi daerah yang telah berlangsung sejak UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Rakhmawati, 2024).

Penyelenggaraan pelayanan publik, seperti pengelolaan sampah, drainase, dan pemeliharaan jalan, sangat bergantung pada stabilitas PAD dari PBB, yang bersifat residu dan progresif terhadap pertumbuhan ekonomi lokal. Literatur menunjukkan bahwa peningkatan 1% realisasi PBB berkorelasi dengan peningkatan 0,5% kualitas pelayanan dasar di 15 kabupaten sampel (Widayat, 2011). Optimalisasi PAD melalui PBB memerlukan reformasi administratif, termasuk digitalisasi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) berbasis GIS dan kolaborasi dengan sektor swasta untuk valuasi objek pajak. Inisiatif ini telah terbukti berhasil di Jakarta, di mana kontribusi PBB mencapai 25% PAD pada 2024 (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2025).

Meskipun demikian, rendahnya rasio pungutan PBB terhadap potensi (sekitar 60-70% nasional) disebabkan oleh faktor eksternal seperti pandemi COVID-19 dan internal seperti kurangnya sumber daya manusia di dinas pendapatan daerah (Kementerian Keuangan, 2022b). Kajian ini relevan mengingat target RPJMN 2025-2029 yang menekankan peningkatan PAD berkelanjutan untuk mencapai SDGs nomor 11 (kota dan komunitas berkelanjutan).

Penelitian sebelumnya, seperti yang dilakukan oleh (Pasaribu & Syakira, 2025), menyoroti bahwa pengalihan kewenangan PBB meningkatkan akuntabilitas fiskal daerah, tetapi

memerlukan penguatan regulasi bagi wajib pajak korporasi yang mendominasi objek pajak di sektor industri.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif melalui kajian pustaka sistematis (systematic literature review) untuk menganalisis peran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam mendukung pembangunan daerah dan pelayanan publik pasca-pengalihan kewenangan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2022, dengan sumber data primer berupa buku dan jurnal nasional maupun internasional (Eliyah & Aslan, 2025).

Hasil dan Pembahasan

Kebijakan Pengalihan Kewenangan PBB-P2 dan Dampaknya terhadap PAD

Kebijakan pengalihan kewenangan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah merupakan bagian integral dari reformasi desentralisasi fiskal di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD), yang mulai berlaku efektif pada tahun fiskal 2022 untuk memperkuat otonomi daerah dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui perluasan objek pajak lokal yang lebih adaptif terhadap dinamika regional (Direktorat Jenderal Pajak [DJP], 2024); (Agrawal et al., 2024)

Sebelum pengalihan, PBB-P2 dikelola secara terpusat oleh DJP berdasarkan UU Nomor 12 Tahun 1994, menghasilkan penerimaan nasional mencapai Rp 8,2 triliun pada 2022, tetapi alokasi bagi daerah terbatas pada bagi hasil 10-20% yang sering tidak mencerminkan kebutuhan lokal, sehingga pengalihan ini diharapkan memberikan kendali penuh kepada kabupaten/kota untuk mengoptimalkan pungutan guna mendanai pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik (Kementerian Keuangan, 2022); (Ahmad, 2006).

Pengalihan ini secara langsung memperluas basis PAD daerah karena PBB-P2 menjadi pajak daerah utama dengan potensi objek mencakup seluruh tanah dan bangunan di wilayah administratif, yang pada 2023 telah mendorong peningkatan realisasi PAD di DKI Jakarta hingga melampaui target sebesar 0,54% atau Rp46,68 miliar, menunjukkan efektivitas awal di daerah urban dengan NJOP tinggi (Prawitra & Lutfi, 2021). Dampak positif utama adalah peningkatan otonomi finansial daerah, di mana pemerintah lokal kini dapat menyesuaikan strategi pungutan seperti digitalisasi SPPT dan insentif bagi wajib pajak patuh, sehingga mengurangi ketergantungan pada dana transfer pusat dan mendukung prinsip demokrasi lokal sesuai UUD 1945, sebagaimana terlihat dari kenaikan PAD 9,73% di Jakarta tahun 2023 dibandingkan 2022 (DJP, 2024).

Kajian yang telah dilakukan di berbagai kabupaten menunjukkan kontribusi PBB-P2 terhadap PAD berkisar 8-14% di kota besar, dengan peningkatan signifikan pasca-pengalihan berkat intensifikasi sosialisasi dan reformasi basis data pajak, meskipun laju pertumbuhan masih stagnan di 13,52% pada 2022-2024 akibat kenaikan tarif yang moderat (Azhari et al., 2025). Di daerah seperti Kabupaten Tabanan, Bali, pengalihan memberikan tambahan PAD potensial hingga 5,73% atau Rp706 juta pada 2024, meskipun dibatasi oleh NJOP rendah di lahan pertanian dominan, yang disubsidi pusat melalui imbalan 90% bagi daerah (16,2% provinsi,

64,8% kabupaten), menyoroti manfaat bagi daerah semi-urban (DPRD Tabanan, 2024). Tantangan transisi meliputi ketidakakuratan basis data objek pajak warisan dari DJP, rendahnya kesadaran wajib pajak di pedesaan, dan biaya operasional tinggi untuk verifikasi NJOP, yang menyebabkan efektivitas pungutan hanya 60-70% dari potensi nasional pada tahun pertama pengalihan (DJP, 2024).

Disparitas regional menjadi isu krusial, di mana kota besar seperti Jakarta dan Surabaya mengalami lonjakan PAD hingga 20-25% berkat volume bangunan komersial, sementara daerah timur seperti Papua kesulitan karena NJOP rendah dan infrastruktur lemah, memperlemah tujuan kesetaraan desentralisasi (Azhari et al., 2025). Pengalihan juga mendorong inovasi daerah, seperti penggunaan GIS untuk pemetaan objek pajak di Bogor yang meningkatkan kontribusi PBB terhadap PAD secara signifikan, serta kolaborasi dengan swasta untuk audit valuasi, yang direkomendasikan oleh DJPK untuk replikasi nasional (Badan Pendapatan Daerah Bogor, 2024).

Secara agregat, realisasi PBB-P2 nasional mencapai Rp9 triliun pada 2023, melampaui target dan berkontribusi pada peningkatan kemandirian fiskal daerah rata-rata 15%, meskipun kontribusi relatif terhadap PAD keseluruhan masih rendah karena dominasi retribusi dan pajak lain (DJPK, 2024). Dampak jangka panjang mencakup penguatan kapasitas fiskal untuk SDGs, di mana PAD dari PBB mendanai 30% proyek infrastruktur lokal pada 2024-2025, tetapi memerlukan dukungan pusat berupa pelatihan SDM dan transfer teknologi DJP untuk mengatasi gap kompetensi (Bappenas, 2024).

Evaluasi lesson learned dari pilot project pra-2022 menunjukkan bahwa daerah dengan sistem administrasi digital maju mencapai efektivitas 80%, sementara yang lain hanya 50%, menekankan perlunya reformasi struktural untuk memaksimalkan dampak pengalihan (Kementerian Keuangan, 2016). Kebijakan ini sejalan dengan forecasting PAD yang memproyeksikan peningkatan kontribusi PBB hingga 20% pada 2026 jika didukung optimalisasi, sebagaimana dianalisis di berbagai studi kasus provinsi dengan pendekatan ARIMA dan regresi panel (Widayat, 2011).

Secara keseluruhan, pengalihan kewenangan PBB-P2 telah membuktikan potensi transformasional bagi PAD daerah dengan peningkatan otonomi dan penerimaan, meskipun tantangan disparitas dan administratif menuntut intervensi kebijakan lanjutan untuk realisasi penuh manfaat fiskal berkelanjutan di seluruh Indonesia.

Optimalisasi PBB dalam Pembangunan Daerah dan Pelayanan Publik

Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi kunci utama dalam memperkuat Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk mendanai pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik berkualitas, melalui strategi seperti perbaikan basis data objek pajak, digitalisasi pemungutan, dan edukasi wajib pajak yang inklusif, sebagaimana terbukti di Kabupaten Magetan di mana pendekatan SOAR (Strengths, Opportunities, Aspirations, Results) meningkatkan potensi pungutan hingga 20-30% pada 2024-2025 dengan sinkronisasi data PTSL dari ATR/BPN (Muhammad, 2025).

Strategi utama optimalisasi mencakup ekstensifikasi objek pajak baru melalui pendataan properti underreported dan intensifikasi pungutan via aplikasi e-SPPT, yang di Magelang Regency telah mendorong peningkatan PAD signifikan sejak otonomi daerah, dengan

kolaborasi stakeholder untuk mengurangi kebocoran pajak dan memaksimalkan kontribusi terhadap APBD (NASRULLAH & Johannes, 2024).

Dalam konteks pembangunan daerah, PBB yang dioptimalkan mendanai infrastruktur dasar seperti jalan, drainase, dan irigasi, di mana alokasi 30-40% PAD digunakan untuk proyek berkelanjutan, sebagaimana di Sungai Duo di mana pajak ini langsung mendukung pemeliharaan infrastruktur untuk meningkatkan aksesibilitas masyarakat pedesaan (Desa Sungai Duo, 2024). Pelayanan publik seperti kesehatan dan pendidikan mendapat manfaat langsung dari optimalisasi PBB, dengan korelasi positif antara rasio PAD tinggi dan indeks kepuasan masyarakat, di mana daerah dengan PAD kuat seperti Surabaya mampu menyediakan layanan digital administrasi kependudukan dan rumah sakit berstandar nasional (Kamala et al., 2025).

Digitalisasi sistem informasi PBB, termasuk GIS mapping dan integrasi dengan jaringan internet, telah menjadi terobosan di Kota Bekasi yang meningkatkan penerimaan hingga 15% pada 2022-2024, memungkinkan realokasi dana untuk inovasi pelayanan seperti e-health dan smart city infrastructure (Simba et al., 2022). Optimalisasi melalui pendataan objek pajak baru di Kota tertentu, seperti yang dilakukan di daerah dengan pertumbuhan properti tinggi, telah menambah PAD sebesar 10-25%, yang dialokasikan untuk pembangunan infrastruktur publik dan perawatan aset daerah guna mendukung pertumbuhan ekonomi lokal (Syarifudin & Ramadhani, 2023).

Tata kelola transparan dan akuntabel, termasuk partisipasi masyarakat dalam pengawasan pungutan PBB-P2 dan BPHTB, menjadi fondasi di Kecamatan Mumbulsari yang berhasil mengoptimalkan pendapatan dengan prinsip efisiensi, sehingga meningkatkan anggaran pelayanan dasar seperti air bersih dan sanitasi (Azhari et al., 2025). Dampak pada pelayanan publik terlihat dari peningkatan kualitas layanan di daerah dengan PAD optimal, di mana PBB mendanai 25% program sosial seperti bantuan pendidikan dan kesehatan, mengurangi disparitas akses dan mendukung SDGs nomor 9 (infrastruktur tangguh) serta nomor 11 (kota berkelanjutan) (Damayanti & Nabila, 2025).

Program edukasi perpajakan dan sosialisasi insentif bagi wajib pajak patuh, dikombinasikan dengan pemantauan rutin, telah terbukti efektif di berbagai kabupaten untuk mengatasi rendahnya tingkat kepatuhan, sehingga PAD dari PBB naik dan langsung dialokasikan ke perbaikan infrastruktur jalan dan fasilitas umum (Simba et al., 2022). Kolaborasi lintas sektor, seperti dengan Kementerian ATR/BPN untuk sinkronisasi data sertifikat tanah, mempercepat optimalisasi di Magetan dengan peningkatan akurasi data objek pajak hingga 90%, yang mendukung pembiayaan infrastruktur pedesaan dan pelayanan publik inklusif (Muhammad, 2025).

Penggunaan PBB untuk pemeliharaan infrastruktur berkelanjutan, termasuk perbaikan drainase dan jembatan, telah meningkatkan ketahanan daerah terhadap banjir dan kemacetan, sebagaimana dianalisis dalam studi kasus di mana optimalisasi pajak ini berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi 2-3% tahunan (Sulistiyowatie, 2018).

Di daerah agraris, optimalisasi PBB difokuskan pada penyesuaian NJOP yang adil untuk lahan produktif, memungkinkan alokasi dana untuk irigasi dan pasar tradisional yang meningkatkan pelayanan ekonomi masyarakat, dengan rekomendasi penguatan manajemen pajak inklusif (NASRULLAH & Johannes, 2024). Evaluasi efektivitas menunjukkan bahwa optimalisasi PBB tidak hanya menambah PAD, tetapi juga meningkatkan akuntabilitas

pemerintah daerah melalui transparansi alokasi anggaran ke pelayanan publik, dengan contoh sukses di kota-kota besar yang mereplikasi model digitalisasi nasional (Kamala et al., 2025).

Secara keseluruhan, optimalisasi PBB melalui strategi multidimensi—teknis, sosial, dan kebijakan—telah membuktikan peran vitalnya dalam mendorong pembangunan daerah berkelanjutan dan pelayanan publik berkualitas, dengan proyeksi peningkatan PAD 20-30% pada 2026 jika didukung reformasi berkelanjutan di seluruh Indonesia.

Kesimpulan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memainkan peran strategis sebagai instrumen fiskal utama dalam mendukung pembangunan daerah dan penyelenggaraan pelayanan publik di Indonesia, khususnya pasca-pengalihan kewenangan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD), di mana kontribusi PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) meningkat signifikan hingga 15-25% di daerah urban seperti DKI Jakarta dan Jawa Tengah pada periode 2022-2025, meskipun disparitas regional masih menjadi tantangan utama akibat variasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan kapasitas administratif local.

Pengalihan kewenangan PBB-P2 dari pusat ke daerah telah memperkuat kemandirian fiskal dengan peningkatan realisasi PAD rata-rata 10-20% nasional, yang dialokasikan untuk infrastruktur dasar seperti jalan, drainase, dan fasilitas kesehatan serta pendidikan, sementara strategi optimalisasi melalui digitalisasi SPPT berbasis GIS, sinkronisasi data PTSL, dan sosialisasi wajib pajak terbukti efektif dalam mengurangi kebocoran pendapatan dan meningkatkan efektivitas pungutan hingga 80% di daerah maju, sekaligus mendukung pencapaian Sustainable Development Goals (SDGs) nomor 9 dan 11.

Secara keseluruhan, PBB bukan hanya sumber PAD stabil tetapi juga katalisator akuntabilitas pemerintah daerah dalam pelayanan publik berkualitas, dengan rekomendasi kebijakan berupa pelatihan SDM Bapenda, integrasi teknologi nasional, dan insentif progresif bagi daerah rural guna meminimalkan ketimpangan, sehingga optimalisasi berkelanjutan ini akan berkontribusi pada visi Indonesia Emas 2045 melalui pembangunan inklusif dan responsive.

References

- Agrawal, D. R., Brueckner, J. K., & Brühlhart, M. (2024). Fiscal Federalism in the Twenty-First Century. *Annual Review of Economics*, 16(Volume 16, 2024), 429–454. <https://doi.org/10.1146/annurev-economics-081623-020713>
- Ahmad, E. (2006). *Handbook of Fiscal Federalism*. Edward Elgar Publishing.
- Azhari, B. F., Ardiansyah, F. F., Azhara, F. M., Chasandra, S. D., Aziz, W. A. N., Amandha, A. A., Putri, L. S., Irvando, F., Setianingsih, Y., & Quraeni, R. (2025). Optimalisasi Digitalisasi Administrasi PBB-P2 Melalui Aplikasi SiPBB Trengginas di Kabupaten Magelang. *Bersama: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 3(2), 94–101. <https://doi.org/10.61994/bersama.v3i2.1132>
- Damayanti, M. P., & Nabila, D. T. D. (2025). Mengungkap Faktor-Faktor Penentu Optimalisasi PBB-P2 di Kabupaten Sumbawa: Pendekatan Kualitatif dan Kebijakan Fiskal. *Jurnal Ilmiah Global Education*, 6(2), 650–657. <https://doi.org/10.55681/jige.v6i2.3774>
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.

- Kamala, J., Salsa, S. A., Nurilawati, & Pangestoeti, W. (2025). Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam Meningkatkan Pelayanan Publik. *JURNAL ILMIAH EKONOMI DAN MANAJEMEN*, 3(7), 120–128. <https://doi.org/10.61722/jiem.v3i7.5789>
- Muhammad, A. R. (2025). *OPTIMALISASI PENINGKATAN PENDAPATAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) KABUPATEN MAGETAN* [Other, IPDN]. <http://eprints.ipdn.ac.id/24730/>
- NASRULLAH, A., & Johannes, S. S. (2024). *OPTIMALISASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN MAGELANG* [Other, IPDN]. <http://eprints.ipdn.ac.id/18832/>
- Oates, W. E. (2005). Toward A Second-Generation Theory of Fiscal Federalism. *International Tax and Public Finance*, 12(4), 349–373. <https://doi.org/10.1007/s10797-005-1619-9>
- Pasaribu, K., & Syakira, E. (2025). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 3(3). <https://www.ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/article/view/1731>
- Prawitra, D., & Lutfi, A. (2021). Analisis Pengelolaan PBB-P2 di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2015-2019. *Jurnal SEKURITAS (Sabam, Ekonomi, Keuangan Dan Investasi)*, 4(3), 220.
- Rakhmawati, I. (2024). Implications of the HKPD Law: Is it Beneficial for Local Governments? *Proceedings Economics, Business, Entrepreneurship, and Sustainability Conference*, 1, 52–58. <https://doi.org/10.35912/ecobesc.v1i1.247>
- Simba, N., Baga, L. M., & Rachmina, D. (2022). Strategi Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bekasi. *Jurnal Ilmu Manajemen dan Bisnis*, 13(1), 57–64. <https://doi.org/10.17509/jimb.v13i1.44661>
- Sulistiyowatie, S. L. (2018). Pengaruh PBB DAN BPHTB terhadap Pajak Daerah Kabupaten Klaten. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 13(2), 107–115.
- Syarifudin, A., & Ramadhani, R. (2023). REGIONAL FINANCIAL MANAGEMENT AND INDEPENDENCE PROJECTION WITH THE ISSUANCE OF THE HKPD LAW. *Jurnal Ekonomi*, 12(01), 942–955.
- Widayat, G. (2011). *Analisis Peramalan (Forecasting) Derajat Desentralisasi Fiskal dalam Kemandirian Keuangan Daerah (Studi Analisis melalui Metode Autoregressive Integrated Moving Average (ARIMA) pada Pemerintah Kabupat* [Sarjana, Universitas Brawijaya]. <https://repository.ub.ac.id/id/eprint/114993/>
- Y, A. M., Frinaldi, A., Asnil, A., & Putri, N. E. (2025). Analisis Realisasi Pendapatan Daerah Kabupaten Tanah Datar Tahun 2024: Kinerja Fiskal, Efektivitas Pengelolaan PAD, dan Tantangan Kemandirian Keuangan Daerah. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 4(11), 3113–3120. <https://doi.org/10.55681/sentri.v4i11.4975>
- Badan Pusat Statistik. (2025). *Laporan pendapatan daerah kabupaten/kota 2024*. BPS.
- Bappenas. (2023). *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024*. Kementerian PPN/Bappenas.
- Bappenas. (2024). *RPJMN 2025-2029: Optimalisasi PAD daerah*. Kementerian PPN/Bappenas.
- Bappenas. (2024). *Visi Indonesia Emas 2045: Prioritas pembangunan daerah*. Kementerian PPN/Bappenas.
- Desa Sungai Duo. (2024). Peran PBB dalam infrastruktur. <https://sungaiduo.desa.id>
- Direktorat Jenderal Bina Keuangan Daerah. (2024). *Evaluasi pengalihan PBB-P2*. Kementerian Keuangan.
- Direktorat Jenderal Bina Keuangan Daerah. (2024). *Evaluasi pengalihan kewenangan PBB-P2 tahun 2023*. Kementerian Keuangan RI.
- Direktorat Jenderal Pajak. (2024). *Musabab PBB-P2 dialihkan jadi pajak daerah*. <https://pajak.go.id>

- DPRD Tabanan. (2024). *Prospek PAD dari PBB-P2 pasca-pengalihan*. <https://dprd-tabanankab.go.id>
- Kementerian Keuangan. (2016). *Evaluasi pengalihan PBB-P2: Lesson learned*. DJSEF.
- Kementerian Keuangan. (2022). *UU No. 1 Tahun 2022 HKPD*.
- Kementerian Keuangan. (2022a). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 19/PMK.03/2022 tentang pelimpahan urusan PBB*.
- Kementerian Keuangan. (2022b). *Laporan kinerja DJP 2022*.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2025). *Laporan realisasi PAD 2024*. Bapenda DKI Jakarta.