

SINKRONISASI PETA BIDANG TANAH DAN OBJEK PAJAK (Studi Kasus: Kelurahan Citeureup, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi)

Dyaz Alif Kholipah¹, Ir. Achmad Ruchlihadiana T., MM.²,

Prima Rizky Mirelva S.T., M.T., Ph.D.³

¹Mahasiswa Teknik Geodesi Universitas Winaya Mukti, Bandung

²Dosen Pembimbing 1 Teknik Geodesi Universitas Winaya Mukti, Bandung

³Dosen Pembimbing 2 Teknik Geodesi Universitas Winaya Mukti, Bandung

Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan penting daerah yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan di Indonesia. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sangat bergantung pada data pertanahan, terutama peta bidang tanah sebagai acuan batas objek pajak. Penelitian ini bertujuan menganalisis sinkronisasi peta bidang tanah dengan nilai objek pajak dalam meningkatkan efisiensi dan akurasi pemungutan PBB di Kota Cimahi. Data yang digunakan meliputi data spasial berupa persil bidang tanah dan data nonspasial hasil pendataan lapangan. Metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus di Kelurahan Citeureup digunakan untuk menggali proses sinkronisasi, hambatan, dan dampaknya terhadap pelayanan publik. Hasil penelitian menunjukkan sinkronisasi baru tercapai sebesar 52,13% dari 10.548 data, sementara 5.050 data belum sinkron karena rendahnya partisipasi masyarakat, data ganda, data tidak lengkap, serta bidang tanah belum bersertifikat. Kendala utama meliputi perbedaan data antarinstansi, perubahan status tanah, serta kurangnya integrasi antara BPN dan BAPPENDA.

Kata kunci: Sinkronisasi, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Abstract

Land and Building Tax (PBB) is one of the important sources of regional revenue imposed on land and buildings in Indonesia. The determination of the Tax Object Sales Value (NJOP) is highly dependent on land data, especially land parcel maps as a reference for tax object boundaries. This study aims to analyze the synchronization of land parcel maps with tax object values to improve the efficiency and accuracy of PBB collection in the city of Cimahi. The data used includes spatial data in the form of land parcel maps and non-spatial data from field surveys. A qualitative method with a case study approach in the Citeureup sub-district was used to explore the synchronization process, obstacles, and its impact on public services. The results of the study show that synchronization has only been achieved for 52.13% of 10,548 data points, while 5,050 data points remain unsynchronized due to low community participation, duplicate data, incomplete data, and land parcels that are not yet certified. The main obstacles include discrepancies in data between agencies, changes in land status, and a lack of integration between the National Land Agency (BPN) and the Regional Revenue and Asset Management Agency (BAPPENDA).

Keywords: Synchronization, Sales Value (NJOP), Land and Building Tax (PBB).

1. PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu instrumen penting dalam mendukung pembiayaan pembangunan daerah. Setiap objek pajak berupa tanah dan bangunan yang tersebar di seluruh wilayah administrasi memiliki nilai ekonomis yang berkontribusi pada pendapatan asli daerah (PAD). Untuk itu, keberadaan data yang akurat mengenai peta bidang tanah dan nilai objek pajak menjadi sangat krusial dalam menjamin keadilan dan ketepatan pemungutan pajak.

Namun dalam praktiknya, tidak semua data pertanahan dan perpajakan yang dimiliki oleh instansi pemerintah daerah berada dalam kondisi yang sinkron. Di Kota Cimahi, khususnya di Kelurahan Citeureup, ditemukan kasus-kasus ketidaksesuaian antara data spasial bidang tanah dari Kantor Pertanahan dan data administrasi pajak dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA). Misalnya, terdapat perbedaan antara letak, bentuk dan luas bidang tanah yang tercatat dalam sertifikat dengan data yang tercantum pada Nomor Objek Pajak (NOP). Bahkan, tidak sedikit bidang tanah yang tidak memiliki data NOP sama sekali, atau sebaliknya—NOP tercantum namun tidak dapat dipetakan dengan akurat.

Permasalahan ini menunjukkan bahwa sinkronisasi data antara sistem pertanahan dan sistem perpajakan belum berjalan secara optimal. Ketidaksesuaian ini berpotensi menimbulkan dampak yang luas, mulai dari kesalahan perhitungan pajak, tumpang tindih kepemilikan tanah, hingga hambatan dalam pelayanan publik serta potensi kebocoran penerimaan daerah. Maka dari itu, diperlukan fokus yang lebih mendalam untuk meneliti dan

menganalisis satu titik permasalahan, yakni bagaimana proses dan kondisi aktual sinkronisasi peta bidang tanah dengan data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Citeureup.

Menurut Dale dan McLaughlin (2008), pengelolaan pertanahan modern menuntut integrasi antara data spasial dan administratif guna mendukung kepastian hukum serta efisiensi pelayanan publik. Sementara itu, Zevenbergen et al. (2013) menyatakan bahwa sistem pertanahan yang baik adalah sistem yang mampu memberikan akses, keterbukaan, dan keterhubungan antar basis data yang berbeda. Artinya, ketika data bidang tanah dapat terhubung langsung dengan sistem pajak, maka transparansi, akuntabilitas, dan akurasi informasi akan meningkat secara signifikan (Nugraha et al., 2021).

Berdasarkan konteks tersebut, penelitian ini menjadi sangat penting dilakukan. Selain untuk mengetahui sejauh mana tingkat kesesuaian data pertanahan dan data pajak, hasilnya juga diharapkan dapat menjadi dasar perumusan strategi sinkronisasi yang lebih efektif ke depannya. Penelitian ini tidak hanya bermanfaat bagi Kantor Pertanahan dan Bapenda Kota Cimahi, tetapi juga bagi masyarakat sebagai wajib pajak, yang berhak memperoleh informasi tanah yang sah dan akurat, serta kewajiban pajak yang adil.

Secara garis besar, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi nyata dalam menciptakan sistem administrasi pertanahan dan perpajakan yang terintegrasi. Dengan data yang akurat dan saling sinkron, maka kebijakan publik dapat diambil secara lebih tepat, penerimaan daerah dapat ditingkatkan, dan pelayanan kepada masyarakat dapat berjalan secara lebih transparan dan efisien. Penelitian

ini menjadi langkah awal menuju perubahan sistem yang lebih tertib, adil, dan berbasis teknologi informasi yang akurat dan terbarukan.

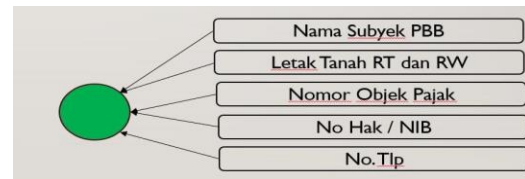
2. METODE PENELITIAN

Untuk mencapai sinkronisasi yang optimal antara data pertanahan dan objek pajak, diperlukan serangkaian langkah teknis yang melibatkan kerjasama antara kedua instansi. BPN bertanggung jawab atas pengelolaan data sertifikat tanah, yang mencakup informasi mengenai nama pemilik, nomor sertifikat, luas tanah, dan penggunaan lahan. Sementara itu, BAPENDA mengelola data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang meliputi nilai jual objek pajak (NJOP), tagihan PBB, serta status pembayaran pajak. Pada tahap pengambilan data, formulir akan dibagikan oleh RW/RT kepada pemilik tanah. Kegiatan ini akan dimulai dengan pengisian formulir pendataan per RT yang akan disampaikan saat sosialisasi berlangsung.

Gambar 1. Formulir Pendataan di Lapangan

Contoh formulir dan pendataan di studio akan diproses menggunakan data dari BPN Kota Cimahi. Hasil dari pendataan identifikasi bidang menunjukkan jumlah total 10.548 bidang yang akan diolah. Berdasarkan informasi tersebut, proses pengolahan akan dilakukan terlebih dahulu di studio dengan kondisi tertentu. Aplikasi yang digunakan dalam proses ini adalah

Arcgis, AutoCAD Map, dan Microsoft Excel.



Gambar 2. Atribut Titik Pendataan

Setelah semua data terkumpul, dilakukan proses sinkronisasi antara data pertanahan dan data objek pajak. Data dari formulir kemudian diverifikasi untuk memastikan kesesuaian informasi mengenai tanah dan pajak. Hasil pendataan bersama Ketua RT/RW di Kelurahan Citeureup masih memerlukan pengecekan lapangan karena ada ketidaksesuaian pada nama pemilik. Untuk itu, petugas membawa peta dan formulir yang sudah diberi nomor bidang tanah sebagai panduan saat melakukan pengecekan langsung di lapangan.

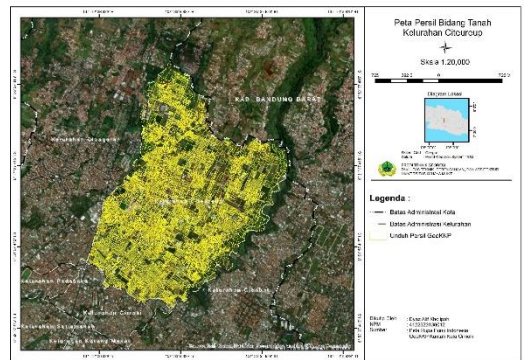
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian data antara Peta Bidang Tanah dengan data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Citeureup. Perbandingan dilakukan terhadap data hasil pendataan lapangan yang digunakan untuk menunjang proses sinkronisasi antara peta bidang tanah dan Nomor Objek Pajak (NOP). Data tersebut kemudian dianalisis untuk mengetahui jumlah bidang yang telah berhasil disinkronkan maupun yang belum sinkron.

Hasil Pengumpulan Data Bidang Tanah

Berdasarkan gambar 4.1, bahwa data hasil unduhan Persil Geo KKP BPN, diketahui bahwa jumlah keseluruhan bidang tanah yang terdaftar mencapai 13.120 bidang. Dari total tersebut, sebanyak 10.942 bidang atau

sekitar 83,17% tergolong dalam kategori Kualitas Data 1, 2, dan 3, yang umumnya merepresentasikan data dengan tingkat kelengkapan atau validitas tinggi. Sementara itu, 31 bidang dicatat pada kategori Kualitas Data 4, 5, dan 6, dengan persentase relatif kecil yaitu 0,23%, yang menunjukkan adanya bidang tanah dengan kualitas data yang masih memerlukan perbaikan atau pemutakhiran.



Gambar 3. Peta Unduh Persil KKP Kel. Citeureup

Selain itu, proses validasi buku tanah telah dilakukan pada 10.623 bidang, yang berarti 80,75% dari total bidang sudah melalui tahap verifikasi legal formal. Adapun sebagai berikut bentuk tabel mengenai hasil unduhan persil Geo KKP BPN.

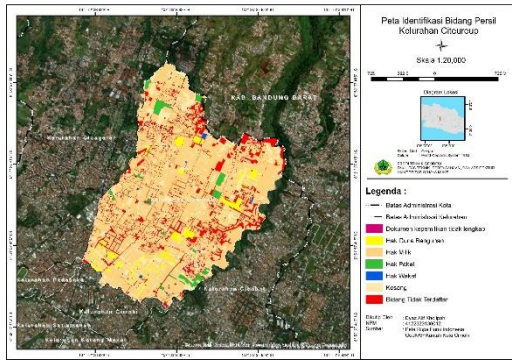
Tabel 1. Data KKP Kel. Citeurep

No	Jenis Profil	Jumlah	Persentase (%)
1	Jumlah bidang terdaftar	13.120	-
2	Kualitas Data 1, 2, 3	10.942	83.17
3	Kualitas Data 4,5,6	31	0.23
4	Validasi Buku Tanah	10.623	80.75
5	Jumlah Persil	14954	113
6	Validasi Surat Ukur	8104	85.89
7	Validasi Persil	8743	66.46

Pada tabel 1, menunjukan bahwa proses ini menghasilkan peta identifikasi bidang persil yang menampilkan bidang terdaftar dan tidak terdaftar di wilayah Kelurahan Citeureup yang ditampilkan pada Gambar 4.2 Bidang tanah tersebut diklasifikasikan berdasarkan tipe haknya.

Tipe hak yang dimaksud dibagi dalam tujuh jenis. Berdasarkan pasal 20 ayat 1 Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria menerangkan bahwa tipe hak milik merupakan hak bidang tanah yang turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Guna Bangunan (HGB), diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) no.5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat 1 adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu.

Sedangkan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah yang diatur dalam Pasal 31 – 43 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria, Pasal 41 Ayat (1) UUPA. Pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Pasal 1 ayat (1) wakaf adalah perbuatan hukum Wakaf untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan atau kesejahteraan umum menurut Syariah.



Gambar 4. Peta Identifikasi Bidang Persil Kel.Citeureup

Pada penelitian ini juga terdapat Hak Kosong dan bidang tanah yang dokumen kepemilikannya tidak lengkap, yang dimana hak kosong tersebut adalah bagian bidang tanah yang digunakan untuk umum seperti jalan dan fasilitas umum lainnya. Sedangkan bidang tanah yang tidak lengkap dokumen kepemilikannya perlu diperhitungkan kedudukannya karena tanah tersebut sudah terdaftar dan perlu tindakan lanjut. Selain itu, terdapat bidang yang teridentifikasi sebagai bidang belum atau tidak terdaftar. Bidang – bidang ini adalah hasil dari proses perapihan dan analisis kondisi data Shapefile Geo-KKP dengan citra terbaru yang diperoleh dari foto udara.

Status tipe hak tiap bidang tanahnya diperoleh dari atribut data shapefile yang diunduh pada web Geo-KKP. Data ini perlu terus diperbaharui kebenarannya karena status tipe hak dan kepemilikan sebidang tanah berubah terus secara dinamis. Oleh karena itu, dikaji kembali pengidentifikasian bidang tanah berdasarkan tipe haknya dan memperoleh bidang tanah yang tidak teridentifikasi. Hal tersebut bertujuan untuk meningkatkan kualitas data dan menjadi bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan lain yang berkaitan.

Berdasarkan hasil identifikasi data persil bidang tanah, diketahui bahwa secara keseluruhan terdapat beberapa jenis hak atas tanah yang terdaftar. Jenis hak yang paling dominan adalah Hak Milik sebanyak 10.158 bidang tanah, diikuti oleh Hak Guna Bangunan sebanyak 372 bidang. Selain itu, juga teridentifikasi 39 bidang tanah dengan status Hak Pakai, serta 28 bidang tanah yang berstatus Hak Wakaf. Data ini memberikan gambaran mengenai distribusi dan klasifikasi hak atas tanah yang tercatat dalam wilayah studi, yang menjadi dasar penting dalam proses sinkronisasi data pertanahan dan pajak bumi dan bangunan (PBB).

Hasil Pengumpulan Data Objek Pajak

Pada tahap pengambilan data, formulir akan dibagikan oleh RW/RT kepada pemilik tanah. Kegiatan ini akan dimulai dengan pengisian formulir pendataan per RT yang sudah disampaikan saat sosialisasi.



Gambar 5. Sosialisasi BPN dan BAPPENDA di Kel.Citeureup

Hasil pengisian formulir dan pendataan identifikasi bidang oleh ketua RT/RW menunjukkan jumlah total 10.584 bidang yang akan diolah. Berdasarkan informasi tersebut, proses pengolahan akan dilakukan terlebih dahulu di studio dengan kondisi tertentu.

Hasil Pengolahan Data

Hasil pengolahan data dalam penelitian ini didapat setelah data terkumpul. Data yang dikumpulkan dari formulir pendataan akan di input atribut ke dalam sistem informasi geografis (SIG) dan diverifikasi oleh kedua pihak dan digunakan untuk menyamakan informasi terkait tanah dan pajak. Data yang berhasil diperoleh dari pendataan bersama Ketua RT/RW di Kelurahan Citeureup sejumlah 10.584 bidang. Dari jumlah tersebut, terdapat 7.130 bidang yang perlu dilakukan verifikasi lapangan karena pendataan belum lengkap atau belum terdata.

Hasil Input Atribut Data

Proses input atribut data dalam penelitian diawali dengan pengumpulan data dari dua sumber utama, yaitu data spasial persil bidang tanah dari Kantor Pertanahan dan data atribut pajak dari pendataan lapangan bersama ketua RT dan RW di kelurahan Citeureup. Pengumpulan data lapangan yang mencakup sejumlah atribut penting yang dapat menghubungkan informasi spasial bidang tanah dengan data administrasi perpajakan. Terdapat lima komponen utama yang dikumpulkan pada setiap titik pendataan, yaitu:

1. Nama Subyek PBB, yang mencerminkan pemilik atau wajib pajak dari objek tanah atau bangunan.
2. Letak Tanah (RT dan RW), yang merepresentasikan lokasi administratif tanah secara rinci di tingkat lingkungan.
3. Nomor Objek Pajak (NOP), sebagai identifikasi utama dalam sistem perpajakan PBB.
4. Nomor Hak atau Nomor Identifikasi Bidang (No Hak / NIB), yang

merupakan pengenalan resmi dari bidang tanah dalam sistem pertanahan.

5. Nomor Telepon (No. Tlp), sebagai informasi pendukung untuk keperluan konfirmasi atau penelusuran data lebih lanjut.

Data yang berhasil diperoleh dari pendataan bersama Ketua RT dan RW sejumlah 10.584 titik. Setelah data terkumpul, dilakukan proses penginputan atribut ke dalam sistem informasi geografis (SIG) dengan cara menghubungkan data spasial bidang tanah ke data atribut pajak melalui relational join. Dalam proses ini, Nomor Objek Pajak (NOP) dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) digunakan sebagai kunci penghubung antar tabel.



Gambar 6. Titik Lokasi yang ditunjukkan ketua RT/RW di Kel.Citeureup

Hasil Verifikasi

Proses verifikasi dalam penelitian ini, dilaksanakan untuk memastikan bahwa data yang disinkronkan antara BPN dan Bapenda adalah valid. Selain itu, pemutakhiran data perlu dilakukan secara berkala agar setiap perubahan yang terjadi pada salah satu sistem dapat terakomodasi. Terdapat ketidaksesuaian di beberapa tempat tertentu antara posisi, bentuk, dan luas bidang tanah dengan topografinya.



Gambar 7. Verifikasi Data

Dari gambar diatas, menunjukan bahwa penelitian ini memiliki adanya bidang tanah yang tidak berada sesuai dengan posisinya, dan harus di olah kembali untuk memploting ulang bidang tanah tersebut. Selain itu, adanya perbedaan nama pemilik yang harus dilakukan pengecekan lapangan untuk memastikan data yang benar-benar valid.

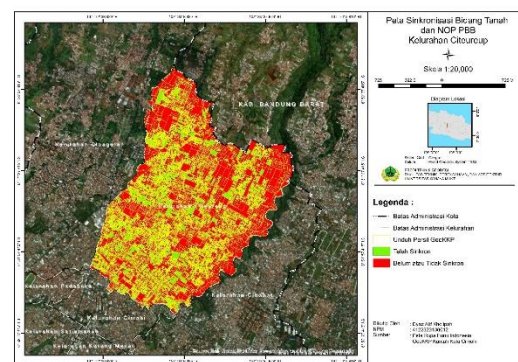
Ketidaksesuaian data kepemilikan tanah pada BPN Kota Cimahi sering kali tidak sesuai dengan data wajib pajak di BAPPENDA Kota Cimahi, terutama jika terjadi perubahan kepemilikan yang belum dilaporkan atau diproses. Sering terjadi ketidaksesuaian antara luas tanah yang terdaftar di BPN dengan yang tercantum di BAPPENDA, yang bisa mempengaruhi perhitungan PBB. Proses Pembaruan data di kedua instansi sering kali tidak sinkron, sehingga menyebabkan perbedaan informasi.

Langkah yang dilakukan untuk memperbaiki posisi bidang tanah yang tidak sesuai atau berbeda nama pemilik saat sinkronisasi dilakukan verifikasi lapangan. Dengan melakukan pengiriman surat pemberitahuan untuk meminta informasi mengenai objek pajak serta konfirmasi atas data yang telah disampaikan sebelumnya. Membawa peta yang telah dicetak sebagai acuan di lapangan. Menyiapkan surat tugas, surat pemberitahuan, dan

formulir tanda terima surat yang telah disiapkan untuk kegiatan di lapangan. Menjelaskan bahwa tujuan dari kegiatan tersebut adalah untuk menindaklanjuti kegiatan yang telah dilakukan melalui ketua RT dan ketua RW, dimana hasil analisis menunjukkan adanya data yang belum lengkap dan perlu dikonfirmasi kembali melalui surat. Dalam surat tersebut, telah dicantumkan nomor WhatsApp yang dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengirimkan data melalui nomor tersebut dengan format yang telah disediakan.

Hasil Overlay

Overlay merupakan proses analisis dengan menggabungkan informasi dari data spasial bidang tanah dan hasil penginputan atribut data pendataan lapangan awal dan verifikasi lapangan untuk menghasilkan informasi yang baru. Proses overlay dilakukan dengan menghubungkan data spasial bidang tanah melalui NOP atau NIB.



Gambar 8. Peta Sinkronisasi Bidang Tanah dan NOP PBB Kel.Citeureup

Tahap Analisis Data

Untuk mengetahui hasil sinkronisasi antara data peta persil bidang tanah yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Cimahi dan data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Badan Pendapatan Daerah (BAPPENDA) selanjutnya direkapitulasi dalam bentuk tabel analisis. Tabel ini disusun untuk

memberikan gambaran kuantitatif mengenai tingkat keberhasilan proses sinkronisasi data.

Jumlah Data yang Diverifikasi

Berdasarkan hasil pendataan lapangan yang dilakukan Ketua RT/RW di Kelurahan Citeureup, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, tercatat bahwa dari total 10.548 bidang tanah, sebanyak 3.418 bidang atau sekitar 32% telah terdata secara lengkap, khususnya terkait keberadaan Nomor Objek Pajak (NOP) dan Sertifikat Hak Milik (SHM). Sementara itu, sebanyak 7.130 bidang atau sekitar 68% belum terdata secara lengkap dan memerlukan proses verifikasi lebih lanjut di lapangan. Proses verifikasi ini kemudian dilakukan dengan mendistribusikan sekitar 7.130 surat pemberitahuan kepada pemilik bidang tanah sebagai upaya tindak lanjut. Dari jumlah tersebut, sebanyak 1.736 data telah diterima kembali dan menjadi bahan verifikasi lanjutan. Hasilnya menunjukkan bahwa 1.188 data berhasil disinkronkan antara kondisi faktual di lapangan dengan data administrasi pertanahan dan perpajakan. Namun demikian, sebanyak 275 data masih perlu dikonfirmasi ulang karena terdapat kekurangan informasi. Selain itu, ditemukan pula 32 data ganda yang memerlukan penanganan khusus untuk menghindari redundansi informasi, serta 241 data yang belum bersertifikat atau masih berada dalam proses pembuatan sertifikat hak atas tanah. Temuan-temuan ini menegaskan pentingnya verifikasi langsung di lapangan untuk meningkatkan validitas data dan menunjang upaya sinkronisasi antara peta bidang tanah dan basis data nilai objek pajak (PBB), serta memperkuat perlunya integrasi sistematis antara instansi terkait dalam rangka penertiban dan legalisasi aset masyarakat.

Tabel 2. Data Hasil Pengolahan Sinkronisasi Pendataan Awal

DATA HASIL PENGOLAHAN SINKRONISASI PENDATAAN AWAL			
No	Nama Subjek Hak di Sertifikat	Jumlah Persil	Persentase (%)
1	Sesuai	4.304	41
2	Tidak Sesuai	6.244	59
	Jumlah	10.548	100
No	NOP	Jumlah Persil	Persentase (%)
1	Sesuai	7.284	69,05
2	Tidak Sesuai	3.300	31,28
	Jumlah	10.548	100
No	Kesesuaian Data Subjek Hak Sertifikat dan Subjek Pajak	Jumlah Persil	Persentase (%)
1	Sesuai	4.304	41
2	Tidak Sesuai	6.244	59
	Jumlah	10.548	100

Kemudian, setelah dilakukan proses verifikasi lanjutan di lapangan, terjadi peningkatan yang cukup signifikan. Jumlah data yang menunjukkan kesesuaian bertambah menjadi 5.498 persil atau 52,13%, sementara persil yang tidak sesuai menurun menjadi 5.050 atau 47,87%. Dengan demikian, terdapat peningkatan sebanyak 1.194 persil atau setara dengan 11,13% dalam hal jumlah data yang berhasil disinkronkan. Hal ini menunjukkan bahwa proses verifikasi di lapangan memberikan kontribusi positif dalam memperbaiki kualitas dan integritas data, terutama dalam hal kecocokan antara identitas subjek hak dan subjek pajak.

Pada aspek Nomor Objek Pajak (NOP), hasil pendataan awal menunjukkan tingkat kesesuaian yang lebih tinggi dibandingkan dengan data subjek hak. Sebanyak 7.284 persil atau sekitar 69,05% telah sesuai dengan data perpajakan, sedangkan 3.300 persil atau 31,28% masih belum sesuai. Setelah dilakukan verifikasi, kesesuaian meningkat menjadi 7.738 persil atau 73,38%, dan ketidaksesuaian turun menjadi 2.810 persil atau 26,62%. Meskipun peningkatannya tidak sebesar pada aspek subjek hak, data ini tetap menunjukkan bahwa kegiatan verifikasi berkontribusi terhadap peningkatan kualitas data perpajakan. Jika dilihat secara keseluruhan, kesesuaian antara data subjek hak dan subjek pajak yang

tercatat dalam sistem meningkat dari 41% menjadi 52,13% setelah dilakukan verifikasi. Meskipun masih terdapat 47,87% data yang belum sinkron, peningkatan ini menjadi indikator bahwa upaya sinkronisasi yang dilakukan mulai menunjukkan hasil positif.

Tabel 3. Data Hasil Pengolahan Sinkronisasi Hasil Verifikasi

DATA HASIL PENGOLAHAN SINKRONISASI HASIL VERIFIKASI			
No	Nama Subjek Hak di Sertifikat	Jumlah Persil	Persentase (%)
1	Sesuai	5.498	52,13
2	Tidak Sesuai	5.050	47,87
	Jumlah	10.548	100
No	NOP	Jumlah Persil	Persentase (%)
1	Sesuai	7.738	73,38
2	Tidak Sesuai	2.810	26,62
	Jumlah	10.548	100
No	Kesesuaian Data Subjek Hak Sertifikat dan Subjek Pajak	Jumlah Persil	Persentase (%)
1	Sesuai	5.498	52,13
2	Tidak Sesuai	5.050	47,87
	Jumlah	10.548	100

Namun demikian, angka ketidaksesuaian yang masih cukup tinggi menunjukkan bahwa tantangan dalam integrasi data pertanahan dan perpajakan masih perlu mendapat perhatian serius. Selain itu, peningkatan kesesuaian data pasca verifikasi juga mencerminkan efektivitas pendekatan kolaboratif antara instansi terkait, seperti Kantor Pertanahan, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), serta aparat kelurahan setempat. Keterlibatan langsung dalam proses verifikasi di lapangan memungkinkan identifikasi permasalahan secara faktual, seperti perubahan kepemilikan yang belum teradministrasi, perbedaan penulisan nama subjek, hingga keberadaan objek pajak yang belum terdaftar.

Oleh karena itu, kegiatan verifikasi tidak hanya berperan sebagai instrumen validasi data, tetapi juga sebagai upaya korektif terhadap kelemahan sistem yang ada. Ke depan, pelaksanaan verifikasi secara berkala dan berbasis digital menjadi strategi penting dalam menjaga akurasi dan keterpaduan data lintas sektor. Secara umum, hasil analisis mengindikasikan bahwa proses

sinkronisasi antara data di Kantor Pertanahan dan Dinas Pendapatan Daerah memerlukan pembaruan data yang berkelanjutan, validasi dokumen yang ketat, serta koordinasi lintas sektor yang lebih intensif. Upaya peningkatan kualitas data ini sangat penting tidak hanya untuk mendukung sistem administrasi pemerintahan yang efisien, tetapi juga untuk menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, keadilan dalam penarikan pajak, dan meminimalisir potensi konflik agraria yang mungkin timbul di kemudian hari.

Data Hasil Perbaikan Spasial Bidang Tanah

Berdasarkan hasil perbaikan data spasial di Kelurahan Citeureup, Kecamatan Cimahi Utara, diperoleh informasi bahwa tingkat kesesuaian bidang tanah terhadap kondisi spasial aktual menunjukkan hasil yang optimal. Dari total 5.498 bidang yang dianalisis, seluruhnya telah sesuai berdasarkan tiga aspek utama, yaitu posisi, bentuk, dan luas. Hal ini mencerminkan keberhasilan proses verifikasi dan validasi spasial yang dilakukan secara menyeluruh. Selain itu, selama proses perbaikan berlangsung, tercatat sebanyak 271 bidang mengalami reposisi sebagai bentuk penyesuaian terhadap kondisi eksisting di lapangan, guna meningkatkan akurasi data dan mendukung tertib administrasi pertanahan.

Tabel 4. Data Perbaikan Spasial

DATA PERBAIKAN SPASIAL KELURAHAN CITEUREUP			
No	Posisi	Jumlah Bidang	Persentase (%)
1	Sesuai	5400	98,22
2	Tidak Sesuai	98	1,78
	Jumlah	5.498	100
No	Bentuk	Jumlah Bidang	Persentase (%)
1	Sesuai	5.424	98,65
2	Tidak Sesuai	74	1,35
	Jumlah	5.498	100
No	Luas	Jumlah Bidang	Persentase (%)
1	Sesuai	5.399	98,20
2	Tidak Sesuai	99	1,80
	Jumlah	5.498	100
No	Hasil Perbaikan Spasial	Jumlah Bidang	Persentase (%)
1	Sesuai	5.498	100
2	Tidak Sesuai	0	0
	Jumlah	5.498	100

Capaian ini menunjukkan bahwa proses perbaikan spasial yang dilakukan telah berhasil meningkatkan kualitas dan akurasi data bidang tanah secara signifikan. Keberhasilan ini tidak lepas dari penerapan berbagai metode teknis seperti digitasi ulang, verifikasi lapangan, georeferensi, dan overlay spasial. Langkah-langkah tersebut penting untuk memastikan keakuratan data spasial yang menjadi dasar dalam sistem administrasi pertanahan dan perpajakan, serta mendukung penyelenggaraan tata kelola lahan yang transparan dan akuntabel.

4. KESIMPULAN

1. Berdasarkan hasil analisis data di Kelurahan Citeureup, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, ditemukan bahwa terdapat ketidaksesuaian signifikan antara data peta bidang tanah dari Kantor Pertanahan Kota Cimahi dengan data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari BAPPENDA. Dari total 10.548 bidang tanah yang dianalisis, hanya 4.304 bidang (41%) yang memiliki kesesuaian antara subjek hak di sertifikat dan subjek pajak PBB. Selain itu, meskipun tingkat kesesuaian Nomor Objek Pajak (NOP) tercatat sebesar 69,05% (7.284 bidang), masih terdapat 3.264 bidang (31%) yang tidak sesuai. Hal ini mengindikasikan bahwa integrasi

antara data pertanahan dan data perpajakan belum sepenuhnya optimal.

2. Proses sinkronisasi antara data pertanahan dan PBB menunjukkan keberhasilan yang bersifat parsial. Dari total 10.548 data yang dikumpulkan melalui pendataan awal dan verifikasi lapangan, sebanyak 5.498 data (sekitar 52,13%) berhasil disinkronkan. Sementara itu, sebanyak 5.050 data belum dapat disinkronkan, yang sebagian besar disebabkan oleh rendahnya partisipasi masyarakat dalam mengirimkan kembali data melalui surat pemberitahuan yang mencantumkan nomor WhatsApp sebagai sarana pengiriman. Dari data yang masuk, terdapat 275 data yang belum lengkap, 32 data ganda, dan 241 data belum bersertifikat. Kendala utama yang dihadapi dalam proses sinkronisasi ini antara lain adalah perbedaan data kepemilikan antara instansi, perubahan status hak atas tanah yang belum tercatat secara resmi, ketidaksesuaian posisi bidang tanah dengan peta, serta kurangnya pembaruan dan integrasi data antara BPN dan BAPPENDA. Hal ini menunjukkan bahwa belum adanya sistem pembaruan data yang seragam dan terkoordinasi menjadi hambatan signifikan dalam upaya sinkronisasi data pertanahan dan perpajakan.

5. SARAN

1. Penelitian selanjutnya disarankan untuk fokus pada pengembangan sistem integrasi data digital antara instansi pertanahan (BPN) dan instansi perpajakan (BAPPENDA). Sistem ini dapat berbasis web-GIS atau aplikasi terpadu yang memungkinkan pembaruan data secara real-time dan sinkron antara

kedua lembaga, guna meminimalisasi ketidaksesuaian data di masa mendatang.

2. Karena partisipasi masyarakat dalam pengembalian data melalui formulir dan media komunikasi seperti WhatsApp masih tergolong rendah, penelitian lanjutan dapat mengeksplorasi faktor-faktor yang memengaruhi partisipasi tersebut. Kajian ini penting untuk merumuskan strategi pendekatan sosial dan komunikasi publik yang lebih efektif dalam mendukung pendataan partisipatif.

DAFTAR PUSTAKA

- Dale, P., & McLaughlin, J. (2008). *Land Administration*. Oxford University Press.
- Nugraha, F. A., Muryono, S., & Utami, W. (2021). Membangun Sistem Informasi Penggunaan Tanah Berbasis Bidang Tanah di Desa Blimbing Kecamatan Gatak Kabupaten Sukoharjo. *Tunas Agraria*, 4(1), 146–157. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.140>
- Zevenbergen, J., Augustinus, C., Antonio, D., & Bennett, R. (2013). *Pro-poor land administration: Principles for recording the land rights of the underrepresented*. *Land Use Policy*, 31, 595–604. <https://doi.org/10.1016/j.landusepo.2012.09.005>