

**INTEGRASI DATA PAJAK DENGAN PETA PENDAFTARAN
DALAM RANGKA OPTIMALISASI PENDAPATAN ASLI
DAERAH DARI PAJAK BUMI DI KALURAHAN
BENDUNGAN KAPANEWON WATES KABUPATEN KULON
PROGO PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

Ardiansyah

NIT 22313957/ Kelas A

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN
TAHUN 2026**

ABSTRACT

The optimization of Local Own-Source Revenue from Rural and Urban Land and Building Tax is influenced by the effectiveness of land and building tax management and the quality of tax subject and tax object data. In Bendungan Village, discrepancies between the Land and Building Tax Block Map and the Land Registration Map may cause tax data to be not fully aligned with factual conditions, particularly in terms of taxpayers, land parcel area, and the relationship between the Land Parcel Identification Number and the Tax Object Number. This study aims to analyze the effectiveness of land and building tax management in identifying tax potential, analyze the conformity of tax subjects and the accuracy of land parcel objects between the Land and Building Tax Block Map and the Land Registration Map, and describe the synchronization of land and tax data through the implementation of a Single Identity Number in Bendungan Village, Wates District, Kulon Progo Regency.

This study employed a mixed-methods approach with a convergent design, in which quantitative and qualitative data were collected and processed within a relatively similar period. Quantitative data were obtained from the Land Registration Map, Land and Building Tax Block Map, Tax Assessment List, and NIB-NOP integration results in Bendungan Village. Qualitative data were obtained through interviews with the Regional Finance and Asset Agency of Kulon Progo Regency and the Land Office of Kulon Progo Regency, supported by field verification. The analytical techniques included qualitative descriptive analysis to explain land and building tax management, quantitative descriptive analysis to calculate the level of data conformity, spatial analysis through overlay and NIB-NOP relationships, and an indicative simulation of potential tax revenue.

The results show that land and building tax management in Bendungan Village has been administratively implemented, but it has not been fully optimal in identifying tax potential because data updating is still required. The realization of land and building tax revenue in Bendungan Village reached IDR 375.45 million out of the target of IDR 457.82 million, or 82.64%. In Block 11, out of 87 analyzed parcels, subject conformity was classified as conforming in 56 parcels or 64.37%, partially conforming in 4 parcels or 4.60%, non-conforming in 17 parcels or 19.54%, and unidentified in 10 parcels or 11.49%. In terms of object accuracy, 73 parcels or 83.91% had an ideal 1 NIB x 1 NOP relationship, while 14 parcels or 16.09% had non-conforming relationships. The total area in the Land Registration Map was 154,041 m², while the area recorded in the tax data was 102,103 m², resulting in an administrative area difference of 51,938 m². The simulation of parcels whose Land Registration Map area was larger than the tax data area resulted in an indicative potential revenue of IDR 24,182,012. The synchronization of NIB, NOP, and NIK has the potential to improve the accuracy of the land and building tax database, reduce indications of Tax Gap, and support the optimization of land and building tax revenue.

Keywords: *Data Integration, Land Registration Map, Land and Building Tax, Single Identity Number.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
PRAKATA	vi
INTISARI.....	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Batasan Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Kerangka Teori.....	10
1. Konsep Peta Pendaftaran.....	10
2. Konsep Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD)	12
3. Integrasi Data Pajak dengan Peta Pendaftaran.....	16
4. Konsep <i>Tax Gap</i> dalam PBB-P2.....	18
B. Penelitian Terdahulu	19
C. Kerangka Pemikiran	29
D. Pertanyaan Penelitian	32
BAB III METODE PENELITIAN.....	34
A. Format Penelitian	34

B. Lokasi Penelitian	35
C. Populasi dan Sampel	36
D. Informan dan Teknik Penentuan Informan	37
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	37
F. Teknik Analisis Data	40
1. Teknik Analisis Kualitatif Deskriptif.....	40
2. Teknik Analisis Kuantitatif Deskriptif.....	41
3. Teknik Analisis Spasial.....	47
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	55
A. Administrasi Kalurahan Bendungan	55
B. Kependudukan dan Subjek Pajak di Kalurahan Bendungan	56
C. Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kalurahan Bendungan	57
D. Bidang Tanah Terdaftar di Kalurahan Bendungan	59
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	60
A. Efektivitas Pengelolaan PBB dalam Menggali Potensi Pajak di Kalurahan Bendungan	61
1. Mekanisme Pendataan, Pendaftaran dan Penetapan PBB.....	61
2. Pihak Yang Terlibat dalam Proses Pengelolaan PBB di Kalurahan Bendungan	64
3. Target dan Realisasi Penerimaan PBB di Kalurahan Bendungan.....	65
4. Kendala dalam Pengelolaan PBB.....	66
5. Upaya untuk Meningkatkan Efektivitas Pengelolaan PBB dalam Menggali Potensi Pajak di Kalurahan Bendungan.....	67
B. Kesesuaian Subjek dan Akurasi Objek Bidang Tanah pada Peta Blok PBB dengan Peta Pendaftaran di Kalurahan Bendungan.....	69
1. Kesesuaian Subjek Antara Nama Wajib pada Data PBB dengan Nama Pemegang Hak pada Peta Pendaftaran	72
2. Kesesuaian Subjek Bidang Tanah Berdasarkan Hasil Verifikasi Lapang.....	75
3. Akurasi Objek Bidang Tanah Berdasarkan Relasi NIB pada Peta Pendaftaran dengan NOP pada Peta Blok PBB	78
4. Kesesuaian Luas Bidang Tanah antara Peta Pendaftaran dengan Data Luas Bumi pada PBB	82

C. Sinkronisasi Data Pertanahan dan Perpajakan melalui Penerapan <i>Single Identity Number</i> untuk Meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	90
1. Peran NIB sebagai Identitas Bidang Tanah dalam dalam Proses Sinkronisasi Data Pertanahan dan Pajak PBB	91
2. Peran NOP sebagai Identitas Objek Pajak dalam Proses Sinkronisasi Data PBB	92
3. Peluang Penggunaan NIK sebagai Identitas Subjek dalam Penerapan Single Identity Number	93
4. Tahapan Sinkronisasi NIB, NOP, dan NIK dalam Mendukung Pemutakhiran Basis Data PBB	94
5. Simulasi Potensi Penerimaan PBB setelah Dilakukan Sinkronisasi Data Luas Bidang Tanah	97
6. Sinkronisasi Data dalam Mendukung Koreksi Beban Pajak pada Bidang yang Memiliki Luas PBB Lebih Besar daripada Luas Peta Pendaftaran	100
7. Kendala dan Upaya dalam Penerapan Single Identity Number untuk Mendukung Peningkatan Penerimaan PBB	101
BAB VI PENUTUP	105
A. Kesimpulan	105
B. Saran	107
DAFTAR PUSTAKA	109
LAMPIRAN	113

BAB I

PENDAHULUAN

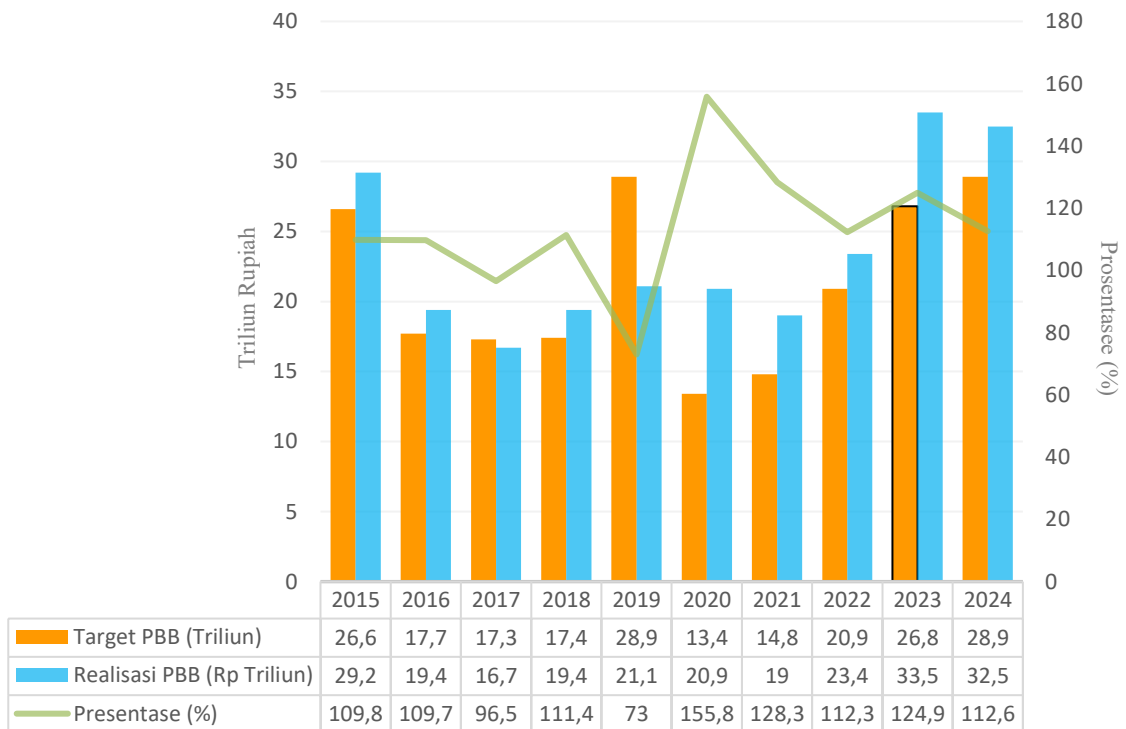
A. Latar Belakang

Pajak dipungut oleh pemerintah berdasarkan Undang-Undang tanpa imbalan langsung dan digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat. Dalam konteks pemerintahan daerah, Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan penerimaan yang bersumber dari potensi daerah itu sendiri dan dimanfaatkan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan serta pembangunan, di mana besarnya PAD dalam struktur APBD mencerminkan tingkat kemandirian fiskal daerah dan kemampuan daerah dalam mengurangi ketergantungan terhadap dana transfer dari pemerintah pusat (Utomo, 1997). Dalam Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah disebutkan bahwa anggaran pendapatan, anggaran belanja, dan anggaran pembiayaan merupakan bagian dari APBD, dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi salah satu faktor utama yang menentukan keberhasilan suatu daerah dalam mencapai tujuan pembangunan. Dalam rangka pembangunan daerah, Pendapatan Asli Daerah (PAD) memegang peranan penting sebagai indikator kemandirian fiskal daerah (Saputra & Fernando, 2017).

Salah satu komponen PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang sejak berlakunya kebijakan desentralisasi fiskal berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 28 Tahun 2009 telah dilimpahkan pengelolaannya dari Direktorat Jenderal Pajak kepada pemerintah daerah kabupaten/kota. Sejak berlakunya peraturan tersebut, secara nasional penerimaan PBB menunjukkan data bahwa realisasi penerimaan PBB pada sebagian besar tahun mampu melampaui target yang ditetapkan. Pada tahun 2015 dan 2016, realisasi penerimaan PBB mencapai lebih dari 109% dari target. Capaian tertinggi terjadi pada tahun 2020, dengan tingkat realisasi sebesar 155,8% dari target. Namun demikian, pada tahun 2019 realisasi penerimaan PBB hanya mencapai 73% dari target yang ditetapkan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa meskipun potensi PBB secara nasional

cukup besar, pengelolaannya masih menghadapi berbagai tantangan dan hambatan (Kemenkeu, 2025).

Tabel 1. Target dan Realisasi Penerimaan PBB Nasional

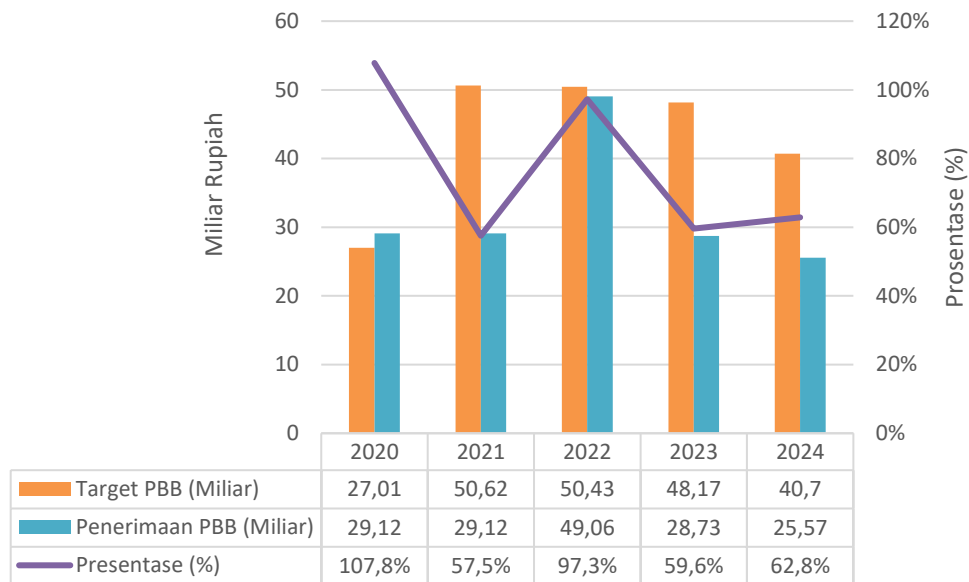


Sumber: Kemenkeu, diolah Peneliti 2025

Pada tingkat daerah khususnya di Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Yogyakarta penerimaan PBB menunjukkan kondisi yang berbeda. Berdasarkan data penerimaan PBB Kabupaten Kulon Progo tahun 2020–2024, realisasi penerimaan PBB cenderung belum stabil dan pada beberapa tahun mengalami penurunan yang signifikan. Tahun 2020 menjadi satu-satunya tahun di mana realisasi penerimaan PBB mampu melampaui target, yaitu sebesar 107,81%. Sementara itu, pada tahun 2021 realisasi penerimaan hanya mencapai 57,5%, kemudian meningkat pada tahun 2022 menjadi 97,28%, dan kembali menurun pada tahun 2023 dan 2024 masing-masing sebesar 59,64% dan 62,8%. Kondisi ini mengindikasikan bahwa potensi penerimaan PBB di Kabupaten Kulon Progo belum tergali secara optimal (BKAD, 2025).

Tabel 2. Target dan Realisasi Penerimaan PBB di Kabupaten Kulon Progo

Target dan Realisasi Penerimaan PBB Kab. Kulon Progo



Sumber: BKAD Kulon Progo, diolah Peneliti 2025

Rendahnya realisasi penerimaan PBB daerah dibandingkan target tersebut menunjukkan adanya permasalahan dalam pengelolaan PBB. Untuk itu, Optimalisasi PAD melalui PBB menjadi tantangan strategis bagi setiap pemerintah daerah. Akan tetapi dalam praktiknya masih dihadapkan pada berbagai kendala sistematis, seperti tata kelola yang belum terintegrasi, keterbatasan infrastruktur digital, perencanaan yang belum sepenuhnya berbasis data, serta kapasitas sumber daya manusia yang masih terbatas (Palis, 2025).

Belum optimalnya penerimaan PBB tersebut dapat disebabkan oleh adanya potensi kehilangan penerimaan pajak atau *loss income* yang bersumber dari ketidakmutakhiran basis data perpajakan daerah. Ketidakmutakhiran tersebut antara lain terlihat dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang belum diperbarui secara berkala sesuai perkembangan nilai tanah dan kondisi objek pajak, serta masih adanya objek pajak dan wajib pajak di lapangan yang belum tercatat atau belum sesuai dengan keadaan faktual. Suhattanto dkk. (2024) menjelaskan bahwa pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan oleh pemerintah daerah masih menghadapi hambatan akibat keterbatasan ketersediaan data terbaru, khususnya karena masih banyak objek pajak dan wajib pajak yang belum tercatat, nilai

bangunan baru belum diperbarui, serta nilai tanah jarang dimutakhirkan. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan kehilangan pendapatan bagi pemerintah daerah. Oleh karena itu, integrasi data pajak dengan peta pendaftaran menjadi penting untuk membangun basis data berbasis bidang tanah yang lebih aktual, akurat, dan dapat digunakan sebagai dasar pemutakhiran data PBB, sehingga potensi pajak yang sebelumnya belum tergali dapat diidentifikasi dan dioptimalkan.

Untuk menjawab problematika tersebut, Nota Kesepakatan antara Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Penyelenggaraan, Pengembangan, dan Pemanfaatan Terhadap Data, Informasi dan Infrastruktur Geospasial untuk Pembangunan di Bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang Nomor: 119/13806/10/SKB-34.HP/XII/2023 dan Kesepakatan Bersama antara Pemerintah Kabupaten Kulon Progo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo tentang Integrasi Data Pertanahan dan Perpajakan Daerah di Kabupaten Kulon Progo Nomor: 23/KB.KP/HKM/2024/1/SKB-34.01.UP.04/I/2025 sangat relevan. Ini memberikan ruang bagi kolaborasi dalam optimalisasi pengelolaan data pertanahan dan perpajakan.

Peta pendaftaran tanah dan peta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan dua jenis peta berbasis data spasial yang digunakan dalam pengelolaan administrasi pertanahan di Indonesia. Peta pendaftaran yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berfungsi untuk menjamin kepastian hukum atas dasar kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah, sedangkan peta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikelola oleh Pemerintah Daerah (Pemda) digunakan sebagai dasar pengenaan pajak atas objek tanah dan bangunan.

Pembuatan peta pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) selama ini difokuskan untuk memenuhi kebutuhan administrasi pendaftaran tanah saja. Namun, sebenarnya data yang diperoleh dari peta pendaftaran tersebut juga memiliki potensi untuk digunakan dalam bidang lain, misalnya sebagai acuan dalam penentuan nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Muhamad Irdian, 2021). Peta Pendaftaran tanah menjadi elemen dasar dalam sistem administrasi pertanahan, yang berperan penting dalam memberikan

kepastian hukum atas kepemilikan tanah, menunjang berbagai proses administrasi pertanahan, serta menjadi fondasi untuk integrasi data spasial lintas antar instansi yang mengelola urusan tanah maupun pajak (Martono dkk., 2022).

Berdasarkan uraian tersebut, terlihat bahwa data yang dipergunakan oleh Pemerintah Daerah dalam menetapkan nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki hubungan sangat erat dengan data yang terkandung dalam peta pendaftaran yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), karena kedua data ini berfokus pada objek yang sama, yakni tanah (Muhamad Irdian, 2021). Sejalan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, Pemerintah Daerah juga melaksanakan pendataan terhadap objek dan subjek pajak, khususnya pengukuran bidang objek pajak melalui kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Kegiatan pengukuran bidang objek pajak ini sangat penting karena bertujuan untuk memperoleh data yang akurat dan tepat mengenai objek dan subjek pajak, terutama terkait luas bidang tanah serta lokasi tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak.

Luas bidang tanah menjadi salah satu aspek penting yang menentukan besarnya nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perbedaan ukuran luas bidang tanah dapat berdampak langsung pada jumlah PBB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Hal ini terlihat dari selisih perhitungan nilai PBB yang menggunakan data luas bidang tanah yang berbeda (Wawan, 2017). Perbedaan luas bidang tanah antara peta pendaftaran dengan peta PBB dapat menyebabkan penetapan nilai Pajak Bumi dan Bangunan yang kurang tepat. Kondisi ini berpotensi mengakibatkan kehilangan potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta menimbulkan ketidakadilan terhadap masyarakat sebagai wajib pajak (Ambarita dkk., 2016). Dalam rangka menjaga keteraturan administrasi pertanahan, khususnya dalam pengelolaan pajak daerah, data spasial beserta informasinya menjadi aspek utama yang harus diperhatikan sebelum melakukan evaluasi terhadap PBB. Data spasial dalam konteks ini mencakup bidang tanah beserta informasi terkait kepemilikan, luas, dan atribut lainnya terkait penggunaan tanah. Komponen-komponen tersebut menjadi faktor utama dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan PerKalurahan dan Perkotaan (PBB-P2), karena secara

langsung memengaruhi besarnya nilai pajak terutang yang ditetapkan untuk tiap objek pajak (Nugraha & Santosa, 2020). Oleh karena itu, diperlukan analisis lokal yang mendalam untuk mengidentifikasi dan mengurangi risiko tersebut (Santosa dkk., 2016).

Diperlukan basis data yang akurat dalam rangka membangun Sistem Informasi Geospasial (SIG) untuk mengintegrasikan data spasial dan tekstual dalam rangka menjaga keteraturan administrasi pertanahan. SIG merupakan teknologi berbasis komputer yang berfungsi untuk mengumpulkan, menyimpan, mengelola, menganalisis, serta menyajikan data yang memiliki koordinat geografis (Koko Mukti Wibowo, Indra Kanedi, 2021). Pada bidang pertanahan implementasi SIG umumnya diterapkan dalam software seperti ArcGIS, khususnya untuk membantu menganalisis pekerjaan terkait integrasi data peta. Akan tetapi tidak mudah dalam melakukan integrasi data spasial dan non spasial, dalam hal ini peta PBB dengan Peta Pendaftaran. Integrasi kedua peta tersebut yang ada melibatkan banyak sumber data dan penyedia data yang berbeda, sehingga proses ini menjadi sebuah upaya kolaboratif. Dalam integrasi tersebut, data yang berasal dari beragam pihak dan format harus disatukan agar dapat digunakan secara terpadu dan efisien, sehingga mendukung pengambilan keputusan yang lebih baik dan komprehensif berbasis data geospasial (Aditya, 2014).

Telah terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan terkait integrasi data pajak dan data pertanahan, masih terdapat kekurangan kajian yang secara khusus membahas proses integrasi antara peta pendaftaran dan peta PBB pada tingkat kalurahan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian yang dilakukan oleh Fransisca Christina (2023) dan Harist & Fahrudin (2025) membahas mengenai pengembangan sistem informasi integrasi data pertanahan dan perpajakan tanpa membahas pengaruh terhadap optimalisasi PAD. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Gipih Shivam Vivekananda (2025) membahas mengenai simulasi perbandingan antara penerimaan PBB-P2 sebelum dan sesudah dilaksanakannya integrasi di satu kalurahan tanpa mengembangkan permodelan sistem digitalisasi. Dengan demikian belum ditemukan penelitian yang membahas mengenai optimalisasi PAD berdasarkan hasil dari integrasi data

pajak dengan peta pendaftaran menggunakan mekanisme nomor identitas tunggal yang menghubungkan kedua data tersebut.

Berdasarkan uraian di atas penelitian mengenai proses integrasi data pajak dengan peta pendaftaran ditingkat kalurahan melalui penerapan *Single Identity Number* (SIN) maka penting untuk dilakukan. Selain untuk mengisi gap penelitian yang ada, juga untuk memberikan solusi atas permasalahan ketidaksesuaian data spasial. Hasil dari penelitian ini juga dapat diadopsi oleh Kantor Pertanahan dan Pemda setempat untuk memperbaiki akurasi luas bidang tanah dan meningkatkan keadilan dalam penetapan PBB. Untuk itu penelitian ini dituangkan dalam judul “Integrasi Data Pajak Dengan Peta Pendaftaran Dalam Rangka Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah Dari Pajak Bumi Di Kalurahan Bendungan Kapanewon Wates Kabupaten Kulon Progo Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”.

B. Rumusan Masalah

Penetapan nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang tepat dan adil sangat tergantung pada data yang akurat mengenai objek pajak, seperti luas bidang tanah, letak, batas, bentuk dan keberadaan bangunan. Namun, dalam prakteknya masih ditemukan ketidaksesuaian data spasial antara peta pendaftaran yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan peta PBB yang dikelola Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD), khususnya pada tingkat kalurahan. Ketidakesuaian ini berpotensi menyebabkan kehilangan pendapatan daerah dari pajak bumi. Oleh karena itu, diperlukan penelitian yang mendalam untuk mengkaji proses integrasi data pajak dengan peta pendaftaran tersebut di tingkat kalurahan, guna mendukung penetapan nilai PBB yang lebih akurat.

Berdasarkan dari pernyataan tersebut, dirumuskan beberapa permasalahan yang diambil sebagai pembahasan dalam penelitian ini, antara lain:

1. Apakah pengelolaan PBB yang berjalan saat ini sudah efektif dalam menggali potensi pajak yang sebenarnya di Kalurahan Bendungan?
2. Bagaimana kesesuaian subjek dan akurasi objek bidang tanah pada Peta Blok PBB dengan Peta Pendaftaran di Kalurahan Bendungan?
3. Bagaimana sinkronisasi data pertanahan dan pajak PBB melalui *Single Identity Number* untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini dapat dijabarkan seperti berikut, yaitu:

1. Mengetahui pengelolaan PBB yang berjalan saat ini dalam menggali potensi pajak yang sebenarnya di Kalurahan Bendungan.
2. Mengetahui kesesuaian dan akurasi subjek dan objek bidang tanah pada Peta Blok PBB dengan Peta Pendaftaran di Kalurahan Bendungan.
3. Menguraikan sinkronisasi data pertanahan dan pajak PBB melalui penerapan *Single Identity Number* untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

D. Manfaat Penelitian

Terdapat beberapa manfaat dalam penelitian ini, yang dapat dikategorikan menjadi dua jenis, yaitu manfaat akademis dan manfaat praktis:

1. Manfaat Akademis: Penelitian ini memberikan khasanah baru serta meningkatkan pemahaman mengenai integrasi bidang tanah diantara dua stakeholder, yaitu data pajak berasal dari Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) dengan peta pendaftaran tanah berbasis bidang tanah berasal dari Kantor Pertanahan. Selain itu penelitian ini juga dapat dijadikan dasar pembuatan peta-peta tematik lainnya sesuai kebutuhan.
2. Manfaat Praktis: Secara praktis penelitian ini memberikan manfaat dari terjadinya pertukaran data pertanahan antar kedua instansi yaitu antara Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dengan Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kulon Progo. Terdapat tipologi data integrasi NIB-NOP pada satu kalurahan yang sama, sehingga meningkatkan pemahaman baik masyarakat maupun dinas pajak terkait agar melakukan updating data terhadap data pajak dan peta PBB dalam rangka menghindari potensi kerugian akibat kurang pungut pajak, serta memberikan kemudahan kepada masyarakat pemilik tanah dalam pengelolaan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

E. Batasan Penelitian

Sehubungan dengan keterbatasan yang dimiliki peneliti, penelitian ini menetapkan sejumlah batasan. Penetapan batasan tersebut dimaksudkan untuk membatasi ruang lingkup penelitian agar kajian yang dilakukan menjadi lebih terarah dan terfokus.

1. Data perpajakan yang diintegrasikan dalam penelitian ini adalah data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berupa Peta PBB tahun 2025 dan Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP), yaitu data yang dikelola oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Kulon Progo
2. Integrasi yang dilakukan menggunakan data bidang spasial tanah, tidak termasuk bangunan. Hal itu dikarenakan pengambilan data bangunan harus dilakukan serta intensitas perubahan terhadap data bangunan sangat tinggi.
3. Analisis penelitian memfokuskan pada potensi penerimaan PBB dari pajak bumi di satu blok, tanpa pajak bangunan sehingga potensial loss pajak yang dihitung juga hanya potensial loss dari pajak bumi di satu blok.
4. Simulasi potensi penerimaan PBB dalam penelitian ini bersifat indikatif. Nilai simulasi tidak dimaksudkan sebagai ketetapan resmi SPPT, karena penetapan PBB tetap memerlukan validasi teknis oleh BKAD serta mempertimbangkan pembulatan dan kebijakan keringanan pajak yang berlaku.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai integrasi data pajak dengan Peta Pendaftaran dalam rangka optimalisasi Pendapatan Asli Daerah dari Pajak Bumi di Kalurahan Bendungan, Kapanewon Wates, Kabupaten Kulon Progo, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pengelolaan PBB di Kalurahan Bendungan telah berjalan secara administratif, tetapi belum sepenuhnya optimal dalam menggali potensi pajak yang sebenarnya.

Pengelolaan PBB dilakukan melalui tahapan pendataan, pendaftaran, penetapan, penerbitan SPPT, pelayanan perubahan data, dan evaluasi penerimaan. BKAD Kabupaten Kulon Progo berperan sebagai pengelola utama data PBB, Kantor Pertanahan berperan sebagai penyedia data spasial dan yuridis bidang tanah, sedangkan Pemerintah Kalurahan berperan membantu validasi data di lapangan. Target penerimaan PBB Kalurahan Bendungan sebesar Rp457,82 juta, sedangkan realisasinya sebesar Rp375,45 juta atau 82,64%. Capaian tersebut menunjukkan bahwa penerimaan PBB belum mencapai target. Salah satu penyebab yang dapat memengaruhi kondisi tersebut adalah belum optimalnya kualitas basis data PBB, khususnya pada aspek subjek, objek, luas, dan relasi NIB-NOP. Dengan demikian, penggalan potensi pajak tidak cukup dilakukan melalui penagihan, tetapi juga perlu dimulai dari perbaikan dan pemutakhiran basis data.

2. Kesesuaian dan akurasi subjek dan objek bidang tanah antara Peta Blok PBB dengan Peta Pendaftaran di Kalurahan Bendungan belum sepenuhnya selaras.

Berdasarkan hasil analisis dan verifikasi lapang pada Blok 11, terdapat 87 bidang yang dianalisis. Dari sisi subjek, sebanyak 56 bidang atau 64,37% termasuk kategori sesuai karena nama pemegang hak sama dengan nama wajib pajak. Sebanyak 4 bidang atau 4,60% termasuk kategori sebagian sesuai karena wajib pajak merupakan pihak yang menguasai atau

memanfaatkan tanah secara sah, terutama melalui hubungan sewa. Sebanyak 17 bidang atau 19,54% termasuk kategori tidak sesuai karena terdapat peralihan di bawah tangan yang belum didaftarkan secara resmi. Sementara itu, 10 bidang atau 11,49% termasuk kategori tidak teridentifikasi karena bukan objek Pajak Bumi dan Bangunan. Dari sisi objek, sebanyak 73 bidang atau 83,91% memiliki relasi ideal 1 NIB x 1 NOP, sedangkan 14 bidang atau 16,09% memiliki relasi tidak sesuai. Dari sisi luas, total luas Peta Pendaftaran sebesar 154.041 m², sedangkan total luas PBB sebesar 102.103 m², sehingga terdapat selisih administratif sebesar 51.938 m². Namun, selisih tersebut tidak dapat langsung dimaknai sebagai potensi kurang pungut karena terdapat 13 bidang atau 14,94% dengan luas PBB kosong atau 0 yang berdasarkan verifikasi lapangan merupakan bidang yang bukan objek.

3. Sinkronisasi data pertanahan dan perpajakan melalui penerapan *Single Identity Number* dapat menjadi strategi untuk meningkatkan akurasi basis data PBB dan mendukung peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Sinkronisasi dilakukan dengan menghubungkan NIB sebagai identitas bidang tanah, NOP sebagai identitas objek pajak, dan NIK sebagai identitas subjek pajak. Dalam penelitian ini, sinkronisasi utama dilakukan melalui relasi NIB-NOP. Hasil sinkronisasi menunjukkan bahwa sebagian besar bidang telah memiliki relasi sesuai, yaitu 73 bidang atau 83,91% dengan pola 1 NIB x 1 NOP. Namun, masih terdapat 14 bidang atau 16,09% yang perlu divalidasi karena memiliki relasi selain 1 NIB x 1 NOP. Sinkronisasi data dapat membantu mengidentifikasi objek pajak yang belum sesuai, memperbaiki luas bumi, memperbarui subjek pajak, serta mengurangi potensi *Tax Gap*. Penerapan NIK sebagai bagian dari *Single Identity Number* dapat memperkuat identifikasi subjek pajak, tetapi perlu dilakukan secara bertahap dengan memperhatikan kelengkapan data, keamanan data, perlindungan data pribadi, dan kesiapan sistem antarinstansi.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diperoleh peneliti memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak terkait serta dasar untuk penelitian selanjutnya sebagai berikut:

1. BKAD perlu melakukan pemutakhiran data PBB secara berkala dengan memanfaatkan Peta Pendaftaran sebagai data pembanding. Pemutakhiran perlu difokuskan pada bidang yang memiliki perbedaan subjek, perbedaan luas, relasi NIB-NOP tidak sesuai, serta bidang yang telah terdaftar tetapi belum terhubung dengan NOP. BKAD juga perlu memperkuat sistem informasi PBB berbasis spasial agar proses identifikasi objek pajak, perubahan data, dan validasi lapangan dapat dilakukan secara lebih cepat dan akurat.
2. Kantor Pertanahan perlu terus meningkatkan kualitas data Peta Pendaftaran, terutama pada bidang yang belum lengkap atributnya, bidang hasil pemecahan atau penggabungan, serta bidang yang belum terdaftar. Data pertanahan yang akurat akan membantu pemerintah daerah dalam memperbaiki basis data PBB. Pertukaran data dengan BKAD perlu dilakukan secara berkala dan tetap memperhatikan ketentuan kerahasiaan serta keamanan data.
3. Pemerintah Kalurahan perlu berperan aktif dalam validasi lapangan, terutama untuk memastikan subjek yang menguasai atau memanfaatkan tanah, status penggunaan tanah, dan keberadaan objek pajak. Peran kalurahan penting karena perangkat kalurahan mengetahui kondisi faktual bidang tanah dan perubahan yang terjadi dimasyarakat. Pemerintah Kalurahan juga dapat membantu mendorong masyarakat agar melaporkan perubahan data tanah dan SPPT secara tepat waktu.
4. Sinkronisasi data perlu dilakukan secara bertahap dan berkelanjutan. Tahap awal dapat difokuskan pada integrasi NIB dan NOP untuk memperbaiki data objek pajak. Tahap berikutnya dapat memperkuat data subjek melalui NIK, tetapi harus memperhatikan perlindungan data pribadi, pengaturan akses, dan keamanan pertukaran data antarinstansi.

Data NIK sebaiknya hanya digunakan untuk kepentingan administrasi yang sah dan tidak ditampilkan secara terbuka dalam dokumen publik.

5. Penelitian berikutnya disarankan menggunakan cakupan wilayah yang lebih luas, tidak hanya satu blok, agar hasil analisis lebih representatif terhadap kondisi Kalurahan Bendungan secara keseluruhan. Penelitian selanjutnya juga dapat menambahkan analisis bangunan dan tingkat kepatuhan wajib pajak. Dengan cakupan tersebut, dampak integrasi data terhadap optimalisasi PAD dapat dihitung secara lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, T. (2014). Peluang dan Tantangan Integrasi Peta dan Aplikasi Geospasial Melalui Peluang dan Tantangan Integrasi Peta dan Aplikasi Geospasial Melalui Pemetaan Kolaboratif Berbasis SRGI 2013. *Prosiding SRGI 2013 Menuju Sistem Acuan Tunggal Pemetaan Nasional*, 1–20. https://www.researchgate.net/publication/281456603_Peluang_dan_Tantangan_Integrasi_Peta_dan_Aplikasi_Geospasial_Melalui_Pemetaan_Kolaboratif_Berbasis_SRGI_2013
- Alif Kholipah, D., Achmad Ruchlihadiana, I. T., & Rizky Mirelva, P. S. (2025). Sinkronisasi Peta Bidang Tanah dan Objek Pajak (Studi Kasus: Kelurahan Citeureup, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi). *Universitas Winaya Mukti*. <https://repo.unwim.ac.id/id/eprint/1135>
- Amalia Ayuningtyas, & Imahda Khoiri Furqon. (2023). Integrasi Nik Menjadi Npwp Dengan Sistem Single Identity Number (Sin) Guna Meningkatkan Kepatuhan Pajak. *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Akuntansi*, 3(3). <https://doi.org/10.55606/jebaku.v3i3.2725>
- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Bambang Darmo Yuwono, dan. (2016). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Kasus : Kec. Semarang Timur, Kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*, 5(2), 159–167.
- Arianto, T., Nugroho, T., & Wahyono, E. B. (2013). Perkembangan Visi Kadaster 2014 di Kota Batam. *Hasil Penelitian Sistematis STPN*.
- Arnanto, A., Suharno, S., & Supriyanti, T. (2023). Pemanfaatan Basis Data Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk Penyusunan Kadaster Multiguna Di Kabupaten Boyolali. *Tunas Agraria*, 6(2). <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.218>
- Badan Pusat Statistik Kulon Progo. (2025). *Kecamatan Wates dalam Angka 2025*. BKAD. (2025). *Laporan Keuangan BKAD*. <https://bkad.kulonprogokab.go.id/publikasi/detail/laporan-keuangan-bkad>.
- Creswell, J. W. (2017). Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed. Dalam *Pustaka Pelajar*.
- Febriansyah, Y., Handayani, A., Pendapatan, B., Kabupaten, D., & Tengah, L. (2024). Synchronisation of Land and Building Tax Data in the Process of Land and Building Tax Verification Services at the Regional Revenue Agency of Central Lampung District. *Journal of Administration, Policy and Service Integration*, 1(2), 96–107. <http://journal.ubl.ac.id/index.php/japsi>
- Fransisca Christina. (2023). *Sistem Informasi Terintegrasi untuk*

- Pelayanan Perpajakan dengan Pelayanan Pertanahan Di Kabupaten Sleman* [Skripsi]. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Gipih Shivam Vivekananda. (2025). *Pemanfaatan Data Pertanahan Kota Lengkap Untuk Pembaruan Data Pajak Bumi Dan Bangunan di Kelurahan Cakranegara Utara, Kota Mataram* [Skripsi]. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Hardani, Nur Hikmatul Auliya, Andriani, H., Roushandy Asri Fardani, Jumari Ustiawaty, Evi Fatmi Utami, Istiqomah, R. R., Sukmana, D. J., & Ria Rahmatul Istiqomah. (2020). *Buku Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif. Dalam CV. Pustaka Ilmu.*
- Harefa, M. (2016). Kendala Implementasi dan Efektivitas Pemungutan Pajak PBB-P2 oleh Pemerintah Kota Makassar. *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, 7(1), 67–82.
- Harist, N., & Fahrudin, E. (2025). Spectrum: Multidisciplinary Journal Perancangan Sistem Dashboard Integrasi data Pertanahan dan Perpajakan dengan Metode SDLC untuk Memudahkan Monitoring dan Evaluasi. *Spectrum: Multidisciplinary Journal*, 2(3), 267–283.
- Insan Rendra, M. (2023). Penyusunan Peta Informasi Bidang Tanah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan-Perkotaan (PBB-P2) dengan Pemetaan Partisipatif. *Indonesian Journal of Spatial Planning*, 4(1). <http://journals.usm.ac.id/index.php/ijsp>
- Kemenkeu. (2025). *Laporan Tahunan DJP*. <https://www.pajak.go.id/id/tahunan-page>.
- Koko Mukti Wibowo, Indra Kanedi, J. J. (2021). Sistem Informasi Geografis (SIG) Menentukan Lokasi Pertambangan Batu Bara Di Provinsi Bengkulu Berbasis Website. *Jurnal Media Infotama*, 11(1).
- Kurnia Rahayu, S., & Kusdianto, A. (2023). Challenges of Digital Tax Administration Transformation in Indonesia. *Universitas Komputer Indonesia*. <https://doi.org/10.5772/intechopen.111458>
- Kuswanto, M. (2019). Dampak Pemutakhiran Data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kubu Raya. *Jurnal Ekonomi Daerah (JEDA)*, 7(1).
- Ladjar, A., Sunaryo, D. K., & Noraini, A. (2020). Pemanfaatan Sig Untuk Evaluasi Nilai Pajak Bumi Dan Bangunan Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tahun 2018. *Institut Teknologi Nasional Malang*.
- Mangopo, Y. R., Landjang, X. I. S., Lambe, K. H. P., & Jaya, A. (2025). Analisis Pengelolaan Pajak dan Retribusi dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Jayapura. *jesya*, 8(1), 171–180. <https://doi.org/10.36778/jesya.v8i1.1887>
- Martono, D. B., Aditya, T., Subaryono, S., & Nugroho, P. (2022). Cadastre Typology as a Baseline for Incremental Improvement of Spatial Cadastre in

- Jakarta: Towards a Complete Cadastre. *Land*, 11(10).
<https://doi.org/10.3390/land11101732>
- Meidodga, I., Syahrin, A., Putra, R. T., Warfandu, F., & Bimasena, A. N. (2023). Pemanfaatan Data Geospasial dalam Mewujudkan Sistem Informasi Pertanahan Multiguna Bagi Multipihak. *Widya Bhumi*, 3(1).
<https://doi.org/10.31292/wb.v3i1.51>
- Muhamad Irdian. (2021). *Manfaat Peta Pendaftaran Tanah untuk Penetapan Nilai Pajak Bumi dan Bangunan Di Desa Pasirsari Kecamatan Lemahabang Kabupaten Bekasi* [Skripsi]. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Nisa, F., & Tamrin, M. H. (2025). Digital Transformation and Multi-Level Collaboration in Regional Tax Data Collection: A Case Study of Local Governments in Indonesia. *JKMP (Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik)*, 13(1), 17–27. <https://doi.org/10.21070/jkmp.v13i1.1824>
- Nugraha, Y. K., & Santosa, P. B. (2020). Evaluasi Kualitas Data Spasial dalam Kegiatan Pemutakhiran Data PBB-P2 Di Kabupaten Pacitan. *Elipsoida : Jurnal Geodesi dan Geomatika*, 3(01).
<https://doi.org/10.14710/elipsoida.2020.7760>
- Nyoman, N., & Sukarsih, T. (2018). Dari Metafora Konseptual Menuju Blending: Sebuah Hipotesis Integrasi Konseptual Pada Tataran Linguistik Kognitif. *Seminar Ilmiah Nasional Teknologi, Sains, dan Sosial Humaniora (SINTESA)*.
- Palis, K. (2025). Transformasi Digital Dan Reformasi Tata Kelola Perpajakan Daerah: Studi Kasus Optimalisasi PAD Di Indonesia. *Juremi: Jurnal Riset Ekonomi*, 5(1). <https://doi.org/10.53625/juremi.v5i1.10508>
- Paramitha, I. A. D., & Putu Indah Dianti Putri. (2024). Implementasi Sistem Informasi Terpadu dalam Optimalisasi Pelayanan Publik di UPTD Kuta Utara Badung. *Jurnal Pengabdian UntukMu NegeRI*, 8(3), 589–598.
<https://doi.org/10.37859/jpumri.v8i3.7640>
- Praktik Keinsinyuran, J., & Pandjaitan, L. W. (2024). Optimalisasi Kebijakan One Map Policy dengan Aplikasi SI PANDUBEDAS: Integrasi Data Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bandung. Dalam *Jurnal Praktik Keinsinyuran* (Vol. 1, Nomor 3).
- Pulungan, S. M., Febrianti, R., Lestari, T., Gurning, N., & Fitriana, N. (2023). Analisis Teknik Entity-Relationship Diagram Dalam Perancangan Database. *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis (JEMB)*, 1(2).
<https://doi.org/10.47233/jemb.v1i2.533>
- Rahmat, Lanny W Pandjaitan, & Lukas. (2024). Optimalisasi Kebijakan One Map Policy dengan Aplikasi SI PANDUBEDAS: Integrasi Data Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bandung. *Jurnal Praktik Keinsinyuran*, 1(3).
<https://doi.org/https://doi.org/10.26623/ijsp.v6i2>
- Sakir, I. M. (2024). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Mixed Method*.

Filosofis Indonesia Press.

- Saputra, B., & Fernando, R. (2017). Kontribusi Sumber-Sumber PAD Dalam Mendukung Kemandirian Keuangan Daerah Di Kabupaten Sleman. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*, 5(3). <https://doi.org/10.17509/jrak.v5i3.9215>
- Silalahi, M., & Wahyudi, D. (2018). Perbandingan Performansi Database MongoDB dan MySQL dalam Aplikasi File Multimedia Berbasis Web. *CBIS JOURNAL*, 06(01). <http://ejournal.upbatam.ac.id/index.php/cbis>
<http://ejournal.upbatam.ac.id/index.php/cbis>
- Sugiyono. (2010). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Dalam *Penerbit Alfabeta*. <https://doi.org/WWW.cvalfabeta.com>
- Suharyati, S. (2008). *Analisis Kesenjangan (Tax Gap) Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Provinsi DKI Jakarta* [Skripsi]. Universitas Indonesia.
- Suhattanto, M. A., Dewi, A. R., & Sudirman, S. (2024). Land Parcel-Based Land Valuation System Development Strategy in Indonesia with The Concept of Multi-Purpose Cadastre. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1418(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1418/1/012016>
- Sumarja. (2015). *Hukum Pendaftaran Tanah* (M. H. Prof. Dr. I Gede A.B. Wiranata S.H., Ed.; 2 ed.). Universitas Lampung.
- Wawan, A. (2017). Pengaruh Alokasi Dana Desa, Jumlah Penduduk dan Luas Lahan Terhadap Realisasi Penerimaan PBB-P2 Kabupaten Sigi. *Universitas Tadulako*, 5(5).
- Williamson, I. P., & Ling, L. (2001). Land Administration Systems and Cadastres in a Changing Environment. *Computers, environment and urban systems*, 25(4–5), 339–366. [https://doi.org/10.1016/S0198-9715\(00\)00053-3](https://doi.org/10.1016/S0198-9715(00)00053-3)
- Wirapraja, R. T. (2021). *Perbedaan Luas Bidang Tanah Antara Data SPPT PBB dan Data Sertipikat Beserta Akibatnya* [Skripsi]. Sekolah Tinggi Pertanian Nasional.
- Yulianto, E. S. (2019). *Kajian Akurasi Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Produk Kantor Jasa Surveyor Kadastral Berlisensi (Kjskb) di Kantor Pertanian Kabupaten Kediri Dan Kantor Pertanian Kabupaten Tulungagung* [Skripsi]. Sekolah Tinggi Pertanian Nasional.
- Yuniawati, V., Husaini, A., & Dewantara, R. Y. (2016). Gap Analysis (Tax Gap) Of Land And Building Tax Of Urban and Rural Sector (Pbb P2) Revenues In Kediri City. *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, 9(1).
- Yusuf, M. (2014). *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*. Kencana.