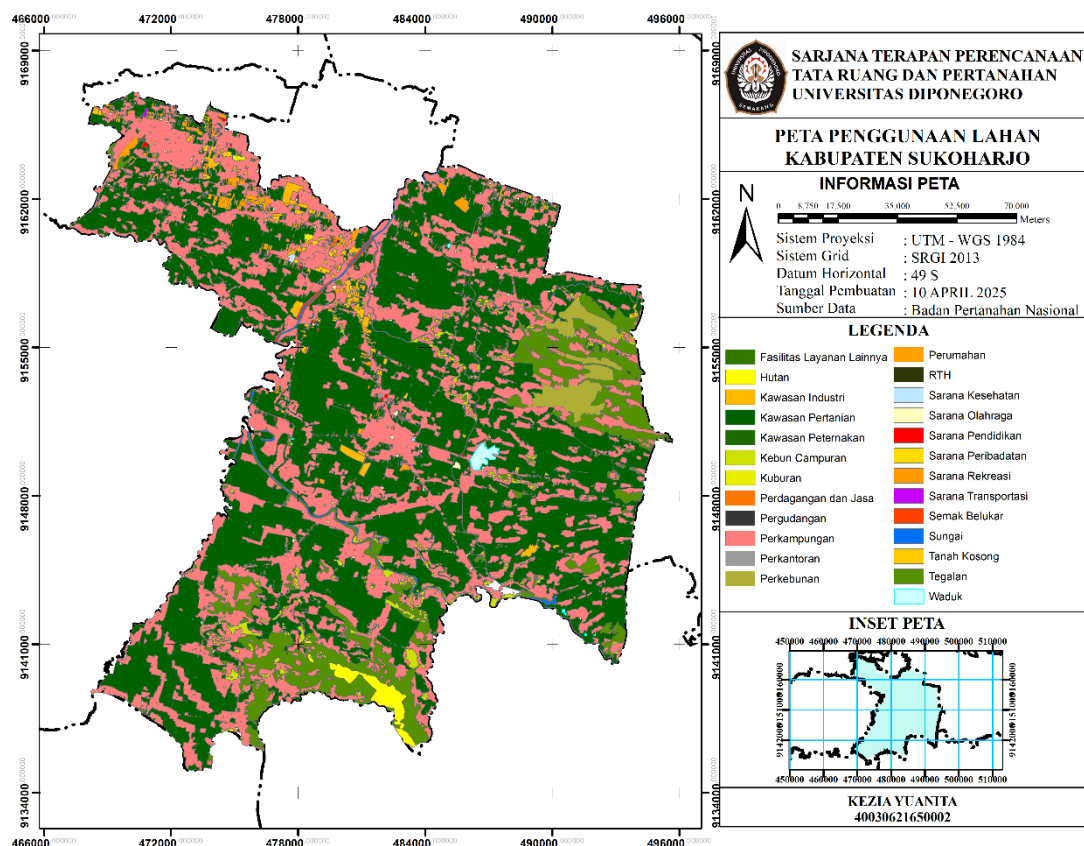


BAB 3

PROFIL KABUPATEN SUKOHARJO

3.1 Penggunaan Lahan Kabupaten Sukoharjo

Penggunaan Lahan adalah pemanfaatan permukaan bumi untuk berbagai kegiatan yang dapat mendukung kegiatan kehidupan manusia. Salah satu contohnya adalah permukiman, pertanian, industri, perdagangan, dan ruang terbuka hijau. Penggunaan lahan ini akan mencerminkan dinamika sosial, ekonomi, dan lingkungan pada wilayah tersebut. Berikut merupakan penggunaan lahan pada Kabupaten Sukoharjo.



Sumber: ATR/BPN Kabupaten Sukoharjo, 2025

Gambar 3. 1 Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Sukoharjo

Pada peta terlihat bahwa penggunaan lahan pada Kabupaten Sukoharjo didominasi oleh lahan pertanian. Lahan pertanian sendiri di Kabupaten Sukoharjo terdiri dari sawah, tegalan, dan perkebunan. Selanjutnya perkampungan juga mendominasi penggunaan lahan di Kabupaten Sukoharjo. Selain itu, penggunaan lahan di Kabupaten Sukoharjo dimanfaatkan menjadi beberapa kegiatan. Berikut klasifikasi penggunaan beserta luasnya di Kabupaten Sukoharjo.

Tabel 3. 1 Luas Penggunaan Lahan Kabupaten Sukoharjo

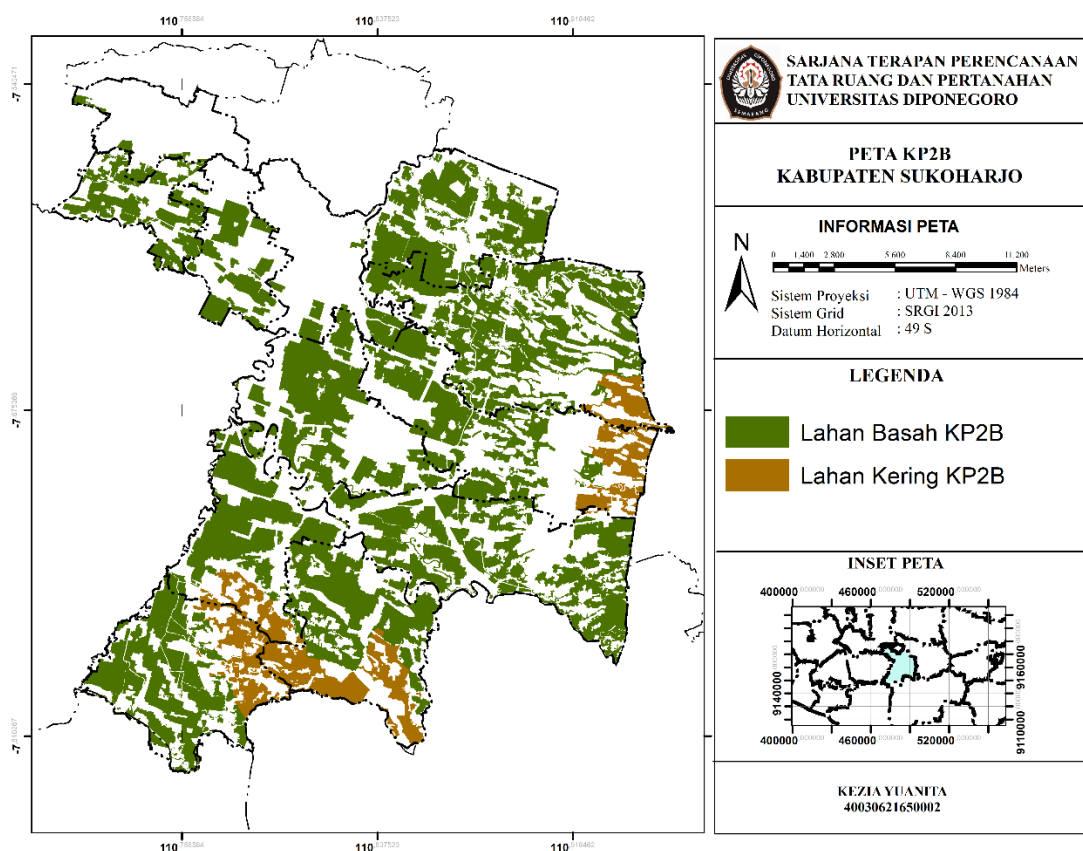
Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Penggunaan Lahan	Luas (ha)
Hutan	320,5	RTH	3,7
Kawasan Industri	488,9	Sarana Kesehatan	14,8
Fasilitas Layanan Lainnya	1,0	Sarana Olahraga	103,6
Kawasan Pertanian Sawah	25490,0	Sarana Pendidikan	53,9
Kawasan Peternakan	30,2	Sarana Peribadatan	0,7
Kebun Campuran	822,8	Sarana Rekreasi	1,4
Kuburan	100,1	Sarana Transportasi	9,2
Perdagangan dan Jasa	21,3	Semak Belukar	67,3
Pergudangan	5,7	Sungai	337,7
Perkampungan	15513,2	Tanah Kosong	325,3
Perkantoran	10,1	Tegalan	4245,9
Perkebunan	806,0	Waduk	99,2
Perumahan	455,6		

Sumber: ATR/BPN Kabupaten Sukoharjo, 2025

Penggunaan lahan terbesar adalah kawasan pertanian berupa persawahan dengan luas 25.490 ha atau 51% dari total luas Kabupaten Sukoharjo. Hal ini mencerminkan karakteristik wilayah Kabupaten Sukoharjo sebagai daerah agraris dengan aktivitas penduduknya sebagian besar bertumpu pada sektor pertanian. Lahan persawahan tersebut tersebar di berbagai Kecamatan dan berperan penting dalam ketahanan pangan daerah. Selanjutnya penggunaan lahan terbesar kedua di Kabupaten Sukoharjo adalah kawasan perkampungan. Kawasan permukiman ini menyebar di seluruh Kecamatan terutama di bagian pusat Kota dan Utara. Hal ini disebabkan kedekatannya dengan pusat pemerintahan, fasilitas umum, dan sarana prasarana penunjang. Selain itu, kedekatan dengan Kota Surakarta menyebabkan beberapa wilayah di bagian utara Kabupaten Sukoharjo dimanfaatkan sebagai kawasan permukiman. Peningkatan jumlah penduduk di wilayah tersebut berdampak langsung pada meningkatnya kebutuhan lahan akan permukiman.

3.2 Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan

KP2B merujuk pada kawasan budidaya yang umumnya terletak di wilayah perdesaan yang didalamnya terdapat LP2B dan/atau LCP2B, dan berbagai elemen pendukung lainnya. Keberadaan kawasan ini bertujuan mendukung pencapaian tujuan nasional dalam bidang pangan, yakni kemandirian dan kedaulatan pangan berkelanjutan. Berdasarkan Perda Kabupaten Sukoharjo Nomor 1 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo pada Pasal 65 Ayat 5 huruf (e) yang menyebutkan bahwa tidak diperbolehkan alih fungsi lahan pada kawasan yang ditetapkan sebagai KP2B. Berikut merupakan peta KP2B di Kabupaten Sukoharjo:



Sumber: DPUPR Kabupaten Sukoharjo, 2025

Gambar 3. 2 Peta Lahan Sawah Dilindungi Kabupaten Sukoharjo

Untuk mendukung perlindungan terhadap lahan pertanian berkelanjutan, kawasan KP2B telah ditentukan menjadi 2 klasifikasi dengan luas total mencapai 23.742 Ha. Lahan Basah KP2B memiliki luas 20.814 Ha dan Lahan Kering KP2B dengan luas 2.928 Ha yang tersebar di beberapa Kecamatan di Kabupaten Sukoharjo.

3.3 Kependudukan

Aspek kependudukan memegang peran penting dalam perencanaan dan perkembangan suatu wilayah. Penduduk merupakan subjek utama dalam perencanaan tata ruang sendiri. Jumlah dan distribusi penduduk akan berpengaruh terhadap kebutuhan ruang yang akan datang. Selain itu aktivitas dan ekonomi penduduk sendiri akan membentuk sebuah pola ruang sehingga perlu adanya sebuah perencanaan ruang yang sesuai. Sehingga semakin bertambahnya penduduk maka dipastikan perkembangan pembangunan juga semakin meningkat. Berikut merupakan jumlah penduduk di Kabupaten Sukoharjo:

Tabel 3. 2 Jumlah Penduduk Kabupaten Sukoharjo

Kecamatan	2020	2021	2022	2023	2024
Weru	54.795	55.091	55.253	56.468	57.910
Bulu	34.104	34.605	35.028	36.129	37.179
Tawang Sari	52.538	52.750	52.833	53.921	56.995
Sukoharjo	97.020	97.434	97.610	99.642	100.179
Nguter	52.309	53.151	53.629	55.644	56.015
Bendosari	61.563	62.263	62.818	64.579	65.180
Polokarto	83.748	84.404	84.857	86.932	88.708
Mojolaban	96.533	97.114	97.459	99.662	93.242
Grogol	128.193	127.565	128.352	128.089	121.870
Baki	76.422	76.852	77.096	78.808	72.678
Gatak	54.309	54.853	55.266	56.740	54.532
Kartasura	116.053	115.521	116.426	116.066	111.984
TOTAL	907.587	911.603	916.627	932.680	916.472

Sumber: BPS Kecamatan Dalam Angka, 2020-2024

Jumlah penduduk juga akan mempengaruhi kepadatan penduduk di suatu wilayah. Keduanya memiliki hubungan yang erat, karena semakin besar jumlah penduduk dalam suatu wilayah dengan luas lahan yang tetap maka tingkat kepadatan penduduk di wilayah tersebut akan semakin tinggi. Berikut merupakan kepadatan penduduk pada setiap Kecamatan di Kabupaten Sukoharjo yang semakin meningkat tiap tahunnya.

Tabel 3. 3 Kepadatan Penduduk Kabupaten Sukoharjo

Kecamatan	2020	2021	2022	2023	2024
Weru	1.202	1.208	1.212	1.238	1.270
Bulu	735	746	755	779	801
Tawang Sari	1.336	1.342	1.344	1.371	1.450
Sukoharjo	2.072	2.081	2.085	2.128	2.140
Nguter	904	919	927	962	968
Bendosari	1.105	1.117	1.127	1.159	1.170
Polokarto	1.252	1.262	84.857	86.932	88.708
Mojolaban	2.521	2.536	2.545	2.603	2.435
Grogol	4.092	4.072	4.097	4.088	3.890
Baki	3.266	3.284	3.295	3.368	3.106
Gatak	2.722	2.750	2.770	2.844	2.733
Kartasura	5.358	5.333	5.375	5.359	5.170

Sumber: Olah Data Penulis, 2025

Kepadatan penduduk ini juga dipengaruhi oleh tingginya pertumbuhan penduduk pada tiap wilayah. Hal ini dipengaruhi oleh laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Sehingga laju pertumbuhan penduduk ini yang menjadi salah satu faktor penting yang menentukan tingkat kepadatan suatu wilayah. Berikut tingkat pertumbuhan penduduk tiap tahunnya pada Kabupaten Sukoharjo.

Tabel 3. 4 Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Sukoharjo

Kecamatan	2020	2021	2022	2023	2024
Weru	10,73%	0,54%	0,29%	2,20%	2,55%
Bulu	23,68%	1,47%	1,22%	3,14%	2,91%
Tawang Sari	9,69%	0,40%	0,16%	2,06%	5,70%
Sukoharjo	6,32%	0,43%	0,18%	2,08%	0,54%
Nguter	25,11%	1,61%	0,90%	3,76%	0,67%
Bendosari	17,62%	1,14%	0,89%	2,80%	0,93%
Polokarto	10,60%	0,78%	0,54%	2,45%	2,04%
Mojolaban	-0,95%	0,60%	0,36%	2,26%	-6,44%
Grogol	-9,34%	-0,49%	0,62%	-0,20%	-4,86%
Baki	-10,38%	0,56%	0,32%	2,22%	-7,78%
Gatak	10,17%	1,00%	0,75%	2,67%	-3,89%
Kartasura	-12,34%	-0,46%	0,78%	-0,31%	-3,52%
TOTAL	1,76%	0,44%	0,55%	1,75%	-1,74%

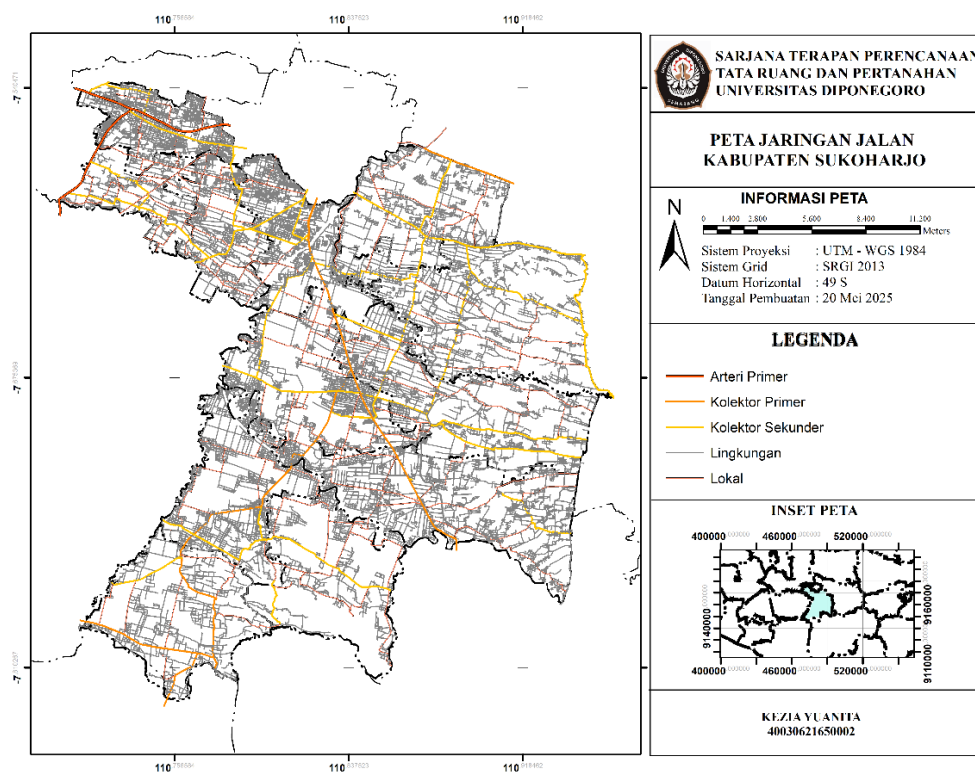
Sumber: Olah Data Penulis, 2025

Pertumbuhan penduduk merupakan peningkatan jumlah penduduk pada kurun waktu tertentu yang dapat disebabkan karena beberapa faktor seperti kelahiran, kematian, maupun

migrasi penduduk. Pertumbuhan penduduk yang pesat ini akan berdampak pada suatu wilayah baik sosial, ekonomi, maupun lingkungan pada wilayah tersebut. Hal ini akan wilayah tersebut mengalami peningkatan kebutuhan baik infrastruktur maupun sarana prasarannya. Jika tidak dikelola dengan baik, pertumbuhan penduduk ini dapat memicu kepadatan yang berdampak buruk pada berbagai faktor salah satunya adalah pelanggaran tata ruang. Pelanggaran tata ruang ini dapat terjadi salah satunya karena kebutuhan dari penduduk itu sendiri. Hal ini terjadi akibat adanya pembangunan atau pemanfaatan ruang untuk kebutuhan penduduk namun tidak memperhatikan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Jika terus dibiarkan maka dapat menimbulkan berbagai permasalahan baik penurunan kualitas lingkungan hingga konflik sosial. Oleh karena itu, pengendalian pertumbuhan penduduk dan pengawasan terhadap pemanfaatan ruang sangat penting agar pembangunan wilayah berjalan secara berkelanjutan dan sesuai dengan perencanaan wilayah.

3.4 Jaringan Jalan

Peta jaringan jalan menunjukkan persebaran dan hirarki jalan mulai dari jalan arteri, kolektor, lokal, hingga jalan lingkungan. Jaringan jalan ini memegang peranan penting sebagai sistem pergerakan utama sebagai sistem mobilitas dan aksesibilitas kawasan. Keberadaan jaringan jalan yang baik menjadi indikator penting untuk mendukung kegiatan sosial, ekonomi, dan perkembangan wilayah. Berikut merupakan peta persebaran jaringan jalan di Kabupaten Sukoharjo:



Sumber: DPUPR Kabupaten Sukoharjo

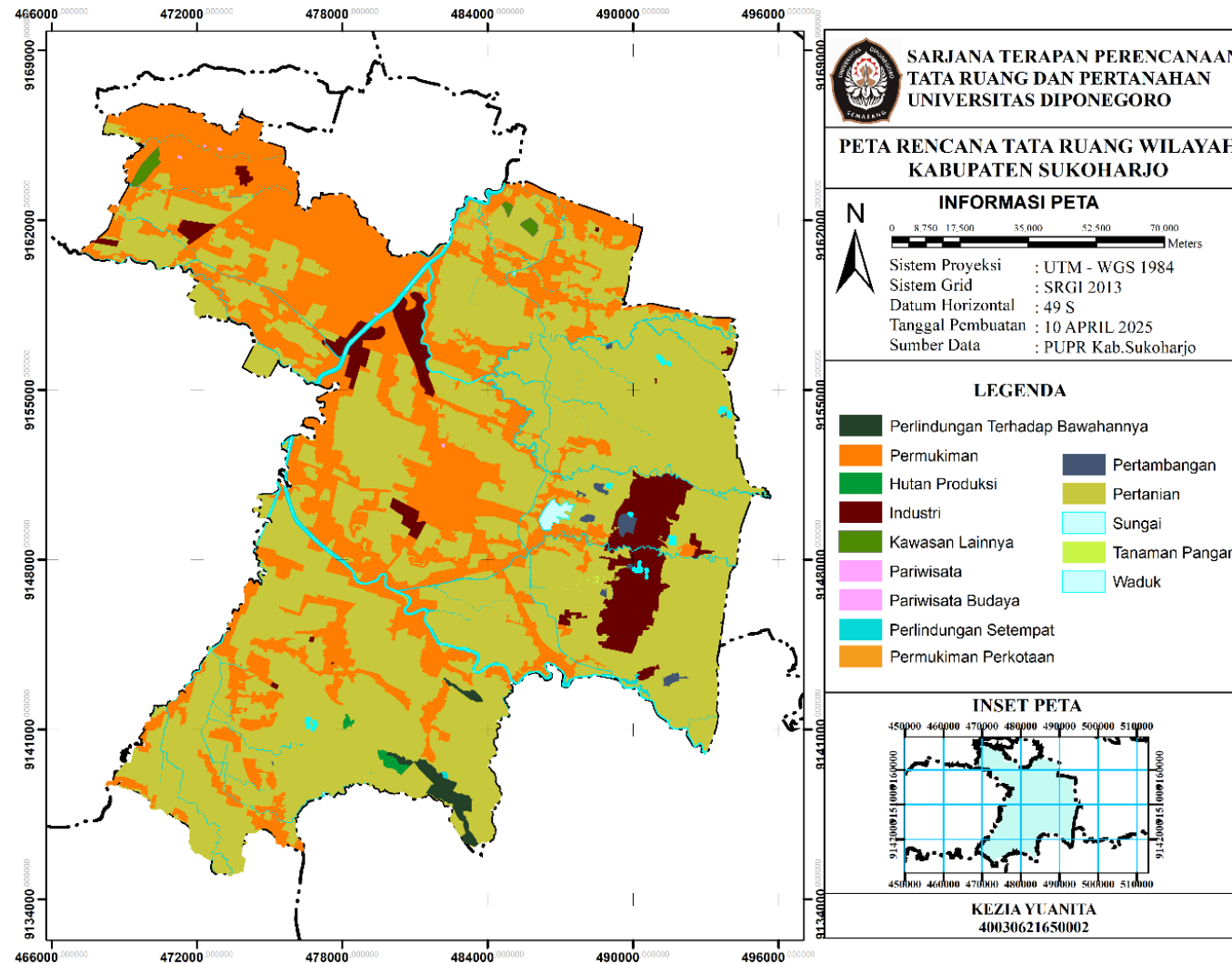
Gambar 3. 3 Jaringan Jalan

Pada peta diatas, terlihat bahwa wilayah yang berada di sekitar jalan arteri maupun kolektor pasti akan memiliki aktivitas yang lebih intensif dibandingkan kawasan yang jauh dari akses jalan. Hal ini akan dibuktikan dengan pola penggunaan lahannya yang cenderung akan lebih padat dan berkembang di sekitar jalur jalan utama.

Kedekatan suatu lahan terhadap jaringan jalan secara signifikan akan mempengaruhi nilai lahan tersebut. Lahan yang berada di dekat jalan arteri atau kolektor umumnya memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang terletak jauh dari akses jalan. Hal ini disebabkan oleh tingginya tingkat aksesibilitas yang dimiliki, sehingga meningkatkan potensi penggunaan lahan untuk berbagai fungsi seperti perdagangan dan jasa maupun permukiman. Aksesibilitas menjadi salah satu faktor utama dalam menentukan nilai lahan. Semakin mudah suatu lahan diakses, maka semakin tinggi pula nilai strategisnya. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keberadaan jaringan jalan yang baik memberikan kontribusi langsung terhadap peningkatan nilai lahan dan memengaruhi pola pembangunan wilayah.

3.5 Rencana Pola Ruang Kabupaten Sukoharjo

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011-2031 merupakan dokumen perencanaan yang bersifat strategis dan yuridis yang ditetapkan melalui Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo. Dokumen ini menjadi dasar dalam penyusunan rencana rinci tata ruang. Selain itu dokumen RTRW ini juga digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Status dari RTRW ini bersifat dokumen peraturan yang berlaku hingga tahun 2031 yang dapat dilakukan revisi sesuai dengan kebutuhan pembangunan dan perkembangan wilayah. Kebijakan dan strategi dari penataan ruang sendiri meliputi struktur ruang, pola ruang, dan kawasan strategis. Berdasarkan dokumen Rencana Tata Ruang tersebut, pola ruang dirancang untuk mendukung tujuan utama penataan ruang. Tujuan dari penataan ruang Kabupaten Sukoharjo adalah mewujudkan Kabupaten yang bertumpu pada sektor pertanian, sektor industri ramah lingkungan, dan pengembangan infrastruktur untuk peningkatan aksesibilitas. Struktur pola ruang di Kabupaten Sukoharjo dikelompokkan menjadi kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kawasan lindung mencakup area yang harus dijaga kelestariannya seperti kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, kawasan perlindungan setempat, dan kawasan rawan bencana. Selanjutnya untuk kawasan budidaya terdiri dari kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan industri, pariwisata, permukiman, dan peruntukan lainnya. Penataan pola ruang diselaraskan dengan strategi pengembangan wilayah untuk mendukung keberlanjutan lingkungan dan arah perkembangan wilayah. Berikut merupakan visualisasi dari Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Sukoharjo:

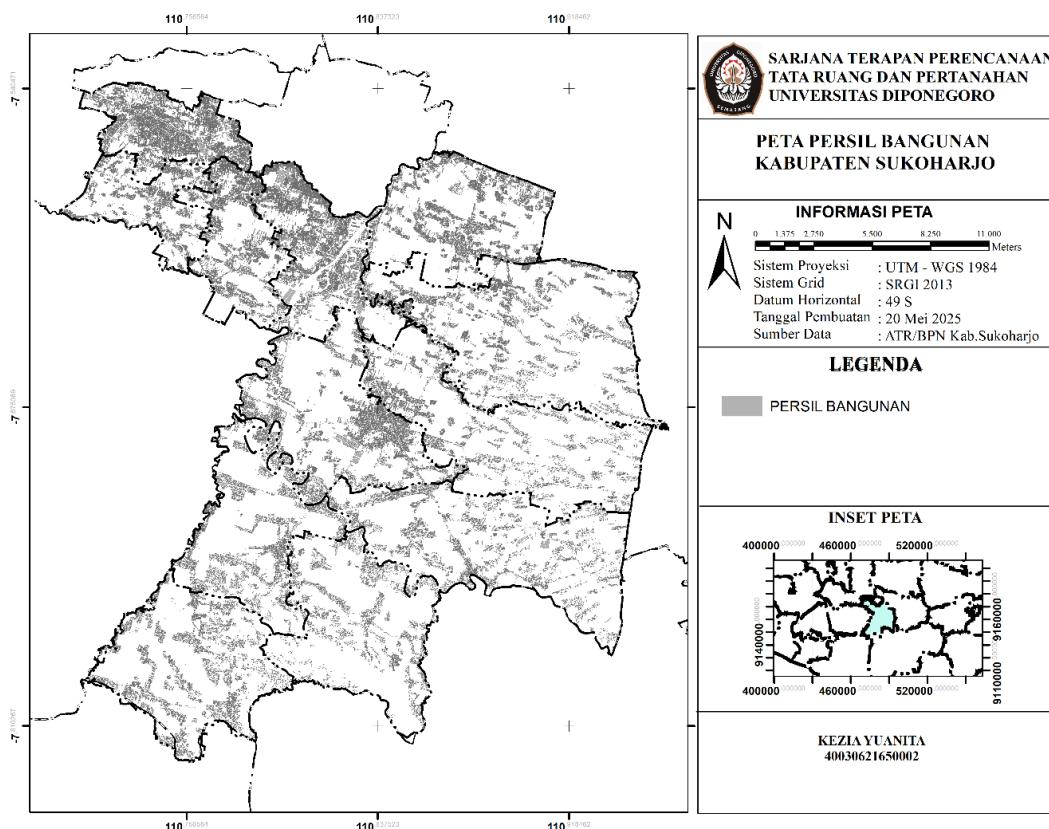


Sumber: DPUPR Kabupaten Sukoharjo

Gambar 3. 4 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Sukoharjo

3.6 Peta Eksisting Persil Bangunan Kabupaten Sukoharjo

Persil bangunan merupakan bidang tanah yang telah dimanfaatkan untuk sebuah bangunan yang dapat digunakan sebagai hunian, komersil, maupun memiliki fungsi yang lain. Persil bangunan artinya bidang tanah tersebut telah dimanfaatkan secara fisik dengan adanya bangunan di atasnya. Persil bangunan ini dapat digunakan untuk menggambarkan pola pemanfaatan lahan dan intensitas pembangunan. Berikut merupakan peta persebaran persil bangunan di Kabupaten Sukoharjo:



Sumber: ATR/BPN Kabupaten Sukoharjo

Gambar 3. 5 Peta Persil Bangunan Kabupaten Sukoharjo

Dapat dilihat diatas bahwa persebaran persil bangunan di Kabupaten Sukoharjo menunjukkan konsentrasi kepadatan di wilayah Utara dan di bagian tengah yaitu Kecamatan Sukoharjo dan Kecamatan Grogol. Hal ini dapat disebabkan oleh adanya perkembangan kawasan perkotaan serta aksesibilitas terhadap jalur utama Provinsi yang menghubungkan berbagai Kota maupun Kabupaten sekitar. Sementara itu, wilayah bagian selatan dan timur seperti Kecamatan Bulu, Weru, Bendosari dan Polokarto menunjukkan kepadatan bangunan yang lebih rendah. Hal ini dapat mencerminkan karakter dari wilayah tersebut yang sebagian besar masih didominasi oleh lahan pertanian maupun perkebunan. Dengan adanya peta lahan terbangun ini nantinya dapat digunakan sebagai acuan dan informasi dalam melakukan analisis pelanggaran tata ruang yang terjadi pada lahan pertanian di Kabupaten Sukoharjo.

3.7 Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Kabupaten Sukoharjo

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ditetapkan Pemerintah Daerah melalui Peraturan Daerah. Klasifikasi dan penetapan nilai jual objek pajak di Kabupaten Sukoharjo diatur dalam Keputusan Bupati Sukoharjo Nomor 971.11/1437/2013 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Sukoharjo. Klasifikasi ini menjadi 2 klasifikasi yaitu untuk bumi dan bangunan. Berikut merupakan klasifikasi nilai jual objek pajak bumi untuk objek pajak sektor pedesaan dan sektor perkotaan:

Tabel 3. 5 Nilai NJOP Bumi Kabupaten Sukoharjo

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
1	>67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
2	>65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.255.000,00
3	>62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
4	>60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
5	>58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
6	>56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
7	>54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
8	>52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
9	>50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
10	>48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
11	>46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
12	>44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00
13	>42.790.000,00 s/d 44.620.000,00	43.705.000,00
14	>41.000.000,00 s/d 42.790.000,00	41.895.000,00
15	>39.250.000,00 s/d 41.000.000,00	40.125.000,00
16	>37.540.000,00 s/d 39.250.000,00	38.395.000,00
17	>35.870.000,00 s/d 37.540.000,00	36.705.000,00
18	>34.240.000,00 s/d 35.870.000,00	35.055.000,00
19	>32.650.000,00 s/d 34.250.000,00	33.445.000,00
20	>31.100.000,00 s/d 32.650.000,00	31.875.000,00
21	>29.590.000,00 s/d 31.100.000,00	30.345.000,00
22	>28.120.000,00 s/d 29.590.000,00	28.855.000,00
23	>26.690.000,00 s/d 28.120.000,00	27.405.000,00
24	>25.300.000,00 s/d 26.690.000,00	25.995.000,00
25	>23.950.000,00 s/d 25.300.000,00	24.625.000,00
26	>22.950.000,00 s/d 23.950.000,00	23.295.000,00
27	>21.370.000,00 s/d 22.640.000,00	22.005.000,00
28	>20.140.000,00 s/d 21.370.000,00	20.755.000,00
29	>18.950.000,00 s/d 20.140.000,00	19.545.000,00
30	>17.800.000,00 s/d 18.950.000,00	18.375.000,00
31	>16.690.000,00 s/d 17.800.000,00	17.245.000,00
32	>15.620.000,00 s/d 16.690.000,00	16.155.000,00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
33	>14.590.000,00 s/d 15.620.000,00	15.105.000,00
34	>13.600.000,00 s/d 14.590.000,00	14.095.000,00
35	>12.650.000,00 s/d 13.600.000,00	13.125.000,00
36	>11.740.000,00 s/d 12.650.000,00	12.195.000,00
37	>10.870.000,00 s/d 11.740.000,00	11.305.000,00
38	>10.040.000,00 s/d 10.870.000,00	10.455.000,00
39	>9.250.000,00 s/d 10.040.000,00	9.645.000,00
40	>8.500.000,00 s/d 9.250.000,00	8.875.000,00
41	>7.790.000,00 s/d 8.500.000,00	8.145.000,00
42	>7.120.000,00 s/d 7.790.000,00	7.455.000,00
43	>6.490.000,00 s/d 7.120.000,00	6.805.000,00
44	>5.900.000,00 s/d 6.490.000,00	6.195.000,00
45	>5.350.000,00 s/d 5.900.000,00	5.625.000,00
46	>4.840.000,00 s/d 5.350.000,00	5.095.000,00
47	>4.370.000,00 s/d 4.840.000,00	4.605.000,00
48	>3.940.000,00 s/d 4.370.000,00	4.155.000,00
49	>3.550.000,00 s/d 3.940.000,00	3.745.000,00
50	>3.200.000,00 s/d 3.550.000,00	3.375.000,00
51	>3.000.000,00 s/d 3.200.000,00	3.100.000,00
52	>2.850.000,00 s/d 3.000.000,00	2.925.000,00
53	>2.708.000,00 s/d 2.850.000,00	2.779.000,00
54	>2.573.000,00 s/d 2.708.000,00	2.640.000,00
55	>2.444.000,00 s/d 2.573.000,00	2.508.000,00
56	>2.261.000,00 s/d 2.444.000,00	2.352.000,00
57	>2.091.000,00 s/d 2.261.000,00	2.176.000,00
58	>1.934.000,00 s/d 2.091.000,00	2.013.000,00
59	>1.789.000,00 s/d 1.934.000,00	1.862.000,00
60	>1.655.000,00 s/d 1.789.000,00	1.722.000,00
61	>1.490.000,00 s/d 1.655.000,00	1.573.000,00
62	>1.341.000,00 s/d 1.490.000,00	1.416.000,00
63	>1.207.000,00 s/d 1.341.000,00	1.274.000,00
64	>1.086.000,00 s/d 1.207.000,00	1.147.000,00
65	>977.000,00 s/d 1.086.000,00	1.032.000,00
66	>855.000,00 s/d 977.000,00	916.000,00
67	>748.000,00 s/d 855.000,00	802.000,00
68	>655.000,00 s/d 748.000,00	702.000,00
69	>573.000,00 s/d 655.000,00	614.000,00
70	>501.000,00 s/d 573.000,00	537.000,00
71	>426.000,00 s/d 501.000,00	464.000,00
72	>362.000,00 s/d 426.000,00	394.000,00
73	>308.000,00 s/d 362.000,00	335.000,00
74	>262.000,00 s/d 308.000,00	285.000,00
75	>223.000,00 s/d 262.000,00	243.000,00
76	>178.000,00 s/d 223.000,00	200.000,00
77	>142.000,00 s/d 178.000,00	160.000,00
78	>114.000,00 s/d 142.000,00	128.000,00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
79	>91.000,00 s/d 114.000,00	103.000,00
80	>73.000,00 s/d 91.000,00	82.000,00
81	>55.000,00 s/d 73.000,00	64.000,00
82	>41.000,00 s/d 55.000,00	48.000,00
83	>31.000,00 s/d 41.000,00	36.000,00
84	>23.000,00 s/d 31.000,00	27.000,00
85	>17.000,00 s/d 23.000,00	20.000,00
86	>12.000,00 s/d 17.000,00	14.000,00
87	>8.400,00 s/d 12.000,00	10.000,00
88	>5.900,00 s/d 8.400,00	7.150,00
89	>4.100,00 s/d 5.900,00	5.000,00
90	>2.900,00 s/d 3.500,00	4.100,00
91	>2.000,00 s/d 2.900,00	2.450,00
92	>1.400,00 s/d 2.000,00	1.700,00
93	>1.050,00 s/d 1.400,00	1.200,00
94	>760,00 s/d 1.050,00	910
95	>550,00 s/d 760,00	660
96	>410,00 s/d 550,00	480
97	>310,00 s/d 410,00	350
98	>240,00 s/d 310,00	270
99	>170,00 s/d 240,00	200
100	≤ 170,00	140

Sumber: Keputusan Bupati Sukoharjo Nomor 971.11/1437/2013

Sedangkan untuk klasifikasi nilai jual objek pajak bangunan untuk objek pajak sektor perdesaan dan sektor perkotaan di Kabupaten Sukoharjo adalah sebagai berikut:

Tabel 3. 6 Nilai NJOP Bangunan Kabupaten Sukoharjo

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
1	>14.700.000,00 s/d 15.800.000,00	15.250.000,00
2	>13.600.000,00 s/d 14.700.000,00	14.150.000,00
3	>12.550.000,00 s/d 13.600.000,00	13.075.000,00
4	>11.550.000,00 s/d 12.550.000,00	12.050.000,00
5	>10.600.000,00 s/d 11.550.000,00	11.075.000,00
6	>9.700.000,00 s/d 10.600.000,00	10.150.000,00
7	>8.850.000,00 s/d 9.700.000,00	9.275.000,00
8	>8.050.000,00 s/d 8.850.000,00	8.450.000,00
9	>7.300.000,00 s/d 8.850.000,00	7.675.000,00
10	>6.600.000,00 s/d 7.300.000,00	6.950.000,00
11	>5.850.000,00 s/d 6.600.000,00	6.225.000,00
12	>5.130.000,00 s/d 5.850.000,00	5.500.000,00
13	>4.500.000,00 s/d 5.150.000,00	4.825.000,00
14	>3.900.000,00 s/d 4.500.000,00	4.200.000,00
15	>3.350.000,00 s/d 3.900.000,00	3.625.000,00
16	>2.850.000,00 s/d 3.350.000,00	3.100.000,00
17	>2.400.000,00 s/d 2.850.000,00	2.625.000,00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
18	>2.000.000,00 s/d 2.400.000,00	2.200.000,00
19	>1.666.000,00 s/d 2.000.000,00	1.833.000,00
20	>1.366.000,00 s/d 1.666.000,00	1.516.000,00
21	>1.034.000,00 s/d 1.366.000,00	1.200.000,00
22	>902.000,00 s/d 1.034.000,00	968.000,00
23	>744.000,00 s/d 902.000,00	823.000,00
24	>656.000,00 s/d 744.000,00	700.000,00
25	>534.000,00 s/d 656.000,00	595.000,00
26	>476.000,00 s/d 534.000,00	505.000,00
27	>382.000,00 s/d 476.000,00	429.000,00
28	>348.000,00 s/d 382.000,00	365.000,00
29	>272.000,00 s/d 348.000,00	310.000,00
30	>256.000,00 s/d 272.000,00	264.000,00
31	>194.000,00 s/d 256.000,00	225.000,00
32	>188.000,00 s/d 194.000,00	191.000,00
33	>136.000,00 s/d 188.000,00	162.000,00
34	>128.000,00 s/d 136.000,00	132.000,00
35	>104.000,00 s/d 128.000,00	116.000,00
36	>92.000,00 s/d 104.000,00	98.000,00
37	>74.000,00 s/d 92.000,00	83.000,00
38	>68.000,00 s/d 74.000,00	71.000,00
39	>52.000,00 s/d 68.000,00	60.000,00
40	≤ 52.000,00	50.000,00

Sumber: Keputusan Bupati Sukoharjo Nomor 971.11/1437/2013

Harga-harga diatas mencerminkan nilai dari suatu tanah dan bangunan. Dalam perda klasifikasi NJOP dibagi berdasarkan rentang nilai tertentu dan disesuaikan dengan zona atau wilayah, jenis penggunaan tanah, maupun karakteristik dari bangunan yang ada. Oleh karena itu, NJOP bangunan juga diklasifikasikan berdasarkan material, struktur, dan tingkat bangunan. Sehingga, objek pajak yang berada pada kawasan strategis atau berkembang dan memiliki kondisi bangunan yang baik dan bernilai tinggi pasti cenderung akan memiliki nilai NJOP yang lebih tinggi dibanding kawasan pedesaan.

3.8 Zona Nilai Tanah

Zona nilai tanah (ZNT) adalah pengelompokkan sejumlah wilayah atau area bidang tanah yang didasarkan pada kesamaan nilai jual tanah dalam satuan rupiah per meter persegi (Rp/m²). Batas wilayah ZNT tidak bersifat fisik atau nyata namun tergantung dengan pola penggunaan tanah yang berlaku. Nilai pada setiap zona ditentukan berdasarkan pendekatan analisis harga pasar dan estimasi biaya, sehingga masing-masing memiliki nilai yang berbeda sesuai dengan karakteristik dan lokasinya. Penentuan nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) dilakukan melalui serangkaian langkah yang dimulai dari pengumpulan data nilai tanah dari

beberapa sampel di dalam satu zona. Nilai tanah setiap sampel dihitung terlebih dahulu dengan memperhatikan apakah data tersebut berasal dari hasil transaksi atau penawaran. Dimana jika berupa penawaran maka dilakukan penyesuaian nilai menggunakan koefisien kontrol. Selanjutnya, jika tanah memiliki bangunan, maka nilai bangunan dihitung berdasarkan luas dan biaya pembangunan per meter persegi, kemudian dikurangi dengan nilai penyusutan sesuai dengan umur bangunan. Hasilnya kemudian dikurangkan dengan harga total untuk memperoleh nilai tanah murni. Nilai tanah tersebut kemudian disesuaikan dengan jenis hak atas tanah, seperti Hak Guna Bangunan (HGB) atau yang tidak memiliki sertifikat. Selanjutnya adalah penyesuaian waktu apabila tanggal data tidak bertepatan dengan tanggal penilaian. Setelah nilai tanah dari beberapa sampel diperoleh, maka nilai zona ditentukan dengan menghitung rata-rata dari seluruh nilai tanah sampel dalam zona tersebut. Untuk menilai kestabilan nilai dalam zona, digunakan Simpangan Baku Relatif (SBR). Jika nilai SBR melebihi 30%, maka variasi dianggap tinggi dan zona perlu dievaluasi ulang. Penilaian Zona Nilai Tanah ini dilakukan dan diperbaharui setiap tahunnya oleh Instansi terkait. Berikut merupakan contoh sampel data Zona Nilai Tanah pada Kabupaten Sukoharjo:

Tabel 3. 7 Sampel data Zona Nilai Tanah

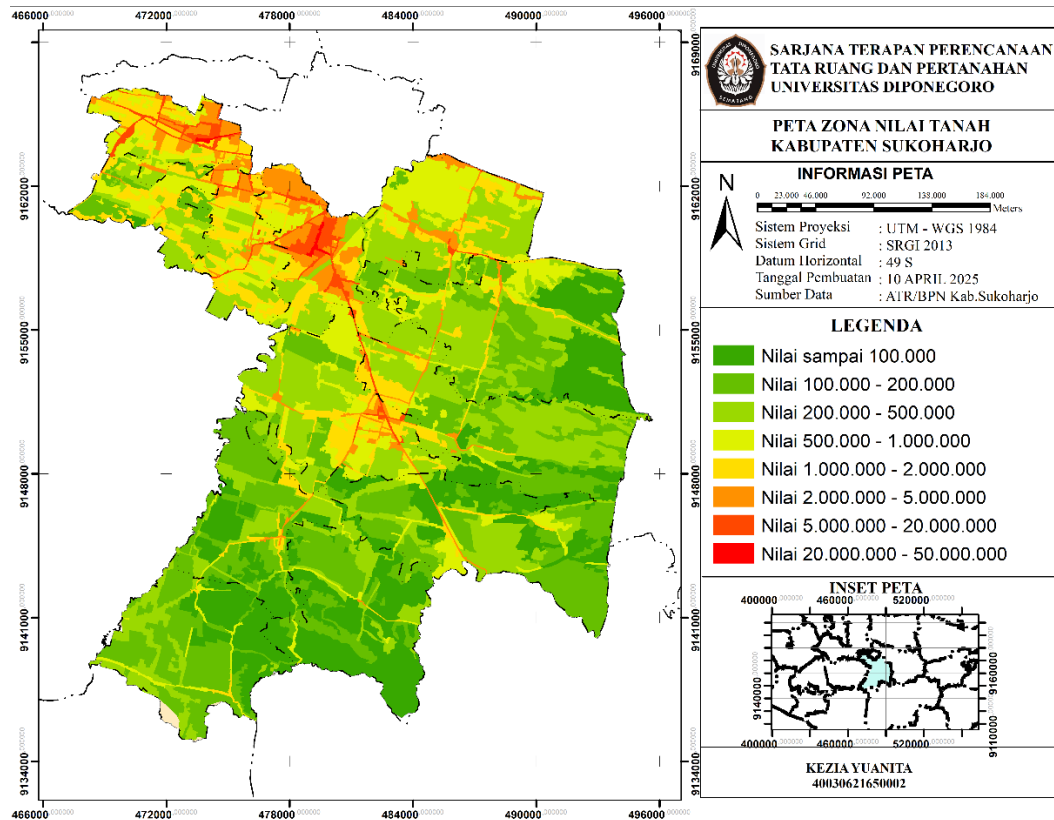
Zona Nilai Tanah (ZNT)
Rp0,000
Rp101,000
Rp102,000
Rp102,000
Rp102,000
Rp102,000
Rp102,000
Rp102,000
Rp103,000
Rp105,000
Rp108,000
Rp109,000
Rp109,000
Rp1.001.000,00
Rp1.003.000,00
Rp1.008.000,00
Rp. 2,131,000
Rp. 2,141,000
Rp. 14,262,000
Rp. 14,902,000
Rp. 26,811,000

Sumber: ATR/BPN Kabupaten Sukoharjo, 2024

Data nilai tanah lengkap pada Kabupaten Sukoharjo *terlampir*

Pada tabel diatas merupakan sampel data Zona Nilai Tanah (ZNT) sebelum diklasifikasikan. Harga nilai tanah di Kabupaten Sukoharjo sangat bervariasi dengan harga tertinggi yaitu Rp

26.811.000/m². Sehingga apabila nilai tersebut diklasifikasikan berdasarkan Basis Data Nilai Tanah BHUMI ATR/BPN menjadi 8 klasifikasi dengan rentang nilai kurang dari Rp 100.000,00 hingga Rp 50.000.000,00 maka didapatkan peta pengklasifikasian Zona Nilai Tanah sebagai berikut:



Sumber: ATR/BPN Kabupaten Sukoharjo

Gambar 3. 6 Peta Zona Nilai Tanah Kabupaten Sukoharjo

Berdasarkan penjelasan diatas sehingga Zona Nilai Tanah dianggap mampu digunakan sebagai indikator penilaian indeks kawasan. Selanjutnya dilakukan pengolahan nilai ZNT tersebut untuk kemudian disesuaikan dengan nilai indek kawasan yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan PMK Nomor 143/PMK.02/2021 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Dalam peraturan tersebut nilai indeks kawasan belum ditetapkan secara rinci di tingkat daerah. Oleh karena itu, perhitungan dan penetapan denda administratif untuk indeks daerah dapat mengacu pada peraturan tersebut dengan penyesuaian terhadap karakteristik masing-masing wilayah.