



SALINAN

BUPATI SUKOHARJO
PROVINSI JAWA TENGAH

KEPUTUSAN BUPATI SUKOHARJO
NOMOR : 900/334 TAHUN 2026

TENTANG
PENGHITUNGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK TANAH NONSTANDAR

BUPATI SUKOHARJO,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan surat Kepala Badan Pemeriksa Keuangan Nomor 72.B/T/LHP/DJPKN-V,SMG/PPD.01/05/2026, tanggal 25 Mei 2026 Perihal Laporan Hasil Pemeriksaan atas Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2025, memerintahkan Pemerintah Daerah untuk menetapkan perhitungan Nilai Jual Objek Pajak Tanah/Bumi kriteria nonstandar;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Bupati;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang No. 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2757);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 7 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2021 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 300);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 318) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2025 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 334);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 7 Tahun 2025 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2026 (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2025 Nomor 7);
8. Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 49 Tahun 2011 tentang *Standart Operating Procedur* Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Sukoharjo (Berita Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011 Nomor 402);

9. Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 16 Tahun 2018 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Sukoharjo (Berita Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2018 Nomor 16);
10. Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 42 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Berita Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2024 Nomor 42) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Nomor 34 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 42 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Berita Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2025 Nomor 34);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

- KESATU : Menghitung Nilai Jual Objek Pajak Tanah Nonstandar.
- KEDUA : Menghitung Nilai Jual Objek Pajak Tanah Nonstandar sebagaimana Diktum KESATU dilakukan melalui Penilaian Individual, yaitu mengkaji karakteristik fisik spesifik tanah, fasilitas, dan harga pasar wajar di lokasi tersebut.
- KETIGA : Penilaian Individual sebagaimana dimaksud Diktum KEDUA, dilakukan dengan metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.
- KEEMPAT : Metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis sebagaimana dimaksud Diktum KETIGA dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

a. pengumpulan data.

pelaksanaan kerja pengumpulan data pasar dalam penilaian individual dapat menggunakan formulir pengumpulan data pasar untuk penentuan nilai tanah secara massal. Untuk mendapatkan analisis data yang wajar harus dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. kesesuaian penggunaan dan luas tanah data pembanding dengan objek pajak yang dinilai secara individual; dan
2. lokasi dan waktu transaksi yang wajar.

b. penilaian.

konsep dasar penilaian perbandingan data pasar untuk penilaian individual adalah membandingkan secara langsung data pembanding dengan objek pajak yang dinilai dengan menggunakan faktor-faktor penyesuaian yang lebih lengkap. Penilaian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. dalam penentuan nilai tanah memperhatikan:
 - a) kualitas dan kuantitas data pembanding yang sudah terkumpul; dan
 - b) nilai indikasi rata-rata dimana objek pajak berada.
2. cara membandingkan data dengan faktor-faktor penyesuaian. Faktor-faktor yang mempengaruhi objek pajak yang dinilai dengan diidentifikasi secara detil dan dibandingkan dengan faktor yang sama pada data pembanding. Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dapat memilih minimal 3 (tiga) data pembanding yang sesuai dari beberapa data pembanding yang terkumpul. Pada umumnya perbandingan yang dilakukan, meliputi faktor:
 - a) lokasi;
 - b) aksesibilitas;
 - c) waktu transaksi;
 - d) jenis data (harga transaksi atau harga penawaran);
 - e) penggunaan tanah;
 - f) elevasi;
 - g) lebar depan (terutama untuk objek komersial);
 - h) bentuk tanah;
 - i) jenis hak tanah; dan/atau
 - j) lain-lain.

Besarnya penyesuaian yang akan digunakan, sesuai dengan pengetahuan dan pengalaman Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai pertimbangannya.

c. konversi nilai jual objek pajak.

nilai tanah per meter persegi hasil dari analisis Pejabat Penilai dan/atau Petugas Penilai dikonversi ke dalam klasifikasi dan besarnya NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.

KELIMA : Keputusan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Sukoharjo
pada tanggal 24 Juni 2026
BUPATI SUKOHARJO,

ttd.

ETIK SURYANI

TEMBUSAN : Keputusan ini dikirim kepada Yth.:

1. Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sukoharjo di Sukoharjo;
2. Sekretaris Daerah Kabupaten Sukoharjo di Sukoharjo;
3. Asisten Administrasi Umum Sekretaris Daerah Kabupaten Sukoharjo di Sukoharjo;
4. Inspektur Daerah Kabupaten Sukoharjo di Sukoharjo;

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



Ditandatangani secara
elektronik oleh :

RETNO WIDIYANTI B, SH
Pembina
NIP. 19790801 200501 2 010