



SALINAN

WALI KOTA SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH
PERATURAN WALI KOTA SEMARANG
NOMOR 88 TAHUN 2023

TENTANG

PERHITUNGAN BESARAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SEMARANG,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka perlu menyusun Peraturan Wali Kota tentang Perhitungan Besaran Nilai Jual Objek Pajak;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, maka perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Perhitungan Besaran Nilai Jual Objek Pajak;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan dalam Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);

4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan Dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
6. 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 diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1975 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten-Kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Jepara, dan Kendal serta Penataan Kecamatan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 89);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);

11. 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);
12. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 8 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2022 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 152);
13. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 10);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERHITUNGAN BESARAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Semarang.
4. Badan Pendapatan Daerah selanjutnya di Singkat Bapenda adalah perangkat daerah yang melaksanakan pembantuan pada pengelolaan pendapatan daerah.
5. Kepala Bapenda adalah Pejabat yang ditunjuk wali kota dalam pengelolaan pendapatan daerah
6. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

7. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
9. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya I (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
10. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
11. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
12. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
13. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
14. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi/Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi.
15. Validasi data NJOP PBB adalah suatu tindakan yang membuktikan kebenaran NJOP PBB yang ada dengan membandingkan NJOP transaksi sesuai fakta harga transaksi sebenarnya.

BAB II
PENENTUAN KLASIFIKASI NJOP

Pasal 2

- (1) Penentuan Klasifikasi NJOP Bumi merupakan nilai rata rata dari nilai jual tanah berdasarkan kelas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 3

- (1) Penentuan Klasifikasi NJOP Bangunan merupakan nilai rata rata dari nilai jual Bangunan berdasarkan kelas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 4

- (1) Dalam hal nilai jual Bumi dan/atau Bangunan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I Peraturan Wali Kota ini, maka nilai jual Bumi dan/atau Bangunan tersebut ditetapkan sebagai Nilai Jual Objek Bumi dan/atau bangunan.
- (2) Dalam hal nilai jual Bumi dan/atau Bangunan lebih rendah dari nilai jual terendah dari Klasifikasi NJOP Bumi dan/atau Bangunan yang tercantum dalam Lampiran II Peraturan Wali Kota ini, maka nilai jual terendah dari Klasifikasi tersebut ditetapkan sebagai Nilai Jual Objek Bumi dan/atau Bangunan.

Pasal 5

- (1) Besaran NJOP sebagai dasar pengenaan PBB P2 untuk tanah yang belum ada bangunannya adalah sebesar NJOP Bumi.
- (2) Besaran NJOP sebagai dasar pengenaan PBB P2 untuk tanah yang ada bangunannya adalah sebesar jumlah besaran NJOP Bumi ditambah besaran NJOP Bangunan.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 6

Pada saat Peraturan Wali Kota ini berlaku, maka Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 33 tahun 2011 tentang Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Di Kota Semarang (Lembaran daerah kota semarang tahun 2011 Nomor 33); dinyatakan dicabut dan tidak berlaku.

Pasal 7

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2024.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Semarang.

ditetapkan di Semarang
pada tanggal 28 Desember 2023
WALI KOTA SEMARANG,

ttd

HEVEARITA GUNARYANTI RAHAYU

Diundangkan di Semarang
pada tanggal 28 Desember 2023

SEKRETARIS DAERAH
KOTA SEMARANG,

ttd

ISWAR AMINUDDIN

BERITA DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2023 NOMOR 88

Salinan sesuai dengan aslinya
Plt.KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA SEMARANG



Diah Supartiningtias, SH, M.Kn
Pembina Tingkat I
NIP. 196710231994012001

LAMPIRAN I
 PERATURAN WALIKOTA SEMARANG
 NOMOR 88 TAHUN 2023
 TENTANG
 PERHITUNGAN BESARAN NILAI JUAL
 OBJEK PAJAK

NILAI JUAL BUMI

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/ M ²)			Nilai Jual Objek Pajak (Rp/ M ²)
		s/d		
001	98.190.000	s/d	101.020.000	99.605.000
002	95.400.000	s/d	98.190.000	96.795.000
003	92.650.000	s/d	95.400.000	94.025.000
004	89.940.000	s/d	92.650.000	91.295.000
005	87.270.000	s/d	89.940.000	88.605.000
006	84.640.000	s/d	87.270.000	85.955.000
007	82.050.000	s/d	84.640.000	83.345.000
008	79.500.000	s/d	82.050.000	80.775.000
009	76.990.000	s/d	79.500.000	78.245.000
010	74.520.000	s/d	76.990.000	75.755.000
011	72.090.000	s/d	74.520.000	73.305.000
012	69.700.000	s/d	72.090.000	70.895.000
013	67.390.000	s/d	69.700.000	68.545.000
014	65.120.000	s/d	67.390.000	66.255.000
015	62.890.000	s/d	65.120.000	64.005.000
016	60.700.000	s/d	62.890.000	61.795.000
017	58.550.000	s/d	60.700.000	59.625.000
018	56.440.000	s/d	58.550.000	57.495.000
019	54.370.000	s/d	56.440.000	55.405.000
020	52.340.000	s/d	54.370.000	53.355.000
021	50.350.000	s/d	52.340.000	51.345.000
022	48.400.000	s/d	50.350.000	49.375.000
023	46.490.000	s/d	48.400.000	47.445.000
024	44.620.000	s/d	46.490.000	45.555.000
025	42.790.000	s/d	44.620.000	43.705.000
026	41.000.000	s/d	42.790.000	41.895.000
027	39.250.000	s/d	41.000.000	40.125.000
028	37.540.000	s/d	39.250.000	38.395.000
029	35.870.000	s/d	37.540.000	36.705.000
030	34.240.000	s/d	35.870.000	35.055.000
031	32.650.000	s/d	34.240.000	33.445.000
032	31.100.000	s/d	32.650.000	31.875.000
033	29.590.000	s/d	31.100.000	30.345.000
034	28.120.000	s/d	29.590.000	28.855.000
035	26.690.000	s/d	28.120.000	27.405.000
036	25.300.000	s/d	26.690.000	25.995.000
037	23.950.000	s/d	25.300.000	24.625.000
038	22.640.000	s/d	23.950.000	23.295.000
039	21.370.000	s/d	22.640.000	22.005.000
040	20.140.000	s/d	21.370.000	20.755.000
041	18.950.000	s/d	20.140.000	19.545.000
042	17.800.000	s/d	18.950.000	18.375.000
043	16.690.000	s/d	17.800.000	17.245.000
044	15.620.000	s/d	16.690.000	16.155.000

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/ M ²)			Nilai Jual Objek Pajak (Rp/ M ²)
		s/d		
045	14.590.000	s/d	15.620.000	15.105.000
046	13.600.000	s/d	14.590.000	14.095.000
047	12.650.000	s/d	13.600.000	13.125.000
048	11.740.000	s/d	12.650.000	12.195.000
049	10.870.000	s/d	11.740.000	11.305.000
050	10.040.000	s/d	10.870.000	10.455.000
051	9.250.000	s/d	10.040.000	9.645.000
052	8.500.000	s/d	9.250.000	8.875.000
053	7.790.000	s/d	8.500.000	8.145.000
054	7.120.000	s/d	7.790.000	7.455.000
055	6.490.000	s/d	7.120.000	6.805.000
056	5.900.000	s/d	6.490.000	6.195.000
057	5.350.000	s/d	5.900.000	5.625.000
058	4.840.000	s/d	5.350.000	5.095.000
059	4.370.000	s/d	4.840.000	4.605.000
060	3.940.000	s/d	4.370.000	4.155.000
061	3.550.000	s/d	3.940.000	3.745.000
062	3.200.000	s/d	3.550.000	3.375.000
063	3.000.000	s/d	3.200.000	3.100.000
064	2.850.000	s/d	3.000.000	2.925.000
065	2.708.000	s/d	2.850.000	2.779.000
066	2.573.000	s/d	2.708.000	2.640.500
067	2.444.000	s/d	2.573.000	2.508.500
068	2.261.000	s/d	2.444.000	2.352.500
069	2.091.000	s/d	2.261.000	2.176.000
070	1.934.000	s/d	2.091.000	2.012.500
071	1.789.000	s/d	1.934.000	1.861.500
072	1.655.000	s/d	1.789.000	1.722.000
073	1.490.000	s/d	1.655.000	1.572.500
074	1.341.000	s/d	1.490.000	1.415.500
075	1.207.000	s/d	1.341.000	1.274.000
076	1.086.000	s/d	1.207.000	1.146.500
077	977.000	s/d	1.086.000	1.031.500
078	855.000	s/d	977.000	916.000
079	748.000	s/d	855.000	801.500
080	655.000	s/d	748.000	701.500
081	573.000	s/d	655.000	614.000
082	501.000	s/d	573.000	537.000
083	426.000	s/d	501.000	463.500
084	362.000	s/d	426.000	394.000
085	308.000	s/d	362.000	335.000
086	262.000	s/d	308.000	285.000
087	223.000	s/d	262.000	242.500
088	178.000	s/d	223.000	200.500
089	142.000	s/d	178.000	160.000
090	114.000	s/d	142.000	128.000
091	91.000	s/d	114.000	102.500
092	0	s/d	91.000	82.000

WALI KOTA SEMARANG,

Salinan sesuai dengan aslinya
 Plt.KEPALA BAGIAN HUKUM
 SEKRETARIAT DAERAH KOTA SEMARANG

ttd

HEVEARITA GUNARYANTI RAHAYU



Diah Supartiningtias, SH, M.Kn
 Pembina Tingkat I
 NIP. 196710231994012001

LAMPIRAN II
 PERATURAN WALIKOTA SEMARANG
 NOMOR 88 TAHUN 2023
 TENTANG
 PERHITUNGAN BESARAN NILAI JUAL
 OBJEK PAJAK

NILAI JUAL BANGUNAN

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/ M ²)			Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/ M ²)
001	28.400.000	s/d	30.050.000	29.225.000
002	26.800.000	s/d	28.400.000	27.600.000
003	25.250.000	s/d	26.800.000	26.025.000
004	23.750.000	s/d	25.250.000	24.500.000
005	22.300.000	s/d	23.750.000	23.025.000
006	20.900.000	s/d	22.300.000	21.600.000
007	19.550.000	s/d	20.900.000	20.225.000
008	18.250.000	s/d	19.550.000	18.900.000
009	17.000.000	s/d	18.250.000	17.625.000
010	15.800.000	s/d	17.000.000	16.400.000
011	14.700.000	s/d	15.800.000	15.250.000
012	13.600.000	s/d	14.700.000	14.150.000
013	12.550.000	s/d	13.600.000	13.075.000
014	11.550.000	s/d	12.550.000	12.050.000
015	10.600.000	s/d	11.550.000	11.075.000
016	9.700.000	s/d	10.600.000	10.150.000
017	8.850.000	s/d	9.700.000	9.275.000
018	8.050.000	s/d	8.850.000	8.450.000
019	7.300.000	s/d	8.050.000	7.675.000
020	6.600.000	s/d	7.300.000	6.950.000
021	5.850.000	s/d	6.600.000	6.225.000
022	5.150.000	s/d	5.850.000	5.500.000
023	4.500.000	s/d	5.150.000	4.825.000
024	3.900.000	s/d	4.500.000	4.200.000
025	3.350.000	s/d	3.900.000	3.625.000
026	2.850.000	s/d	3.350.000	3.100.000
027	2.400.000	s/d	2.850.000	2.625.000
028	2.000.000	s/d	2.400.000	2.200.000
029	1.666.000	s/d	2.000.000	1.833.000
030	1.366.000	s/d	1.666.000	1.516.000
031	1.034.000	s/d	1.366.000	1.200.000
032	902.000	s/d	1.034.000	968.000
033	744.000	s/d	902.000	823.000
034	656.000	s/d	744.000	700.000
035	534.000	s/d	656.000	595.000
036	476.000	s/d	534.000	505.000
037	382.000	s/d	476.000	429.000
038	348.000	s/d	382.000	365.000
039	272.000	s/d	348.000	310.000
040	256.000	s/d	272.000	264.000
041	194.000	s/d	256.000	225.000
042	188.000	s/d	194.000	191.000
043	136.000	s/d	188.000	162.000
044	128.000	s/d	136.000	132.000

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/ M ²)			Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/ M ²)
045	104.000	s/d	128.000	116.000
046	92.000	s/d	104.000	98.000
047	74.000	s/d	92.000	83.000
048	68.000	s/d	74.000	71.000
049	52.000	s/d	68.000	60.000
050	-	s/d	52.000	50.000

WALI KOTA SEMARANG,

ttd

HEVEARITA GUNARYANTI RAHAYU

Salinan sesuai dengan aslinya
Plt.KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA SEMARANG



Diah Supartiningtias, SH, M.Kn
Pembina Tingkat I
NIP. 196710231994012001