

PENJELASAN

RANCANGAN PERATURAN WALI KOTA SEMARANG
TENTANG
PENETAPAN DASAR PENGENAAN DAN PEMBERIAN
STIMULUS BERUPA PENGURANGAN KETETAPAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN TAHUN 2026

KOTA SEMARANG
TAHUN 2026

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga Dokumen Penjelasan Rancangan Peraturan Wali Kota Semarang tentang Penetapan Dasar Pengenaan dan Pemberian Stimulus Berupa Pengurangan Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2026 dapat disusun dan diselesaikan dengan baik.

Dokumen penjelasan ini disusun sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Rancangan Peraturan Wali Kota dimaksud, untuk memberikan uraian mengenai latar belakang, tujuan, serta pokok-pokok pengaturan terkait penetapan dasar pengenaan dan pemberian stimulus pengurangan ketetapan PBB-P2 Tahun 2026.

Pengaturan mengenai dasar pengenaan dan stimulus pengurangan ketetapan PBB-P2 diperlukan dalam rangka mewujudkan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemudahan pelayanan, sekaligus menjaga keberlanjutan penerimaan daerah untuk pembiayaan pembangunan serta pelayanan publik. Penyusunan rancangan ini juga memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah dan retribusi daerah yang berlaku.

Demikian pengantar ini kami sampaikan. Kritik, saran, dan masukan yang konstruktif sangat diharapkan untuk penyempurnaan dokumen penjelasan ini.

Semarang, 22 Desember 2025



Erman Denny Arfinto, S.E., M.M.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN	
Latar Belakang.....	1
Identifikasi Masalah.....	2
Tujuan Penyusunan.....	3
Dasar Hukum.....	3
BAB II POKOK PIKIRAN.....	4
BAB III MATERI MUATAN	
Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan.....	5
Ruang Lingkup Materi.....	5
BAB IV PENUTUP.....	7
DAFTAR PUSTAKA.....	8

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak daerah merupakan salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan publik. Dalam konteks otonomi daerah, optimalisasi pajak daerah menjadi instrumen penting untuk memperkuat kemandirian fiskal daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai pajak daerah kabupaten/kota memiliki kontribusi signifikan karena basis pajaknya luas dan relatif stabil. Pengelolaan PBB-P2 memerlukan kebijakan yang terukur agar penerimaan daerah tetap terjaga namun tidak menimbulkan beban yang berlebihan bagi masyarakat.

Besaran PBB-P2 terutang dipengaruhi oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Jual Kena Pajak (DASAR PENGENAAN) sebagai bagian dari dasar pengenaan pajak. Pembaruan data dan penilaian/penyesuaian NJOP yang dilakukan pemerintah daerah dapat berimplikasi pada perubahan ketentuan PBB-P2 pada tahun berjalan.

Dalam praktiknya, perubahan NJOP dan kondisi ekonomi masyarakat berpotensi menimbulkan kenaikan ketentuan PBB-P2 yang dirasakan berat oleh Wajib Pajak. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan penetapan DASAR PENGENAAN yang proporsional serta pemberian stimulus berupa pengurangan ketentuan PBB-P2 guna menjaga asas keadilan dan meningkatkan kepatuhan pembayaran pajak.

Kota Semarang sebagai pusat pertumbuhan ekonomi di Provinsi Jawa Tengah memiliki dinamika nilai tanah dan bangunan yang cukup tinggi. Penetapan DASAR PENGENAAN yang dibedakan berdasarkan kelompok NJOP serta pengaturan perlakuan atas objek pajak tertentu (misalnya objek baru, penggabungan/pemecahan, serta perubahan luasan) diperlukan untuk memastikan kebijakan pajak berjalan adil dan dapat diadministrasikan secara efektif.

Selain itu, pemberian stimulus pengurangan ketentuan PBB-P2 Tahun 2026 dimaksudkan untuk menjaga stabilitas beban pajak, khususnya agar ketentuan PBB-P2 yang harus dibayar tidak mengalami kenaikan dibandingkan ketentuan tahun sebelumnya, dengan tetap memperhatikan kondisi-kondisi yang dikecualikan.

Pengaturan mengenai penetapan DASAR PENGENAAN dan stimulus pengurangan ketentuan PBB-P2 juga merupakan bentuk kemudahan pelayanan publik, karena stimulus diberikan secara otomatis tanpa melalui proses permohonan, sehingga mempercepat penyampaian manfaat kebijakan kepada Wajib Pajak.

Dalam rangka memberikan arah, landasan, dan kepastian hukum bagi pelaksanaan penetapan DASAR PENGENAAN dan pemberian stimulus pengurangan ketetapan PBB-P2 Tahun 2026, maka diperlukan pengaturan melalui Peraturan Wali Kota Semarang.

Dengan disusunnya Rancangan Peraturan Wali Kota ini, diharapkan kebijakan PBB-P2 Tahun 2026 dapat dilaksanakan secara tertib, transparan, serta mendukung kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

B. Identifikasi Masalah

Perubahan kebijakan dan dinamika regulasi di bidang pajak daerah serta kebutuhan penyesuaian basis data objek pajak menimbulkan kebutuhan pengaturan yang lebih rinci mengenai penetapan DASAR PENGENAAN dan stimulus PBB-P2 Tahun 2026.

- Belum adanya ketentuan teknis yang menetapkan besaran DASAR PENGENAAN untuk kelompok NJOP tertentu dan perlakuan khusus atas kondisi objek pajak (objek baru, penggabungan, pemecahan, perubahan luasan, serta objek terdampak/ rawan bencana) dapat menimbulkan perbedaan perlakuan dan ketidakpastian dalam penetapan PBB-P2.
- Penyesuaian/ pembaruan NJOP berpotensi menyebabkan kenaikan ketetapan PBB-P2 pada tahun berjalan yang dapat berdampak pada daya bayar masyarakat serta tingkat kepatuhan pembayaran.
- Diperlukan mekanisme stimulus berupa pengurangan ketetapan PBB-P2 yang diberikan secara otomatis agar beban pajak masyarakat terkendali, sekaligus tetap memberikan pengecualian yang tepat untuk objek pajak tertentu agar kebijakan tetap berkeadilan.
- Diperlukan pedoman perhitungan stimulus pembanding bagi objek pajak hasil pendaftaran objek baru yang bukan akibat penggabungan dan pemecahan agar penetapan pengurangan dapat dilakukan secara objektif dan dapat dipertanggungjawabkan.
- Diperlukan pengaturan mengenai keberatan atas NJKP dalam kondisi khusus (misalnya objek terdampak/ rawan bencana) dan keberatan atas stimulus bagi pemecahan/ objek baru sebelum Tahun 2026 yang belum memperoleh stimulus.

Berdasarkan kebutuhan tersebut, diperlukan Rancangan Peraturan Wali Kota Semarang tentang Penetapan Dasar Pengenaan dan Pemberian Stimulus Berupa Pengurangan Ketetapan PBB-P2 Tahun 2026.

C. Tujuan Penyusunan

Tujuan penyusunan Rancangan Peraturan Wali Kota Semarang tentang Penetapan Dasar Pengenaan dan Pemberian Stimulus Berupa Pengurangan Ketetapan PBB-P2 Tahun 2026 adalah:

1. Memberikan kepastian hukum mengenai penetapan besaran NJKP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 Tahun 2026 di Kota Semarang.
2. Mengatur pemberian stimulus berupa pengurangan ketetapan PBB-P2 secara otomatis dalam rangka meringankan beban masyarakat dan menjaga stabilitas ketetapan pajak dibandingkan tahun sebelumnya.

3. Menetapkan ketentuan perlakuan khusus dan mekanisme keberatan untuk kondisi objek pajak tertentu agar pelaksanaan PBB-P2 Tahun 2026 berjalan adil, akuntabel, dan mudah diadministrasikan.

D. Dasar Hukum

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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);
3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. 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);
6. 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 159) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 4 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2025 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 171).

BAB II POKOK PIKIRAN

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan pajak daerah kabupaten/kota yang dipungut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah. Dalam perhitungan PBB-P2, NJKP ditetapkan sebagai persentase tertentu dari NJOP (setelah memperhitungkan NJOP tidak kena pajak) sehingga penetapan NJKP menjadi instrumen kebijakan untuk mewujudkan keadilan, kepastian, dan kemudahan administrasi.

- a. Penetapan besaran NJKP dibedakan berdasarkan kelompok NJOP untuk menjaga prinsip proporsionalitas dan kemampuan membayar Wajib Pajak.
- b. Pengaturan NJKP khusus bagi objek pajak hasil pendaftaran objek baru, penggabungan, dan pemecahan diperlukan untuk konsistensi ketetapan serta kepastian administrasi.
- c. Atas perubahan berupa penambahan luasan bumi dan/atau bangunan, NJKP dikenakan secara terbatas atas kenaikan (incremental) guna mengendalikan lonjakan ketetapan pada tahun berjalan.
 1. Dalam kondisi objek pajak terdampak atau rawan bencana, dimungkinkan penetapan NJKP paling rendah 20% melalui mekanisme keberatan untuk memberikan perlindungan yang berkeadilan.
 2. Pemberian stimulus berupa pengurangan ketetapan PBB-P2 Tahun 2026 diberikan secara otomatis agar jumlah PBB-P2 yang dibayar sama atau tidak mengalami kenaikan dari ketetapan tahun sebelumnya, dengan ketentuan pengecualian tertentu.
 3. Bagi objek pajak baru yang bukan akibat penggabungan/pemecahan, stimulus ditetapkan menggunakan metode pembandingan dengan minimal 4 (empat) objek pajak sekitar/terdekat yang mendapatkan stimulus agar hasilnya objektif dan dapat dipertanggungjawabkan.
 4. Pengaturan pengecualian stimulus diperlukan untuk menjaga asas keadilan dan mendorong pemanfaatan/ pemeliharaan objek pajak, serta menyesuaikan ketetapan akibat perubahan data objek pajak.

Dengan memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, dan Peraturan Daerah Kota Semarang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, diperlukan pengaturan operasional untuk penetapan NJKP dan stimulus PBB-P2 Tahun 2026.

1. Pengaturan dimaksud juga menjadi landasan bagi Badan Pendapatan Daerah dalam menetapkan ketetapan PBB-P2 secara seragam, transparan, dan akuntabel, termasuk dalam penanganan kondisi khusus melalui mekanisme keberatan.
2. Atas dasar pertimbangan tersebut, perlu ditetapkan Peraturan Wali Kota Semarang tentang Penetapan Dasar Pengenaan dan Pemberian Stimulus Berupa Pengurangan Ketetapan PBB-P2 Tahun 2026.

BAB III MATERI MUATAN

Sasaran pengaturan dalam Rancangan Peraturan Wali Kota ini adalah terwujudnya kepastian penetapan dasar pengenaan dan pemberian stimulus pengurangan ketetapan PBB-P2 Tahun 2026 yang berkeadilan, mudah diadministrasikan, dan transparan.

Ruang lingkup materi muatan mengatur tentang:

BAB I

Ketentuan Umum

BAB II

Nilai Jual Kena Pajak

BAB III

Pengurangan

BAB IV

Ketentuan Penutup

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Rancangan Peraturan Wali Kota Semarang tentang Penetapan Dasar Pengenaan dan Pemberian Stimulus Berupa Pengurangan Ketetapan PBB-P2 Tahun 2026 disusun untuk memberikan kepastian hukum mengenai penetapan NJKP serta mekanisme stimulus pengurangan ketetapan PBB-P2 bagi Wajib Pajak di Kota Semarang.
2. Penetapan besaran NJKP yang dibedakan berdasarkan kelompok NJOP dan pengaturan perlakuan atas kondisi objek pajak tertentu diharapkan dapat mewujudkan asas keadilan, kemudahan pelayanan, dan tertib administrasi dalam penetapan PBB-P2 Tahun 2026.
3. Pemberian stimulus pengurangan secara otomatis diharapkan dapat menjaga stabilitas beban pajak masyarakat (tidak meningkat dibandingkan tahun sebelumnya) sekaligus mendukung peningkatan kepatuhan pembayaran PBB-P2.

B. Saran

Diperlukan sosialisasi yang memadai kepada masyarakat serta penguatan sistem administrasi (data objek pajak, aplikasi penetapan ketetapan, dan layanan keberatan) oleh Badan Pendapatan Daerah agar implementasi NJKP dan stimulus pengurangan ketetapan PBB-P2 Tahun 2026 berjalan efektif, tepat sasaran, dan dapat dievaluasi secara berkala.

Semarang, 22 Desember 2025



Erman Denny Arfinto, S.E., M.M.

DAFTAR PUSTAKA

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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);
3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. 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);
6. 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 159) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 4 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2025 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 171).