



SALINAN

WALI KOTA SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH
PERATURAN WALI KOTA SEMARANG
NOMOR 6 TAHUN 2026

TENTANG
BESARAN PERSENTASE DAN PERTIMBANGAN DASAR PENGENAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SEMARANG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Besaran Persentase dan Pertimbangan Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Mengingat : 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 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);
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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN WALI KOTA TENTANG BESARAN PERSENTASE DAN PERTIMBANGAN DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

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 adalah Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang.
6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
7. 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 lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
8. NJOP Kena Pajak yang selanjutnya disebut NJKP adalah nilai jual objek pajak yang akan digunakan ke dalam perhitungan PBB-P2 terutang setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
9. Wajib Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
10. PBB-P2 Tahun Berjalan adalah PBB-P2 pada tahun berkenaan.

11. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek Pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.

Pasal 2

- (1) Maksud dari penyusunan Peraturan Wali Kota ini untuk mengatur besaran persentase dan pertimbangan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Wajib Pajak PBB-P2 di Daerah.
- (2) Tujuan dari penyusunan Peraturan Wali Kota ini untuk meringankan beban masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan dan/atau membayar PBB-P2.

BAB II

BESARAN PERSENTASE DAN PERTIMBANGAN DASAR PENGENAAN PBB-P2

Pasal 3

- (1) Wali Kota menetapkan dasar pengenaan PBB-P2.
- (2) Besaran pengenaan PBB-P2 mempertimbangkan:
 - a. kenaikan NJOP hasil penilaian; dan/atau
 - b. klasterisasi NJOP.
- (3) Besaran pengenaan PBB-P2 atas kenaikan NJOP hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dengan NJKP sebesar 25% (dua puluh lima persen) atas kenaikan dari penghitungan penambahan luasan bumi dan/atau bangunan.
- (4) Besaran pengenaan PBB-P2 atas klasterisasi NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dengan NJKP sebesar:
 - a. 35% (tiga puluh lima persen) untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah); atau
 - b. 65% (enam puluh lima persen) untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
- (5) Dalam hal terdapat objek pajak hasil pendaftaran objek baru dan penggabungan objek, besaran pengenaan PBB-P2 atas klasterisasi NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan NJKP sebesar:
 - a. 40% (empat puluh persen) untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah); atau
 - b. 70% (tujuh puluh persen) untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

Pasal 4

Dalam hal terdapat objek pajak hasil pengurangan luasan bumi dan/atau bangunan atau objek pajak hasil pemecahan, besaran PBB-P2 ditetapkan sebesar NJKP ditetapkan awal atas objek pajak tersebut.

Pasal 5

Dalam rangka meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak, Wali Kota memberikan pengurangan berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak dan mendukung kebijakan Pemerintah Daerah.

Pasal 6

Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 7

Yang dikecualikan dari pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, dalam hal:

- a. objek pajak yang berada di jalan protokol dan dalam kondisi tidak dimanfaatkan dan tidak terawat;
- b. atas perubahan berupa penambahan luas bumi dan/atau bangunan, ketetapan PBB-P2 Tahun berjalan dengan perhitungan ketetapan PBB-P2 1 (satu) Tahun sebelumnya ditambah perkalian dari tambahan luas, NJOP per meter, NJKP, dan tarif PBB-P2;
- c. atas perubahan berupa pengurangan luas bumi dan/atau bangunan, pengurangan diberikan sebesar persentase pengurangan yang didapat dalam ketetapan awal, dengan perhitungan ketetapan pembayaran PBB-P2 awal dikurangi perkalian dari pengurangan luas, NJOP per meter, NJKP, tarif PBB-P2, dan persentase pengurangan ketetapan awal; dan/atau
- d. atas perubahan berupa Penilaian Individual, pengurangan diberikan sebesar persentase pengurangan yang didapat dalam ketetapan tahun sebelumnya.

Pasal 8

Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 atas ketetapan PBB-P2 diberikan secara otomatis tanpa melalui proses pengajuan.

BAB III

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 9

(1) Untuk penetapan pengurangan PBB-P2 pada tahun 2026 ditetapkan sebagai berikut:

- a. jumlah PBB-P2 yang harus dibayar sama atau tidak mengalami kenaikan dari ketetapan PBB-P2 1 (satu) tahun 2025;
- b. objek pajak hasil pendaftaran objek baru atas penggabungan dan pemecahan setelah tahun 2025, maka diberikan pengurangan sesuai dengan pengurangan yang diberikan pada ketetapan sebelum dilakukan pelayanan penggabungan dan pemecahan; dan/atau
- c. objek pajak hasil pendaftaran objek baru bukan atas penggabungan dan pemecahan pada tahun 2026, maka diberikan pengurang pembanding.

(2) Pengurang pembanding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihitung dengan membandingkan paling sedikit 4 (empat) objek pajak di sekitar dan/atau terdekat yang mendapat pengurangan dan/atau dihitung berdasarkan rata-rata persentase pengurangan tersebut.

Pasal 10

Ketentuan mengenai penetapan pengurangan dengan Keputusan Wali Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dilaksanakan setelah Tahun 2026.

BAB IV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal 25 Februari 2026

WALI KOTA SEMARANG,

ttd

AGUSTINA WILUJENG PRAMESTUTI

Diundangkan di Semarang
pada tanggal 25 Februari 2026
Pj. SEKRETARIS DAERAH
KOTA SEMARANG,

ttd

BUDI PRAKOSA
BERITA DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2026 NOMOR 6

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM

SEKRETARIAT DAERAH KOTA SEMARANG



Moh Issamsudin, SH.,S.Sos.,MH

Pembina Tingkat I

NIP. 19680420 199401 1 001