

PROVINSI JAWA TENGAH
PERATURAN WALI KOTA SEMARANG
NOMOR TAHUN

TENTANG

PENETAPAN NILAI JUAL KENA PAJAK DAN PEMBERIAN STIMULUS
BERUPA PENGURANGAN KETETAPAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SEMARANG,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka menentukan dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terutang, maka perlu ditetapkan Nilai Jual Kena Pajak;
- b. bahwa pengaturan pemberian pengurangan ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu upaya Pemerintah Daerah untuk memberikan kepastian hukum dan meningkatkan pelayanan publik dalam rangka pemberian insentif bagi wajib pajak;
- c. bahwa dengan adanya perkembangan wilayah berupa penyediaan dan peningkatan infrastruktur di wilayah Kota Semarang, maka berdampak pada nilai/harga tanah dan/atau bangunan yang akan berpengaruh pada Nilai Jual Objek Pajak;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Wali Kota Semarang tentang Penetapan Nilai Jual Kena Pajak dan Pemberian Stimulus Berupa Pengurangan Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- 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 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 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah diubah 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);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten-kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, 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, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3097);
8. 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);
9. 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);

10. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Semarang (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2016 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 114) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 8 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Semarang (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2023 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 158);
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 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);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
16. Peraturan Wali Kota Nomor 28 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2024 Nomor 28).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENETAPAN NILAI JUAL KENA PAJAK DAN PEMBERIAN STIMULUS BERUPA PENGURANGAN KETETAPAN 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. Nilai Jual Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJKP adalah suatu dasar dari penghitungan PBB-P2 sebagai nilai jual objek yang akan digunakan ke dalam perhitungan pajak yang terutang dimana ditetapkan paling rendah 20 % (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
9. Subjek Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi 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. 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.

11. 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 (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, 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.
12. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
13. PBB-P2 Tahun Berjalan adalah PBB-P2 pada tahun yang sedang berlangsung.
14. PBB-P2 Tahun Sebelumnya adalah PBB-P2 sebelum pajak tahun yang sedang berlangsung.
15. Stimulus adalah pengurangan yang diberikan secara otomatis kepada Wajib Pajak terhadap besarnya ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
16. 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 penetapan nilai jual kena pajak dan pemberian pengurangan ketetapan 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

NILAI JUAL KENA PAJAK

Pasal 3

- (1) Wali Kota menetapkan besaran NJKP sebesar 35% (tiga puluh lima persen) untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
- (2) Wali Kota menetapkan besaran NJKP sebesar 65% (enam puluh lima persen) untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
- (3) Wali Kota menetapkan besaran NJKP sebesar 40% (empat puluh persen) bagi objek pajak hasil pendaftaran objek baru dan penggabungan objek pajak dengan NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
- (4) Wali Kota menetapkan besaran NJKP sebesar 70% (tujuh puluh persen) bagi objek pajak hasil pendaftaran objek baru dan penggabungan objek pajak dengan NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
- (5) Wali Kota menetapkan besaran NJKP sebesar 25% (dua puluh lima persen) atas kenaikan dari penghitungan penambahan luasan bumi dan/atau bangunan.
- (6) Wali Kota menetapkan besaran NJKP sebesar NJKP induk atas penghitungan pengurangan luasan bumi dan/atau bangunan.
- (7) Dalam hal objek pajak hasil pemecahan, NJKP yang dikenakan sesuai dengan NJKP objek pajak induk.

BAB III PENGURANGAN

Pasal 4

- (1) Wali Kota memberikan stimulus berupa pengurangan sehingga jumlah PBB-P2 yang harus dibayar adalah sama atau tidak mengalami kenaikan dari ketetapan PBB-P2 1 (satu) tahun sebelumnya.
- (2) Dalam hal objek pajak hasil pendaftaran objek baru, penggabungan dan pemecahan mulai tahun 2026, maka diberikan stimulus sesuai dengan pembagian stimulus induk.
- (3) Stimulus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung dengan membandingkan paling sedikit 4 (empat) objek pajak di sekitar dan/atau terdekat yang mendapat stimulus dan/atau dihitung berdasarkan rata-rata presentase stimulus tersebut.
- (4) Yang dikecualikan dari jumlah PBB-P2 yang harus dibayar adalah sama atau tidak mengalami kenaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah objek tertentu sesuai ketentuan perundangan-undangan.

Pasal 5

- (1) Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 atas ketentuan Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2 diberikan secara otomatis tanpa melalui proses pengajuan.
- (2) Dalam hal pengurangan atas dasar kebijakan Wali Kota maka pengurangan ketentuan PBB-P2 diberikan secara otomatis sesuai Keputusan yang berlaku.

Pasal 6

- (1) Dalam hal pemecahan dan objek baru sebelum tahun 2026 tidak mendapatkan stimulus dapat mengajukan keberatan PBB-P2 kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah.
- (2) Stimulus pemecahan dan objek baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dengan membandingkan 4 (empat) objek pajak disekitar dan/atau terdekat yang mendapat stimulus dan/atau dihitung berdasarkan rata-rata presentase stimulus tersebut.
- (3) Dalam hal objek pajak terdampak atau rawan bencana, dapat diberikan penyesuaian NJOP berdasarkan pengajuan dengan dilengkapi persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 7

Objek tertentu yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) meliputi:

- a. objek pajak yang berada di jalan protokol dan dalam kondisi tidak dimanfaatkan dan tidak terawat;
- b. ketentuan PBB-P2 dibawah Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) pada tahun 2025 dan mendapatkan stimulus di atas 80% (delapan puluh persen) maka untuk penetapan tahun 2026 akan diberikan stimulus sebesar 50% (lima puluh persen) dari ketentuan awal sebelum stimulus;
- c. atas perubahan berupa penambahan luas bumi dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5), ketentuan PBB-P2 Tahun berjalan dengan perhitungan sebagai berikut:

Ketetapan PBB-P2 1 (satu) Tahun sebelumnya + (tambahan luas x NJOP per meter x NJKP x tarif PBB-P2)

- d. atas perubahan berupa pengurangan luas bumi dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (6), stimulus pengurang diberikan sebesar persentase stimulus yang didapat dalam ketetapan

Ketetapan pembayaran PBB-P2 awal - (pengurangan luas x NJOP per meter x NJKP x tarif PBB-P2 x persentase stimulus ketetapan awal)

awal, dengan perhitungan sebagai berikut:

- e. atas perubahan berupa penilaian individu atau penilaian ulang, stimulus pengurang diberikan sebesar persentase stimulus yang didapat dalam ketetapan tahun sebelumnya.

BAB IV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan dan berlaku surut.

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

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal

WALI KOTA SEMARANG,

AGUSTINA WILUJENG PRAMESTUTI

Diundangkan di Semarang
pada tanggal

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KOTA SEMARANG,

BUDI PRAKOSA

BERITA DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN

NOMOR