



**WALIKOTA SEMARANG**  
**PERATURAN WALIKOTA SEMARANG**

**NOMOR 33 TAHUN 2011**

**TENTANG**

**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK**  
**SEBAGAI DASAR PENENTUAN BESARNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**  
**PERKOTAAN DI KOTA SEMARANG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA SEMARANG,**

- Menimbang :**
- a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, maka penetapan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak ditetapkan oleh Walikota;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Walikota Semarang tentang Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Semarang.
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah – daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur , Djawa Tengah , Djawa Barat , dan Daerah Istimewa Yogyakarta;
  2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
  3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 54 Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 3091) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
7. 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);
8. 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 3097);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82 Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara Nomor 4737);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2007 tentang Pengawasan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah;

14. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Pendapatan Lain-Lain;
15. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2007 Nomor 1 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 1);
16. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Semarang (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2008 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 22);
17. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2011 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 60 );
18. Peraturan Walikota Semarang Nomor 42 Tahun 2008 tentang Penjabaran Tugas dan Fungsi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2008 Nomor 42).

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA TENTANG KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENENTUAN BESARNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN DI KOTA SEMARANG**

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Semarang.
4. Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat DPKAD adalah Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang.
5. 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.

6. Objek Pajak adalah 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.
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah daerah.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
9. 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.
10. Klasifikasi NJOP adalah pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan/atau bangunan yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

## BAB II KLASIFIKASI

### Pasal 2

- (1) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dinyatakan dalam Lampiran I Peraturan Walikota ini.
- (2) Dalam hal nilai jual bumi untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I Peraturan Walikota ini, maka nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Klasifikasi NJOP Bangunan adalah sebagaimana dinyatakan dalam Lampiran II Peraturan Walikota ini.
- (4) Dalam hal nilai jual bangunan untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP Bangunan yang tercantum dalam Lampiran II Peraturan Walikota ini, maka nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

### Pasal 3

Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan untuk masing-masing Kelurahan dengan Keputusan Walikota.

### Pasal 4

Standar Operasional Prosedur Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan tercantum dalam lampiran III Peraturan Walikota ini.

BAB III  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Walikota ini diatur lebih lanjut dalam petunjuk teknis Kepala DPKAD.

Pasal 6

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2012.

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

Ditetapkan di Semarang  
pada tanggal 31 Oktober 2011

WALIKOTA SEMARANG



H. SOEMARMO HS.

Diundangkan di Semarang  
Pada tanggal : 31 Oktober 2011

SEKRETARIS DAERAH



AKHMAT ZAENURI

Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2011 Nomor ..33.

LAMPIRAN I PERATURAN WALIKOTA  
SEMARANG

NOMOR : 33

TANGGAL : 31 Oktober 2011

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR  
PERKOTAAN

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp./m <sup>2</sup> )		Nilai Jual Obyek Pajak (Rp./m <sup>2</sup> )
001	>	67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
002	>	65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.255.000,00
003	>	62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
004	>	60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
005	>	58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
006	>	56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
007	>	54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
008	>	52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
009	>	50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
010	>	48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
011	>	46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
012	>	44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00
013	>	42.790.000,00 s/d 44.620.000,00	43.705.000,00
014	>	41.000.000,00 s/d 42.790.000,00	41.895.000,00
015	>	39.250.000,00 s/d 41.000.000,00	40.125.000,00
016	>	37.540.000,00 s/d 39.250.000,00	38.395.000,00
017	>	35.870.000,00 s/d 37.540.000,00	36.705.000,00
018	>	34.240.000,00 s/d 35.870.000,00	35.055.000,00
019	>	32.650.000,00 s/d 34.240.000,00	33.445.000,00
020	>	31.100.000,00 s/d 32.650.000,00	31.875.000,00
021	>	29.590.000,00 s/d 31.100.000,00	30.345.000,00
022	>	28.120.000,00 s/d 29.590.000,00	28.855.000,00
023	>	26.690.000,00 s/d 28.120.000,00	27.405.000,00
024	>	25.300.000,00 s/d 26.690.000,00	25.995.000,00
025	>	23.950.000,00 s/d 25.300.000,00	24.625.000,00
026	>	22.640.000,00 s/d 23.950.000,00	23.295.000,00
027	>	21.370.000,00 s/d 22.640.000,00	22.005.000,00
028	>	20.140.000,00 s/d 21.370.000,00	20.755.000,00
029	>	18.950.000,00 s/d 20.140.000,00	19.545.000,00
030	>	17.800.000,00 s/d 18.950.000,00	18.375.000,00
031	>	16.690.000,00 s/d 17.800.000,00	17.245.000,00
032	>	15.620.000,00 s/d 16.690.000,00	16.155.000,00
033	>	14.590.000,00 s/d 15.620.000,00	15.105.000,00
034	>	13.600.000,00 s/d 14.590.000,00	14.095.000,00
035	>	12.650.000,00 s/d 13.600.000,00	13.125.000,00
036	>	11.740.000,00 s/d 12.650.000,00	12.195.000,00
037	>	10.870.000,00 s/d 11.740.000,00	11.305.000,00
038	>	10.040.000,00 s/d 10.870.000,00	10.455.000,00
039	>	9.250.000,00 s/d 10.040.000,00	9.645.000,00
040	>	8.500.000,00 s/d 9.250.000,00	8.875.000,00
041	>	7.790.000,00 s/d 8.500.000,00	8.145.000,00
042	>	7.120.000,00 s/d 7.790.000,00	7.455.000,00
043	>	6.490.000,00 s/d 7.120.000,00	6.805.000,00
044	>	5.900.000,00 s/d 6.490.000,00	6.195.000,00
045	>	5.350.000,00 s/d 5.900.000,00	5.625.000,00
046	>	4.840.000,00 s/d 5.350.000,00	5.095.000,00
047	>	4.370.000,00 s/d 4.840.000,00	4.605.000,00
048	>	3.940.000,00 s/d 4.370.000,00	4.155.000,00
049	>	3.550.000,00 s/d 3.940.000,00	3.745.000,00
050	>	3.200.000,00 s/d 3.550.000,00	3.375.000,00

LAMPIRAN II PERATURAN WALIKOTA  
SEMARANG

NOMOR : 33

TANGGAL : 31 Oktober 2011

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK  
SEKTOR PERKOTAAN

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp./m <sup>2</sup> )			Nilai Jual Obyek Pajak (Rp./m <sup>2</sup> )	
001	>	14.700.000,00	s/d	15.800.000,00	15.250.000,00
002	>	13.600.000,00	s/d	14.700.000,00	14.150.000,00
003	>	12.550.000,00	s/d	13.600.000,00	13.075.000,00
004	>	11.550.000,00	s/d	12.550.000,00	12.050.000,00
005	>	10.600.000,00	s/d	11.550.000,00	11.075.000,00
006	>	9.700.000,00	s/d	10.600.000,00	10.150.000,00
007	>	8.850.000,00	s/d	9.700.000,00	9.275.000,00
008	>	8.050.000,00	s/d	8.850.000,00	8.450.000,00
009	>	7.300.000,00	s/d	8.850.000,00	7.675.000,00
010	>	6.600.000,00	s/d	7.300.000,00	6.950.000,00
011	>	5.850.000,00	s/d	6.600.000,00	6.225.000,00
012	>	5.150.000,00	s/d	5.850.000,00	5.500.000,00
013	>	4.500.000,00	s/d	5.150.000,00	4.825.000,00
014	>	3.900.000,00	s/d	4.500.000,00	4.200.000,00
015	>	3.350.000,00	s/d	3.900.000,00	3.625.000,00
016	>	2.850.000,00	s/d	3.350.000,00	3.100.000,00
017	>	2.400.000,00	s/d	2.850.000,00	2.625.000,00
018	>	2.000.000,00	s/d	2.400.000,00	2.220.000,00
019	>	1.666.000,00	s/d	2.000.000,00	1.833.000,00
020	>	1.366.000,00	s/d	1.666.000,00	1.516.000,00
021	>	1.034.000,00	s/d	1.366.000,00	1.200.000,00
022	>	902.000,00	s/d	1.034.000,00	968.000,00
023	>	744.000,00	s/d	902.000,00	823.000,00
024	>	656.000,00	s/d	744.000,00	700.000,00
025	>	534.000,00	s/d	656.000,00	595.000,00
026	>	476.000,00	s/d	534.000,00	505.000,00
027	>	382.000,00	s/d	476.000,00	429.000,00
028	>	348.000,00	s/d	382.000,00	365.000,00
029	>	272.000,00	s/d	348.000,00	310.000,00
030	>	256.000,00	s/d	272.000,00	264.000,00
031	>	194.000,00	s/d	256.000,00	225.000,00
032	>	188.000,00	s/d	194.000,00	191.000,00
033	>	136.000,00	s/d	188.000,00	162.000,00
034	>	128.000,00	s/d	136.000,00	132.000,00
035	>	104.000,00	s/d	128.000,00	116.000,00
036	>	92.000,00	s/d	104.000,00	98.000,00
037	>	74.000,00	s/d	92.000,00	83.000,00
038	>	68.000,00	s/d	74.000,00	71.000,00
039	>	52.000,00	s/d	68.000,00	60.000,00
040	≤	52.000,00			50.000,00

WALIKOTA SEMARANG

H. SOEMARMO HS.

093	>	1.050,00	s/d	1.400,00	1.200,00
094	>	760,00	s/d	1.050,00	910,00
095	>	550,00	s/d	760,00	660,00
096	>	410,00	s/d	550,00	480,00
097	>	310,00	s/d	410,00	350,00
098	>	240,00	s/d	310,00	270,00

STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR  
TATA CARA PENYUSUNAN SURAT KEPUTUSAN WALIKOTA SEMARANG  
TENTANG KLASIFIKASI NJOP BUMI DAN BANGUNAN

A. Deskripsi :

Prosedur ini menguraikan tata cara pengesahaan Walikota Semarang tentang klasifikasi dan besarnya NJOP atas permukaan bumi dan/atau bangunan di wilayahnya.

B. Dasar Hukum :

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

C. Pihak yang Terkait :

1. Kepala DPKAD
2. Kepala Bidang Pajak Daerah
3. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan
4. Tenaga Penilai PBB
5. Pelaksana
6. Pihak Terkait

D. Dokumen yang Digunakan :

1. Surat usulan/konsep Lampiran Surat Keputusan Walikota Semarang tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan PBB
2. Uraian Penelitian

E. Dokumen yang Dihasilkan :

1. Surat Keputusan Walikota Semarang tentang Klasifikasi NJOP Bumi dan Bangunan beserta lampirannya

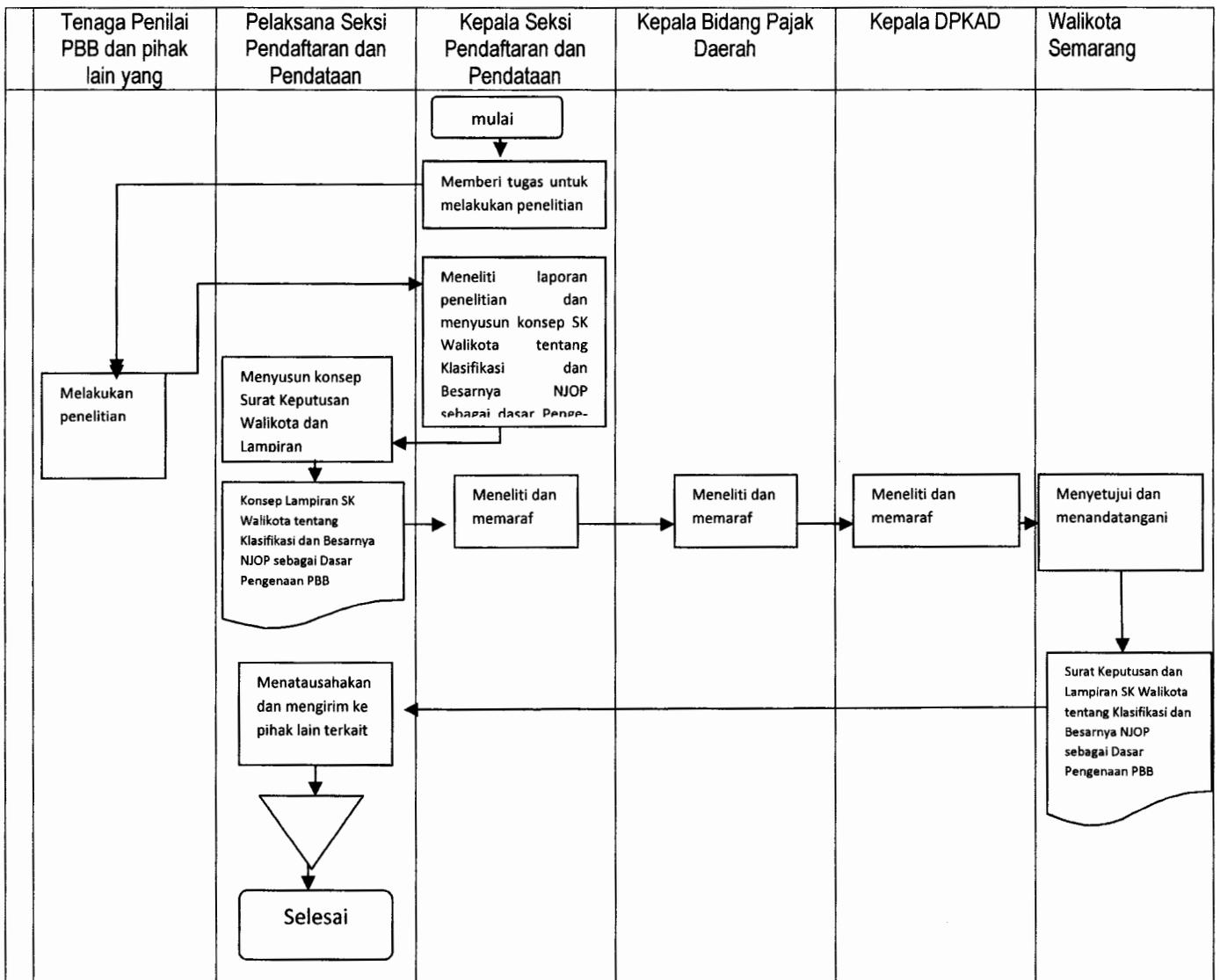
F. Prosedur Kerja :

1. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan Menugaskan tenaga penilai untuk melaksanakan penelitian terhadap klasifikasi dan dan besarnya NJOP
2. Tenaga Penilai melakukan penelitian terhadap Konsep dan meneruskan kepada Kasie Dafda Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan PBB
3. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan membuat konsep Surat Keputusan dan Lampiran Surat Keputusan Walikota Semarang tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan PBB.
4. Kepala Bidang meneliti konsep Lampiran Surat Keputusan Walikota tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan PBB dan meneruskan kepal Kepala DPKAD.
5. Kepala DPKAD meneliti konsep Lampiran Surat Keputusan Walikota tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan PBB dan meneruskan kepada Walikota
6. Walikota menyetujui dan menandatangani Walikota tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak dan Lampiran Surat Keputusan Walikota serta mengembalikan ke DPKAD
7. Pelaksana menatausahakan Surat Keputusan Walikota Semarang tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak serta Lampirannya .
8. Proses Selesai.

G. Jangka Waktu Penyelesaian :

Paling lama sebelum tanggal 1 Januari tahun pajak yang bersangkutan

H. Bagan Arus (Flow Chart) :



WALIKOTA SEMARANG

H. SOEMARMO HS.