



SALINAN

BUPATI SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI SEMARANG

NOMOR 89 TAHUN 2023

TENTANG

KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

BUPATI SEMARANG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (7) Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;

2. Undang-Undang Nomor 67 Tahun 1958 tentang Perubahan Batas-batas Wilayah Kotapraja Salatiga Dan Daerah Swatantra Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1652);

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 Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
6. 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);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2023 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 11);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Semarang.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan dewan perwakilan rakyat daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.

5. 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.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
8. 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.
9. Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan adalah objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali objek pajak sektor perkebunan dan objek pajak sektor pertambangan.
10. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.

BAB II

KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL

OBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana tercantum dalam Lampiran I, nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.

- (3) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Dalam hal nilai jual bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II, maka nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah Daerah.
- (3) Besaran NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
- (2) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 ditentukan dengan mempertimbangkan:
 - a. kenaikan NJOP Hasil Penilaian;
 - b. bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau
 - c. klasterisasi NJOP dalam wilayah Daerah.
- (3) Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB III

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Semarang Nomor 1 Tahun 2017 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2017 Nomor 1), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 6

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Ungaran
pada tanggal 29 Desember 2023

BUPATI SEMARANG,

ttd.

NGESTI NUGRAHA

Diundangkan di Ungaran
pada tanggal 29 Desember 2023

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SEMARANG,

ttd.

DJAROT SUPRIYOTO

BERITA DAERAH KABUPATEN SEMARANG TAHUN 2023 NOMOR 89

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN SEMARANG



Ditandatangani secara
elektronik oleh :

EVI SUNARIAH

NIP. 197803082006042004

LAMPIRAN I
 PERATURAN BUPATI SEMARANG
 NOMOR 89 TAHUN 2023
 TENTANG
 KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI
 JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI
 DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI
 DAN BANGUNAN

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK OBJEK PAJAK
 SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp./m2)	Nilai Jual Objek Pajak (Rp./m2)
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

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp./m2)			Nilai Jual Objek Pajak (Rp./m2)
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
051	>	3.000.000,00	s/d 3.200.000,00	3.100.000,00
052	>	2.850.000,00	s/d 3.000.000,00	2.925.000,00
053	>	2.708.000,00	s/d 2.850.000,00	2.779.000,00
054	>	2.573.000,00	s/d 2.708.000,00	2.640.000,00
055	>	2.440.000,00	s/d 2.573.000,00	2.508.000,00
056	>	2.261.000,00	s/d 2.440.000,00	2.352.000,00
057	>	2.091.000,00	s/d 2.261.000,00	2.176.000,00
058	>	1.934.000,00	s/d 2.091.000,00	2.013.000,00
059	>	1.789.000,00	s/d 1.934.000,00	1.862.000,00
060	>	1.655.000,00	s/d 1.789.000,00	1.722.000,00
061	>	1.490.000,00	s/d 1.655.000,00	1.573.000,00
062	>	1.341.000,00	s/d 1.490.000,00	1.416.000,00
063	>	1.207.000,00	s/d 1.341.000,00	1.274.000,00
064	>	1.086.000,00	s/d 1.207.000,00	1.147.000,00
065	>	977.000,00	s/d 1.086.000,00	1.032.000,00
066	>	855.000,00	s/d 977.000,00	916.000,00
067	>	748.000,00	s/d 855.000,00	802.000,00
068	>	655.000,00	s/d 748.000,00	702.000,00
069	>	573.000,00	s/d 655.000,00	614.000,00
070	>	501.000,00	s/d 573.000,00	537.000,00
071	>	426.000,00	s/d 501.000,00	464.000,00
072	>	362.000,00	s/d 426.000,00	394.000,00
073	>	308.000,00	s/d 362.000,00	335.000,00
074	>	262.000,00	s/d 308.000,00	285.000,00
075	>	223.000,00	s/d 262.000,00	243.000,00
076	>	178.000,00	s/d 223.000,00	200.000,00
077	>	142.000,00	s/d 178.000,00	160.000,00
078	>	114.000,00	s/d 142.000,00	128.000,00
079	>	91.000,00	s/d 114.000,00	103.000,00
080	>	73.000,00	s/d 91.000,00	82.000,00
081	>	55.000,00	s/d 73.000,00	64.000,00
082	>	41.000,00	s/d 55.000,00	48.000,00
083	>	31.000,00	s/d 41.000,00	36.000,00
084	>	23.000,00	s/d 31.000,00	27.000,00
085	>	17.000,00	s/d 23.000,00	20.000,00
086	>	12.000,00	s/d 17.000,00	14.000,00
087	>	8.400,00	s/d 12.000,00	10.000,00
088	>	5.900,00	s/d 8.400,00	7.150,00
089	>	4.100,00	s/d 5.900,00	5.000,00
090	>	2.900,00	s/d 4.100,00	3.500,00
091	>	2.000,00	s/d 2.900,00	2.450,00
092	>	1.400,00	s/d 2.000,00	1.700,00
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

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp./m2)	Nilai Jual Objek Pajak (Rp./m2)
098	> 240,00 s/d 310,00	270,00
099	> 170,00 s/d 240,00	200,00
100	> 170,00	140,00

BUPATI SEMARANG,

ttd.

NGESTI NUGRAHA

LAMPIRAN II
 PERATURAN BUPATI SEMARANG
 NOMOR 89 TAHUN 2023
 TENTANG
 KLASIFIKASI DAN PENETAPAN
 NILAI JUAL OBJEK PAJAK
 SEBAGAI DASAR PENGENAAN
 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK
 SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp./m ²)	Nilai Jual Objek Pajak (Rp./m ²)
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	2.200.000,00
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

BUPATI SEMARANG,

ttd.

NGESTI NUGRAHA