



## WALI KOTA BANDA ACEH

### PERATURAN WALIKOTA BANDA ACEH

NOMOR 9 TAHUN 2026

TENTANG

PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DAN BESARAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK PAJAK UNTUK PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN,

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

WALIKOTA BANDA ACEH,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan Ketentuan Pasal 6 ayat (7) dan Pasal 7 ayat (3) Qanun Kota Banda Aceh Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kota dan Retribusi Kota sebagaimana telah diubah dengan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Qanun Kota Banda Aceh Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kota dan Retribusi Kota, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Besaran Persentase Nilai Jual Objek Pajak untuk Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintah Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4633);
4. 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);

5. 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);
6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2024 tentang Kota Banda Aceh di Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 103, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6925);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1983 Tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Banda Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3247);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
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 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);
11. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 01 Tahun 2024 tentang Pajak Kota dan Retribusi Kota (Lembaran Daerah Kota Banda Aceh Tahun 2023 Nomor 1 Tambahan Lembaran Daerah Kota Banda Aceh Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Qanun Kota Banda Aceh Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kota dan Retribusi Kota (Lembaran Daerah Kota Banda Aceh Tahun 2023 Nomor 3 Tambahan Lembaran Daerah Kota Banda Aceh Nomor 3);
12. Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 48 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Banda Aceh tahun 2024 Nomor 49); dan .....

MEMUTUSKAN ...

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DAN BESARAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK PAJAK UNTUK PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Kota adalah Kota Banda Aceh.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Banda Aceh.
3. Walikota adalah Walikota Banda Aceh.
4. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat yang ditunjuk oleh walikota untuk melaksanakan kegiatan penagihan, penelitian dan pemeriksaan dalam bidang pajak.
5. Badan Pengelolaan Keuangan Kota yang selanjutnya disingkat BPKK adalah Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh.
6. Pajak Kota yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Kota yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Kota bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. 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.
8. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
10. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
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, BUMD, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, 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. 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, nilai jual objek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti.
13. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB P2 adalah kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak yang akan dijadikan dasar pengenaan PBB-P2, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
14. Penilaian Massal adalah Penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang disebut *Computer Assisted Value/CAV* dan/atau *Computer Assisted For Mass Appraisal /CAMA*.
15. Penilaian Individual adalah Penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
16. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
17. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang sama, dan batasi oleh batas penguasaan/ kepemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
18. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.
19. Kawasan Pertanian adalah kawasan yang diperuntukan bagi usaha pertanian.
20. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.

BAB II  
RUANG LINGKUP  
Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Wali Kota ini adalah:

- a. Penilaian PBB-P2; dan
- b. besaran persentase NJOP untuk perhitungan PBB-P2.

BAB III  
PENILAIAN PBB-P2  
Pasal 3

- (1) Objek PBB-P2 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.
- (2) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. objek Pajak umum; dan
  - b. objek Pajak khusus.

Pasal 4

- (1) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a merupakan objek Pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.
- (2) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. objek Pajak standar; dan
  - b. objek Pajak non standar.
- (3) Objek pajak standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan objek Pajak yang memiliki kriteria:
  - a. Luas tanah sampai dengan 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);
  - b. Jumlah lantai bangunan paling banyak 4 (empat) lantai; dan
  - c. Luas bangunan sampai dengan 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi).
- (4) Objek Pajak non standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki kriteria:
  - a. Luas tanah lebih dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);
  - b. Jumlah lantai bangunan paling sedikit 5 (lima) lantai; atau
  - c. Luas bangunan lebih dari 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi).

Pasal 5

- (1) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti khusus.
- (2) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

a. jalan ...

- a. jalan tol;
- b. galangan kapal, demaga;
- c. lapangan golf;
- d. stadion;
- e. sirkuit balap;
- f. tempat rekreasi;
- g. tempat penampungan/kilang minyak air dan gas;
- h. stasiun pengisian bahan bakar;
- i. menara; dan
- j. bangunan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 6

- (1) NJOP terdiri atas:
  - a. NJOP Bumi; dan/atau
  - b. NJOP Bangunan
- (2) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan hasil perkalian antara luas area Objek Pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- (3) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
- (4) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi.
- (5) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan hasil konversi nilai bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.
- (6) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

#### Pasal 7

- (1) Penilaian PBB-P2 merupakan kegiatan dalam rangka untuk menetapkan NJOP.
- (2) Kegiatan Penilaian PBB-P2 dapat dilaksanakan melalui:
  - a. Penilaian Massal; atau
  - b. Penilaian Individual.
- (3) Kegiatan Penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendekatan :
  - a. pendekatan data pasar;
  - b. pendekatan biaya; dan/ atau
  - c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (4) Penilaian dengan pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan dengan cara membandingkan Objek Pajak yang akan dinilai dengan Objek Pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan beberapa penyesuaian.

(5) Penilaian ...

- (5) Penilaian dengan pendekatan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan untuk penilaian bangunan dengan cara memperhitungkan biaya biaya yang dikeluarkan untuk membangun baru dikurangi dengan penyusutan.
- (6) Pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan pada objek objek yang menghasilkan (komersil) dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan atau sewa dalam satu tahun terhadap objek Pajak dikurangi dengan kekosongan, biaya operasional, dan hak pengusaha.

#### Pasal 8

- (1) Penilaian Massal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a dilakukan terhadap NJOP Bumi dan NJOP Bangunan yang termasuk ke dalam objek Pajak umum standar.
- (2) Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf b dilakukan terhadap NJOP Bumi dan NJOP Bangunan yang termasuk ke dalam objek Pajak umum non standar dan objek Pajak khusus.
- (3) Penilaian Massal dan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk menghasilkan NIR yang dituangkan dalam ZNT.
- (4) ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota

#### Pasal 9

- (1) Untuk menentukan NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) dapat dilakukan dengan Penilaian Massal atau Penilaian Individual.
- (2) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap objek Pajak yang termasuk kedalam objek Pajak umum standar.
- (3) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap jenis penggunaan bangunan
- (4) Jenis penggunaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diklasifikasikan atas:
  - a. perumahan;
  - b. perkantoran;
  - c. pabrik;
  - d. toko/apotek/pasar/ruko;
  - e. rumah sakit/klinik;
  - f. olah raga/rekreasi;
  - g. hotel/restoran/wisma;

- h. bengkel/gudang/pertanian;
  - i. gedung pemerintah;
  - j. lain-lain;
  - k. bangunan tidak kena Pajak;
  - l. bangunan parkir;
  - m. apartemen/kondominium;
  - n. pompa bensin (kanopi);
  - o. tangki minyak; dan
  - p. gedung sekolah
- (5) DBKB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (6) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Objek Pajak yang termasuk kedalam objek Pajak umum non standar dan objek Pajak khusus.
- (7) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
- a. membandingkan dengan nilai bangunan lain yang sejenis;
  - b. menghitung nilai perolehan baru bangunan dikurangi dengan penyusutan; atau menghitung pendapatan dalam 1 (satu) tahun dari pemanfaatan bangunan yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi

#### Pasal 10

- (1) Proses Penilaian PBB-P2 dilaksanakan oleh Pejabat Penilai.
- (2) Dalam hal belum memiliki Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau jumlah Pejabat Penilai tidak mencukupi, Wali kota menunjuk Petugas Penilai yang bersifat sementara.
- (3) Penilaian Individual untuk objek pajak khusus dapat dilakukan oleh konsultan penilai yang mempunyai sertifikasi di bidang Penilaian PBB P2

#### Pasal 11

Tata cara penilaian PBB-P2 berpedoman pada peraturan perundang-undangan

### BAB IV BESARAN PERSENTASE NJOP UNTUK PERHITUNGAN PBB-P2

#### Pasal 12

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) Besaran NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:

a. sampai ...

- a. sampai dengan sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen);
- b. lebih dari sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) sampai dengan sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) ditetapkan sebesar 34% (tiga puluh empat persen);
- c. lebih dari sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) sampai dengan sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) ditetapkan sebesar 25% (dua puluh lima persen);
- d. lebih dari sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) ditetapkan sebesar 22% (dua puluh dua persen);

BAB V  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 13

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banda Aceh  
pada tanggal 26 Maret 2026 M  
6 Syawal 1447 H

WALIKOTA BANDA ACEH,

CAP/DTO

ILLIZA SA'ADUDDIN DJAMAL

Diundangkan di Banda Aceh  
pada tanggal 26 Maret 2026 M  
6 Syawal 1447 H

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDA ACEH,

CAP/DTO

JALALUDDIN



BERITA DAERAH KOTA BANDA ACEH TAHUN 2026 NOMOR 9