



# WALIKOTA TANGERANG SELATAN

## PROVINSI BANTEN

### PERATURAN WALIKOTA TANGERANG SELATAN

NOMOR 2 TAHUN 2018

#### TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN JALAN TOL

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TANGERANG SELATAN,

- Menimbang :
- bahwa jalan tol merupakan salah satu objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang memiliki konstruksi, material, dan keberadaannya khusus sehingga diperlukan upaya pengembangan metode perhitungan nilai menyeluruh;
  - bahwa untuk mewujudkan keseimbangan nilai pada ruas jalan tol di wilayah Kota Tangerang Selatan dan menghindari terjadinya nilai celah antara Nilai Jual Obyek Pajak dengan nilai pasar diperlukan pengaturan mengenai metode perhitungan nilai atas tanah dan/atau bangunan jalan tol untuk memperoleh perhitungan nilai yang sesuai dengan kondisi lokasi dan konstruksi bangunan jalan tol;
  - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota Tangerang Selatan tentang Petunjuk Teknis Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Jalan Tol.

PARAF HIRARKI	
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	: /
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	: /

PARAF KOORDINASI	
KEPALA BAPENDA	: /

PARAF HIRARKI	
WAKIL WALIKOTA	: /
SEKRETARIS DAERAH	: /

HARMONISASI DAN SINKRONISASI	
KASUBAG PHD	: /
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	: /

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
  3. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan Di Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4935);
  4. 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);
  5. 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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4489) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5422);

PARAF HIRARKI	
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	:
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	:

PARAF KOORDINASI	
KEPALA BAPENDA	:

PARAF HIRARKI	
WAKIL WALIKOTA	:
SEKRETARIS DAERAH	:

HARMONISASI DAN SINKRONISASI	
KASUBAG PPHD	:
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	:

7. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2010 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 0710);
8. Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 16 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2012 Nomor 16) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 38 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 16 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2014 Nomor 38).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN, PERDESAAN DAN PERKOTAAN JALAN TOL.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tangerang Selatan.
2. Walikota adalah Walikota Tangerang Selatan.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB P2 adalah Pajak atas 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.

PARAF HIRARKI	
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	: 15
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	: 15

PARAF KOORDINASI	
KEPALA BAPENDA	: 89

PARAF HIRARKI	
WAKIL WALIKOTA	: 102
SEKRETARIS DAERAH	: 102

HARMONISASI DAN SINKRONISASI	
KASUBAG PHD	: 12
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	: 12



5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman wilayah Daerah.
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman.
7. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut 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.
8. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
9. Jalan Tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol.
10. Ruang Manfaat Jalan Tol yang selanjutnya disebut Rumajatol adalah suatu ruang sepanjang Jalan Tol yang dimanfaatkan untuk konstruksi jalan yang terdiri atas badan jalan, saluran tepi jalan, serta ambang pengamanannya, dan badan jalan yang meliputi jalur lalu lintas, dengan atau tanpa jalur pemisah dan bahu jalan, ambang pengaman jalan terletak di bagian paling luar dari ruang manfaat jalan dan dimaksudkan untuk mengamankan bangunan jalan.
11. Ruang Milik Jalan Tol yang selanjutnya disebut Rumijatol adalah ruang sepanjang Jalan Tol yang meliputi Rumajatol yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan yang dibatasi oleh batas ruang milik jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaan Jalan antara lain untuk keperluan pelebaran Rumajatol pada masa yang akan datang.
12. Ruang Pengawasan Jalan yang selanjutnya disebut Ruwasja adalah ruang tertentu yang terletak di luar ruang milik jalan dan penggunaannya berada dibawah pengawasan Menteri agar tidak mengganggu pandangan pengemudi, konstruksi bangunan jalan apabila ruang milik jalan tidak cukup luas, dan tidak mengganggu fungsi jalan.
13. Ruas Jalan Tol adalah bagian atau penggal dari Jalan Tol tertentu yang pengusahaannya dapat dilakukan oleh BUJT tertentu.

PARAF HIRARKI	
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	:
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	:

PARAF KOORDINASI	
KEPALA BAPENDA	:

PARAF HIRARKI	
WAKIL WALIKOTA	:
SEKRETARIS DAERAH	:

HARMONISASI DAN SINKRONISASI	
KASUBAG PHD	:
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	:



14. Jalan Penghubung adalah Jalan yang menghubungkan Jalan Tol dengan jalan umum yang ada, dapat berupa jalan masuk, atau jalan keluar, dan jalan akses.
15. Jalan Layang Tol adalah Bangunan Jalan Layang Tol dengan konstruksi beton yang dibangun di atas permukaan tanah.
16. Jembatan Tol adalah Bangunan Jalan Tol yang berfungsi sebagai sarana lalu lintas yang melintas sungai, jurang, atau Jalan lainnya.
17. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan jika tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.
18. Penilaian Objek Pajak adalah kegiatan Perangkat Daerah yang membidangi urusan pengelolaan PBB P2 untuk menentukan NJOP.
19. Pendekatan Data Pasar adalah cara penentuan NJOP dengan membandingkan Objek Pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahul harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas, dan lingkungan.
20. Pendekatan Biaya adalah cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh Objek Pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
21. Komponen Tanah adalah bagian tanah Jalan Tol berupa Rumijatol.
22. Komponen Bangunan adalah Bangunan yang mempunyai struktur utama Jalan Tol dan Bangunan yang mendukung fungsi Jalan Tol.
23. Perkerasan Lentur adalah perkerasan Jalan Tol yang susunan konstruksi perkerasannya menggunakan bahan campuran beraspal sebagai lapisan permukaan atas serta bahan berbutir sebagai lapisan di bawah.
24. Perkerasan Kaku adalah perkerasan Jalan Tol yang susunan konstruksi perkerasan lapisan permukaan atas menggunakan beton.
25. Perkerasan Komposit adalah perkerasan Jalan Tol yang susunan konstruksi perkerasan lapisan permukaan atas terdiri dari lapisan beraspal dan lapisan beton.
26. Gardu Toi adalah ruang atau Bangunan tempat bekerja pengumpul tol untuk melaksanakan tugas pelayanan kepada pengguna Jalan Tol.

PARAF HIRARKI	
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	:
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	:

PARAF KOORDINASI	
KEPALA BAPENDA	:

PARAF HIRARKI	
WAKIL WALIKOTA	:
SEKRETARIS DAERAH	:

HARMONISASI DAN SINKRONISASI	
KASUBAG PPHD	:
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	:

27. Gerbang Tol adalah tempat pelayanan transaksi tol bagi pengguna Jalan Tol yang terdiri dari beberapa Gardu Tol dan sarana kelengkapan lainnya.
28. Tempat Istirahat adalah tempat atau fasilitas yang dimanfaatkan dan/atau dikuasai pihak ketiga yang disediakan bagi pemakai Jalan Tol sehingga baik pengemudi, penumpang, dan kendaraannya dapat beristirahat untuk sementara karena alasan lelah atau kondisi teknis kendaraan.
29. Tempat Pelayanan adalah bagian terintegrasi dari lokasi Tempat Istirahat yang digunakan untuk melayani pemakai Jalan Tol yang sedang beristirahat, dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum.
30. Data Harga Jual adalah data atau informasi mengenai jual beli tanah dan/atau Bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lurah, iklan media cetak, dan media sejenisnya.
31. Zona Ruas Tol yang selanjutnya disingkat ZRT adalah suatu zona atau bidang Ruas Jalan Tol yang mempunyai karakteristik kondisi fisik lingkungan sekitar Jalan Tol relatif sejenis atau seragam.
32. Uraian Prosedur adalah langkah yang sistematis dalam melaksanakan suatu pekerjaan untuk memperoleh hasil kerja tertentu.
33. Bagan Alur adalah gambar yang menjelaskan alur proses, prosedur atau dokumen suatu kegiatan yang menggunakan simbol atau bentuk bidang untuk mempermudah memperoleh informasi.
34. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok Objek Pajak yang mempunyai 1 (satu) Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan Objek Pajak dalam wilayah administrasi Kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
35. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disebut NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.
36. 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.

PARAF HIRARKI	
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	:
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	:

PARAF KOORDINASI	
KEPALA BAPENDA	:

PARAF HIRARKI	
WAKIL WALIKOTA	:
SEKRETARIS DAERAH	:

HARMONISASI DAN SINKRONISASI	
KASUBAG PPHD	:
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	:



Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Walikota meliputi :

- a. Struktur dan Bagian-bagian Jalan Tol.
- b. Proses Penilaian Jalan Tol.
- c. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Jalan Tol.

BAB II

Struktur dan Bagian-bagian Jalan Tol

Bagian Kesatu

Struktur Teknis

Pasal 3

Struktur jalan tol terdiri atas:

- a. tanah; dan
- b. bangunan.

Pasal 4

- (1) Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a terdiri atas:
  - a. Rumijatul; dan
  - b. Rumijatul Jalan.
- (2) Penentuan luas tanah Rumijatul sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditentukan berdasarkan lebar antar sisi pagar Rumijatul dikalikan Panjang Jalan Tol/Ruas Jalan Tol.
- (3) Penentuan luas tanah Rumijatul Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditentukan sama dengan luas tanah untuk Rumajatul.

Pasal 5

- (1) Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, terdiri atas:
  - a. bangunan khusus; dan
  - b. bangunan umum.
- (2) Bangunan Khusus Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. Jembatan Tol;
  - b. Perkerasan Jalan Tol;

PARAF HIRARKI		
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	:	
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	:	

PARAF KOORDINASI		
KEPALA BAPENDA	:	

PARAF HIRARKI		
WAKIL WALIKOTA	:	
SEKRETARIS DAERAH	:	

HARMONISASI DAN SINKRONISASI		
KASUBAG PPHD	:	
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	:	

- c. Gerbang/Gardu Tol; dan
  - d. Jalan Layang Tol.
- (3) Jembatan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, terdiri atas:
- a. pilar/tiangjembatan; dan
  - b. *abutment*.
- (5) Pengerasan Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi:
- a. tanah kering; dan
  - b. tanah rawa.
- (6) Pengerasan Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (5), terdiri dari:
- a. perkerasan lentur; dan
  - b. perkerasan komposit.

## Bagian Kedua

### Bagian-Bagian Jalan Tol

#### Pasal 6

Dalam satuan objek penilaian Jalan Tol terdapat bagian-bagian jalan tol meliputi :

- a. Komponen tanah; dan
- b. Komponen bangunan.

#### Pasal 7

- (1) Komponen tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a yaitu bagian tanah jalan tol berupa Rumijatol.
- (2) Rumijatol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai beberapa kriteria dan masing masing kriteria mempunyai perbedaan dalam penentuan luas tanahnya, sebagai berikut :
- a. Rumijatol yang terdiri dari tanah untuk Rumajatol dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan tol dengan dibatasi pagar Rumijatol. Penentuan luas tanah dalam kriteria ini berdasarkan lebar antar sisi pagar Rumijatol dikalikan panjangjalan tol/ruas tol.
  - b. Rumijatol yang tidak memiliki sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan tol, yaitu Luas tanah dalam kriteria ini ditentukan sama dengan luas tanah untuk Rumajatol.

PARAF HIRARKI	
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	:
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	:

PARAF KOORDINASI	
KEPALA BAPENDA	:

PARAF HIRARKI	
WAKIL WALIKOTA	:
SEKRETARIS DAERAH	:

HARMONISASI DAN SINKRONISASI	
KASUBAG PPHD	:
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	:



- c. Rumijatol yang dimanfaatkan untuk konstruksi jalan layang tol, yaitu:
1. tanah Rumajatol yang hanya dimanfaatkan untuk kaki pondasi (*footing*) dan pilar (*column*) jalan layang; dan
  2. Luas tanah sesuai kriteria ini ditentukan sama dengan luas tanah yang dimanfaatkan untuk tapak kaki pondasi (*footing*) dan pilar (*column*) jalan layang di sepanjang jalan tol/ruas tol.
- d. Penentuan luas tanah Rumijatol selain ketiga kriteria sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c dapat ditentukan lain dalam hal sudah tersedia luas tanah kelola jalan tol, terdapat syarat kelayakan teknis pengamanan fisik aset tanah jalan tol dari pengelola jalan tol ataupun luas tanah jalan tol hasil digitasi.

#### Pasal 8

- (1) Komponen hangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b, yaitu berupa bangunan-bangunan yang mempunyai struktur utama jalan tol dan bangunan-bangunan yang mendukung fungsi jalan tol.
- (2) Bangunan-bangunan yang terdapat dalam objek jalan tol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. Bangunan Khusus Jalan Tol; dan
  - b. Bangunan Umum Jalan Tol.
- (3) Bangunan Khusus Jalan Tol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a, meliputi:
- a. konstruksi perkerasan jalan tol;
  - b. Jalan Penghubung;
  - c. Jalan Layang Toi;
  - d. Jembatan Tol; dan
  - e. Gerbang Tol.

#### Pasal 9

Konstruksi pekerasan Jalan Toi sebagaimana dimaksud pasal 8 ayat (3) huruf a terdiri atas :

- a. perkerasan lentur;
- b. perkerasan kaku; dan

PARAF HIRARKI		
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	:	
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	:	

PARAF KOORDINASI		
KEPALA BAPENDA	:	

PARAF HIRARKI		
WAKIL WALIKOTA	:	
SEKRETARIS DAERAH	:	

HARMONISASI DAN SINKRONISASI		
KASUBAG PHD	:	
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	:	

- c. perkerasan komposit.

Pasal 10

Jalan Penghubung sebagaimana dimaksud pasal 8 ayat (3) huruf b terdiri atas:

- a. jalan masuk;
- b. jalan keluar; dan
- c. jalan akses.

Pasal 11

- (1) Jalan Layang Tol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) huruf c yang terletak diatas tanah, secara umum terbagi 2 (dua) jenis, yaitu:
  - a. melayang sejajar dengan Jalan; dan
  - b. melintas diatas persimpangan Jalan untuk menghindari pertemuan sebidang.
- (2) Bagian Jalan Layang Toi berdasarkan kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
  - a. sub struktur; dan
  - b. super struktur.
- (3) Sub struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, terdiri atas:
  - a. tiang pancang; dan
  - b. kaki pondasi.
- (5) Super struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berupa pilar dan balok.

Pasal 12

Jembatan Tol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) huruf d, berdasarkan super struktur secara umum terbagi dalam 2 (dua) jenis, yaitu:

- c. pilar; dan
- d. balok/plat.

Pasal 13

Gerbang Tol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) huruf d, terdiri atas:

- a. kanopi;
- b. Gardu Tol;

PARAF HIRARKI		
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	:	
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	:	

PARAF KOORDINASI		
KEPALA BAPENDA	:	

PARAF HIRARKI		
WAKIL WALKOTA	:	
SEKRETARIS DAERAH	:	

HARMONISASI DAN SINKRONISASI		
KASUBAG PPHD	:	
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	:	



- c. *island toll*; dan
- d. Perkerasan Kaku.

Pasal 14

Konstruksi pada Bangunan Umum Jalan Tol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b, dapat berupa:

- a. kantor BUJT;
- b. rumah dinas BUJT;
- c. rumah genset dan pompa;
- d. gudang;
- e. pos jaga;
- f. tempat istirahat (rest area);
- g. tempat pelayanan;
- h. kantor derek;
- i. kantor Patroli Jalan Raya (PJR);
- j. laboratorium; dan
- k. bangunan lain sejenis.

BAB III

PROSES PENILAIAN JALAN TOL

Pasal 15

Proses Penilaian Objek Jalan Tol meliputi:

- a. Proses penilaian tanah.
- b. Proses Penilaian Bangunan.

Pasal 16

Proses penilaian tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a, meliputi tahapan:

- a. persiapan;
- b. pengumpulan Data Harga Jual;
- c. membuat batas imajiner ZRT;

PARAF HIRARKI	
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	:
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	:

PARAF KOORDINASI	
KEPALA BAPENDA	:

PARAF HIRARKI	
WAKIL WALIKOTA	:
SEKRETARIS DAERAH	:

HARMONISASI DAN SINKRONISASI	
KASUBAG PPHD	:
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	:

- d. kompilasi Data Harga Jual;
- e. rekapitulasi data dan Ploting Data Harga Jual;
- f. analisis penentuan nilai pasar tanah per meter persegi (m2);
- g. analisis penentuan nilai indikasi tanah Jalan Tol;
- h. rekonsiliasi nilai indikasi tanah Jalan Tol; dan
- i. pembuatan peta ZRT dan peta nilai indikasi tanah Jalan Tol pada Peta Kerja Jalan Tol.

Pasal 17

Proses Penilaian Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b, meliputi tahapan:

- a. persiapan;
- b. pengumpulan data awal;
- c. pengumpulan data lapangan;
- d. identifikasi konstruksi Bangunan;
- e. penentuan dimensi Bangunan;
- f. pengumpulan *resource* harga material dan upah;
- g. perhitungan nilai Bangunan; dan
- h. perhitungan Penyusutan Bangunan.

Pasal 18

Perangkat Daerah yang menyelenggarakan pengelolaan PBB P2 dalam melakukan penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dan Pasal 17 berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah yang berbatasan untuk mewujudkan keseimbangan NJOP.

Pasal 19

Proses Penilaian Jalan Tol dan Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Jalan Tol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a dan huruf b tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

PARAF HIRARKI		
ASISTEN TATA PEMERINTAHAN	:	
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA	:	

PARAF KOORDINASI		
KEPALA BAPENDA	:	

PARAF HIRARKI		
WAKIL WALIKOTA	:	
SEKRETARIS DAERAH	:	

HARMONISASI DAN SINKRONISASI		
KASUBAG PHD	:	
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	:	



BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 20

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tangerang Selatan.

pada tanggal 16 Januari 2018

WALIKOTA

TANGERANG SELATAN, 16

  
AIRIN RACHMI DIANY 16

Diundangkan di Tangerang Selatan.

pada tanggal 16 Januari 2018



SEKRETARIS DAERAH

KOTATANGERANG SELATAN,

  
MUHAMAD

BERITA DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN TAHUN 2018 NOMOR 2

PARAF KOORDINASI	
KEPALA BAPENDA	: 

HARMONISASI DAN SINKRONISASI	
KASUBAG PPHD	: 
ANALIS PRODUK HUKUM DAERAH	: 

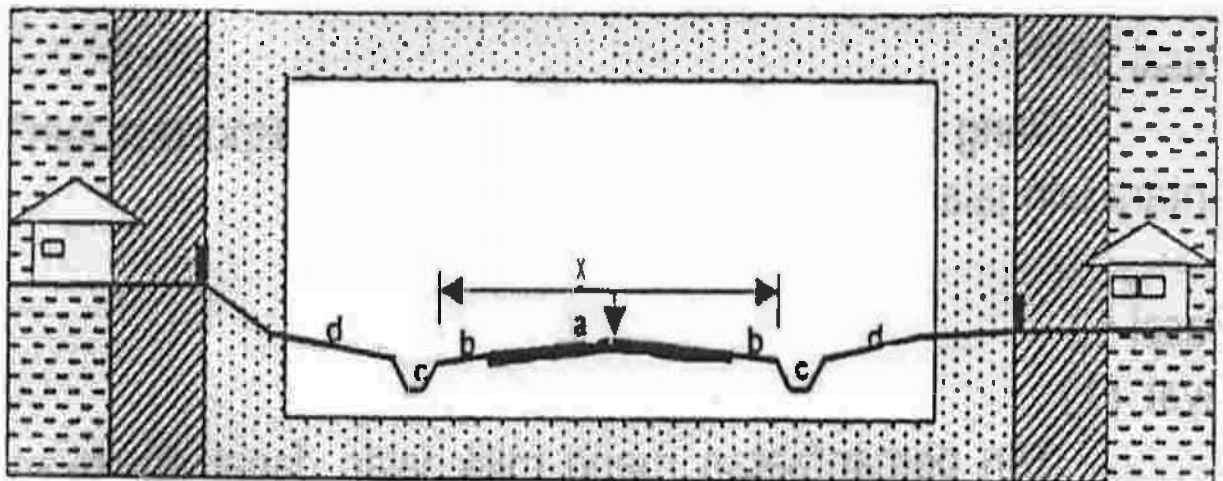
LAMPIRAN  
PERATURAN WALIKOTA TANGERANG SELATAN  
NOMOR  
TENTANG  
PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN OBJEK PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN JALAN TOL

**BAB I**

**PROSES PENILAIAN JALAN TOL DAN  
PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK JALAN TOL**

**A. Contoh Rumajatol dan Rumijatol**

Gambar 1  
Rumajatol dan Rumijatol



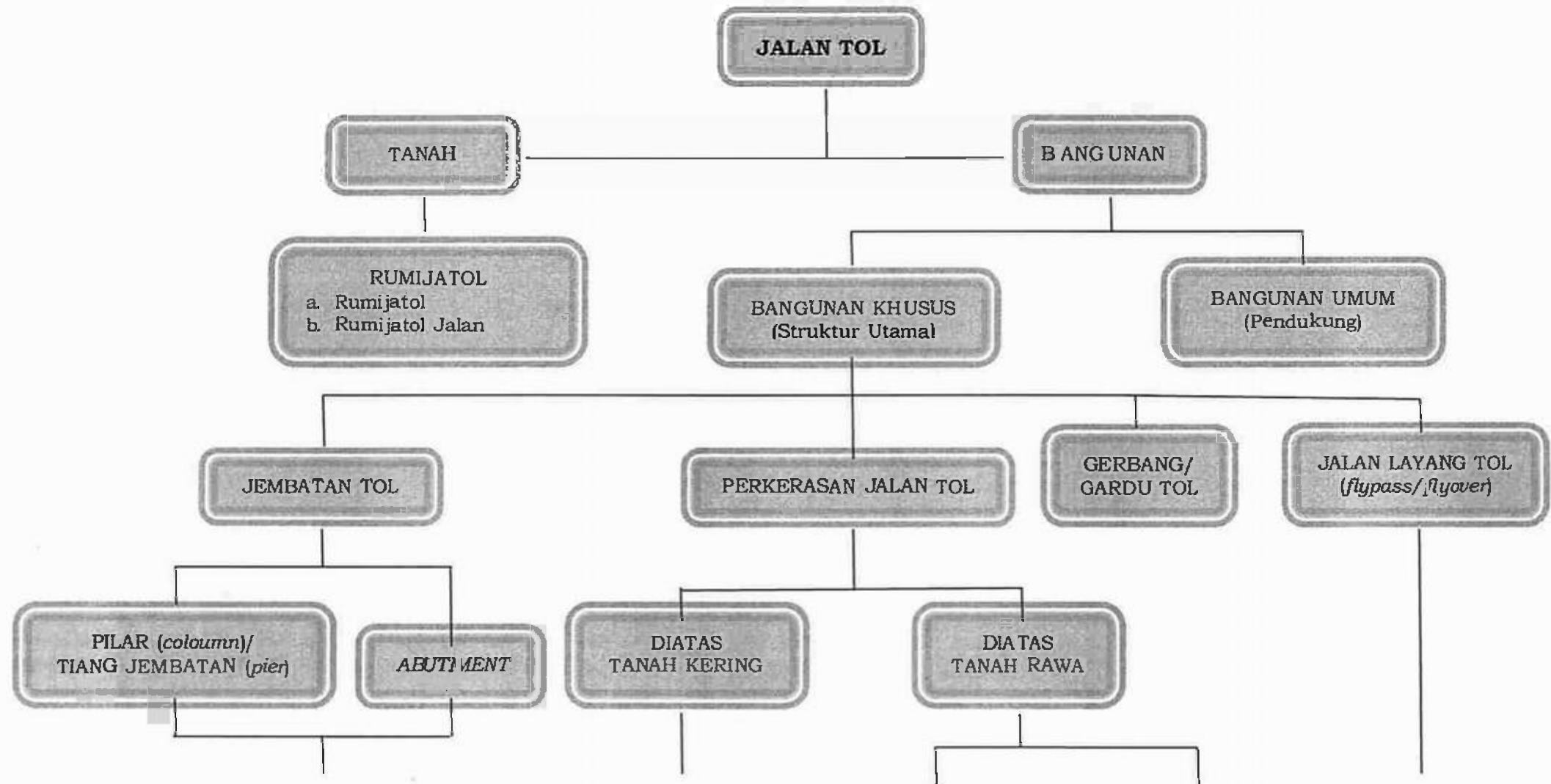
= Ruang manfaat jalan (Rumaja)    
  = Ruang pengawasan jalan (Ruwasja)

= Ruang milik jalan (Rumija)    
  = Bangunan

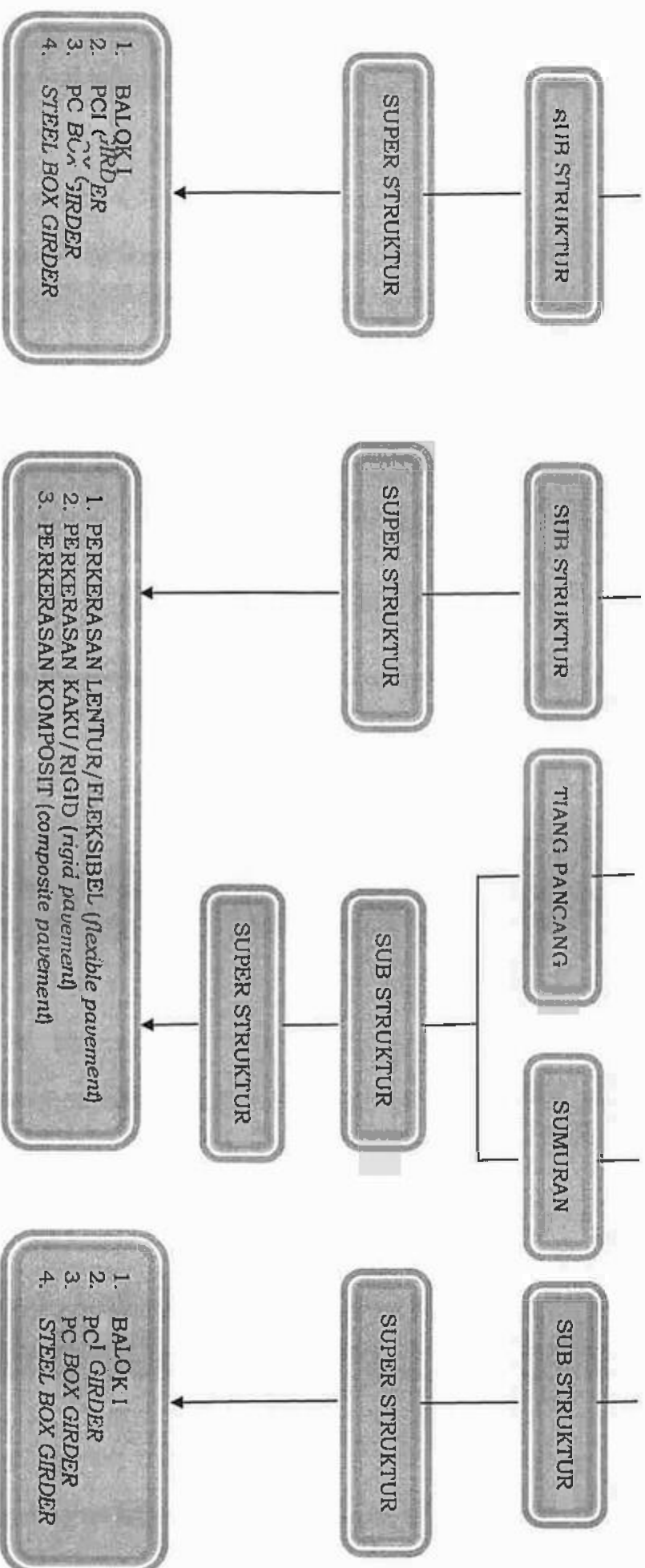
**KETERANGAN:**

a = Jalur Lalu Lintas  
 b = Bahu Jalan  
 c = saluran tepi  
 d = ambang pengaman  
 $x = b + a + b = \text{Badan Jalan}$

## B. Struktur Teknis Jalan Tol







### C. Bagian Jalan Tol dan Penentuan Luas

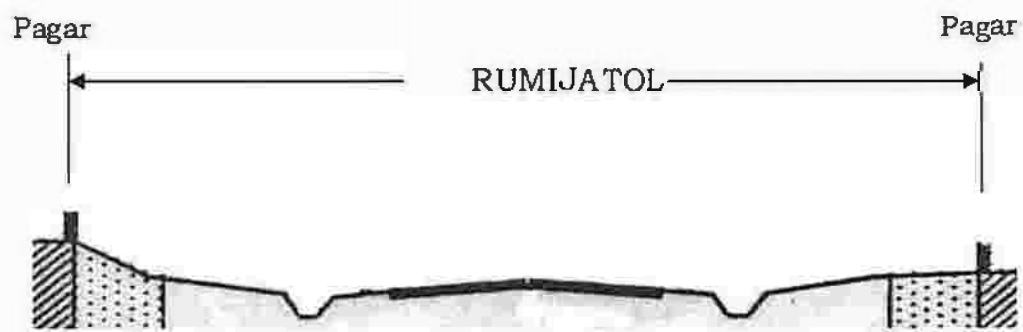
#### 1. Gambar dan Contoh Rumijatol

- a. Rumijatol dari tanah untuk Rumajatol dan sejalur tanah tertentu diluar Rumajatol dengan dibatasi pagar Rumijatol

Rumusan penentuan luas:

$$\begin{aligned} & \text{LUAS TANAH RUMIJATOL} \\ & = \\ & \text{LEBAR ANTAR SISI PAGAR RUMIJATOL X PANJANG JALAN TOL /} \\ & \text{RUAS JALAN TOL} \end{aligned}$$

Gambar 2  
Lebar Rumijatol

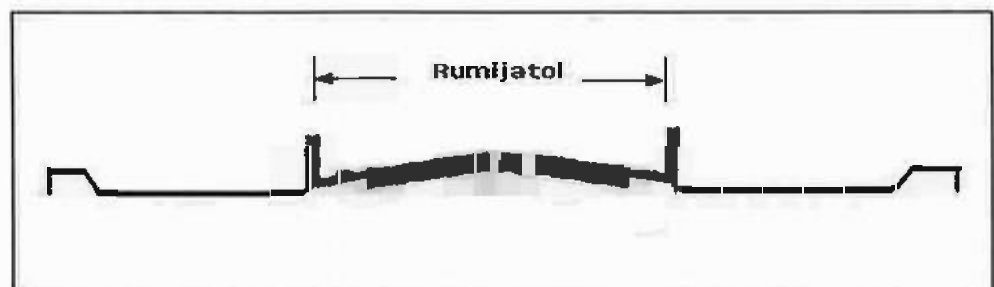


- b. Rumijatol yang tidak memiliki sejalur tanah tertentu diluar Rumajatol

Rumusan penentuan luas:

$$\begin{aligned} & \text{LUAS TANAH RUMIJATOL} \\ & = \\ & \text{LUAS TANAH UNTUK RUMAJATOL} \end{aligned}$$

Gambar3  
Lebar Rumijatol



Contoh: Rumijatol pada Jalan Tol dalam kota Jakarta (Lingkar Dalam) Ruas Jalan Tol CTC Sub - Ruas Tol Cawang - Tomang.

c. Rumijatol yang dimanfaatkan untuk konstruksi Jalan Layang

Merupakan tanah Rumajatol yang hanya dimanfaatkan untuk kaki pondasi (*footing*) dan pilar (*coloumn*) Jalan Layang.

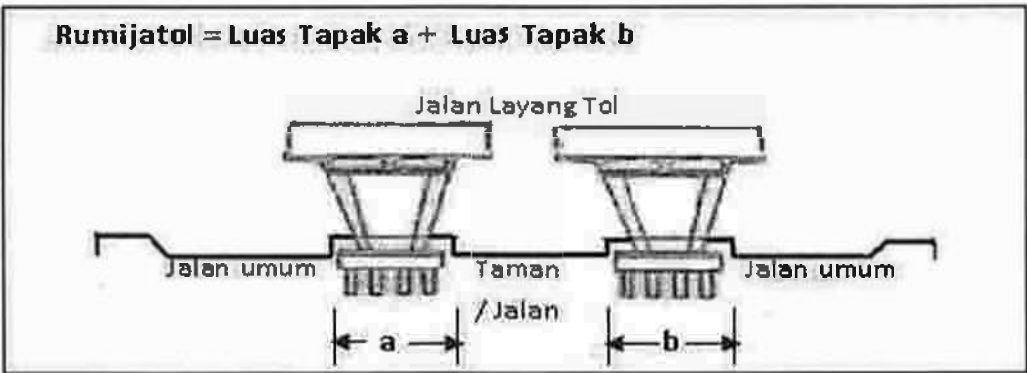
Rumusan penentuan luas:

**LUAS TANAH RUMIJATOL**

=

LUAS TANAH YANG DIMANFAATKAN UNTUK TAPAK KAKI PONDASI (*FOOTING*) DAN PILAR (*COLOUMN*) JALAN LAYANG SEPANJANG JALAN TOL/RUAS JALAN TOL

Gambar 4  
Luas Tapak Rumijatol



2. **Komponen Bangunan**

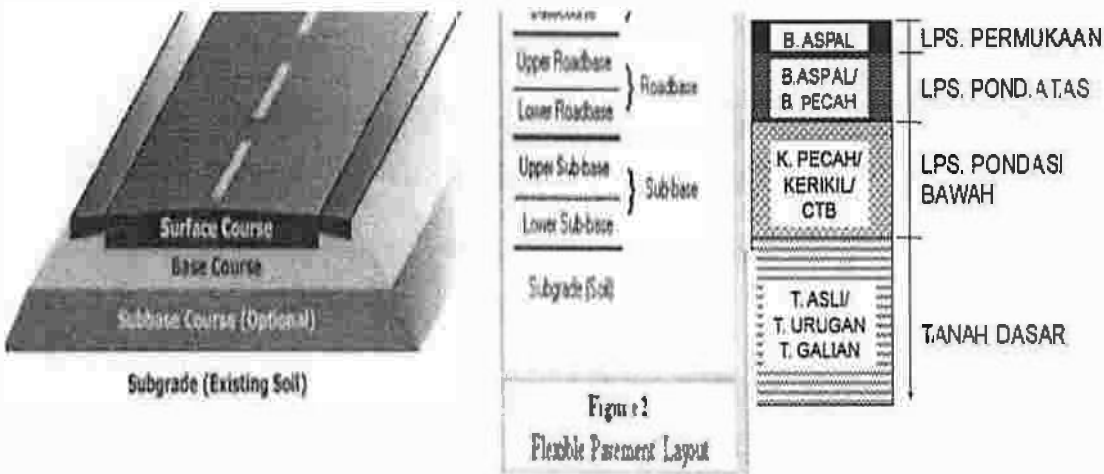
a. **Bangunan Khusus Jalan Tol**

1) **Rincian Konstruksi Perkerasan Jalan Tol**

a) **Perkerasan Lentur/Fleksibel (*flexible pavement*)**

Perkerasan pada Jalan Tol yang menggunakan aspal sebagai bahan pengikatnya dan lapisan bersifat memikul dan menyebarkan beban lalu lintas ke tanah dasar (*subgrade*).

Gambar 5  
Contoh Perkerasan Lentur/Fleksibel (*flexible pavement*)





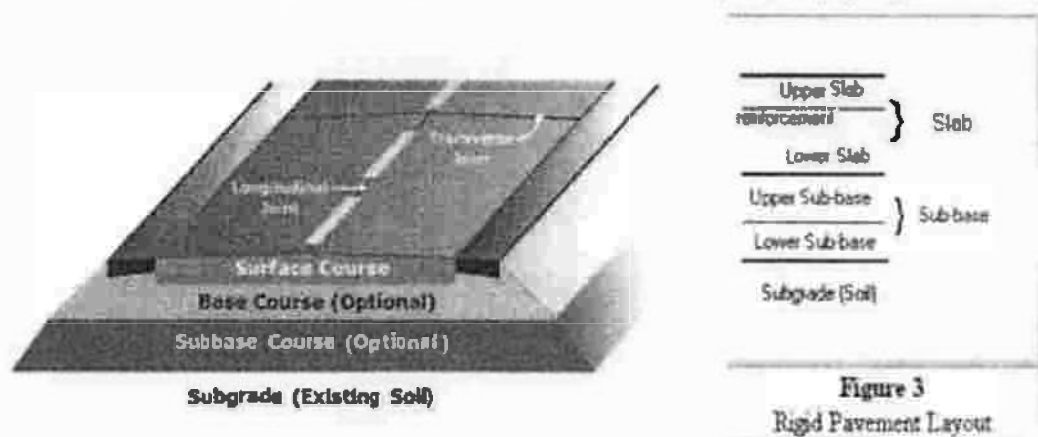
b) Perkerasan Kaku/Rigid (*rigid pavement*)

Perkerasan pada Jalan Tol yang menggunakan semen (*portland cement*) sebagai bahan pengikatnya. Pelat beton dengan atau tanpa lapis pondasi bawah. Beban lalu lintas sebagian besar dipikul oleh pelat beton. Teknik perkerasan ini dapat dengan 2 (dua) cara, yaitu:

- (1) konvensional, yakni dengan pengecoran langsung pada pondasi; dan/atau
- (2) *roller compacted concrete* (RCC), yakni dengan menggunakan slab beton yang dipadatkan dengan cara digilas.

Gambar6

Contoh Potongan Perkerasan Kaku/Rigid (*rigid pavement*)



c) Perkerasan Komposit (*composite pavement*)

Merupakan Perkerasan Kaku/Rigid (*rigid pavement*) yang dikombinasikan dengan Perkerasan Lentur/Fleksibel (*flexible pavement*). Dapat berupa Perkerasan Lentur/Fleksibel (*flexible pavement*) diatas Perkerasan Kaku/Rigid (*rigid pavement*), atau sebaliknya, Perkerasan Kaku/Rigid (*rigid pavement*) diatas Perkerasan Lentur /Fleksibel (*flexible pavement*).

Gambar7

Contoh Potongan Perkerasan Komposit (*composite pavement*)

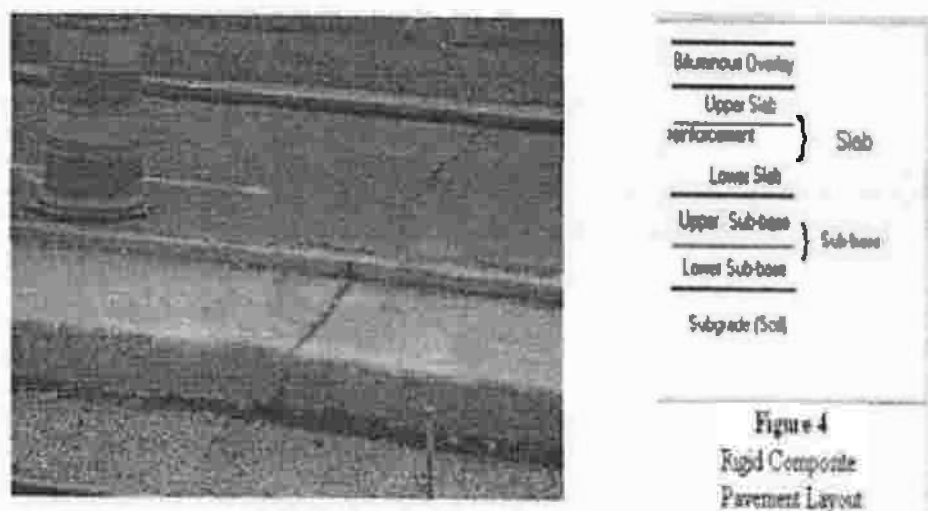


Figure 1.9: Composite Pavement

2) **Konstruksi Jalan Layang Tol (*flypass/flyover*)**

a) Sub Struktur (pondasi)

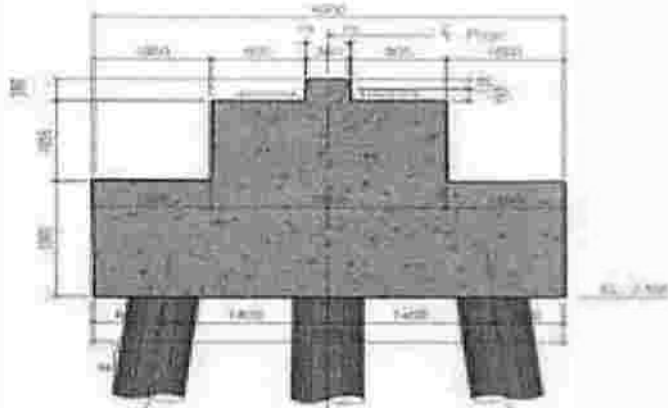
(1) Tiang Pancang (*pile*)

Digunakan jika kondisi tanah sangat lunak/letak lapisan tanah keras sangat dalam. Tiang pancang yang umum digunakan yaitu tiang pancang pipa baja dan tiang pancang beton pratekan/tulangan, dalam bentuk segi empat (*square pile*). Pemilihan tiang pancang baja atau beton tergantung dari desain dan kondisi lapangan dengan memperhitungkan segi praktis dan ekonomis.

(2) Kaki Pondasi (*footing*)

Pondasi tiang pancang umumnya disatukan oleh sebuah *pile cap* yang berfungsi membagi beban dari super struktur jembatan dan beban lainnya.

Gambar 8  
Contoh Potongan Sub Struktur (pondasi)



b) Super Struktur

Pada umumnya merupakan konstruksi diatas permukaan tanah berupa pilar (*coloumn*) dan balok.

Gambar 9  
Contoh Potongan Super Struktur

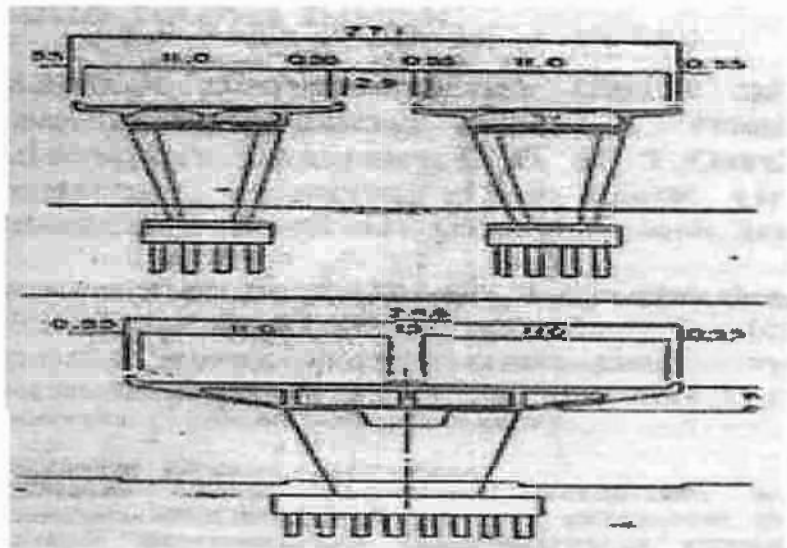


Jenis balok yang biasanya digunakan pada Konstruksi Jalan Layang Tol (*flyover*) terdiri atas:

(1) *PC Box Girder*

Digunakan pada persimpangan Jalan yang membutuhkan jarak bentang antara 50-70 meter.

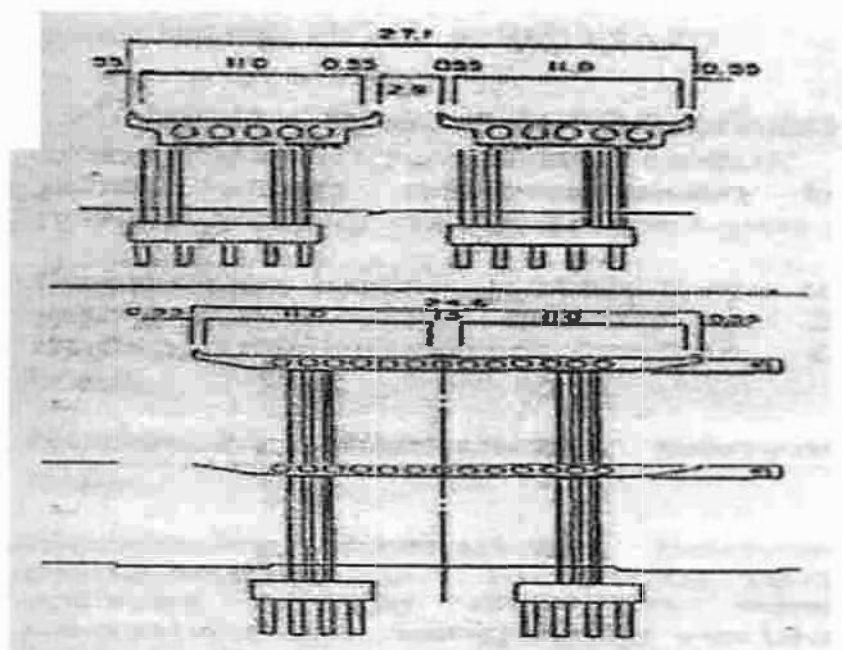
Gambar 10  
Contoh Potongan *PC Box Girder*



(2) *PC Hollow Slab*

Merupakan satu kesatuan dengan konstruksi *PC Box Girder* membentuk suatu Jalan Layang Tol (*flyover*) di persimpangan Jalan. Panjang *PC Hollow Slab* biasanya paling kecil sama dengan ( $\leq$ ) 25 meter dan dapat dibuat sebagai balok menerus (*continous beam*).

Gambar 11  
Contoh Potongan *PC Hollow Slab*

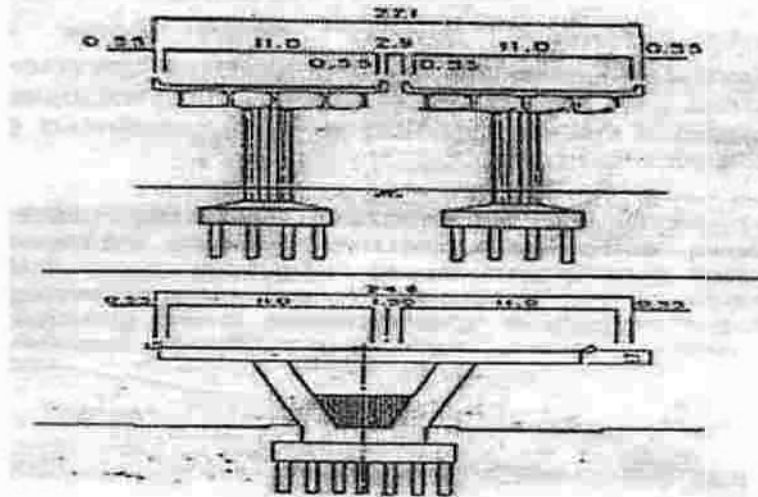




(3) PC I Girder/Pra Tekan

Merupakan konstruksi yang relatif paling rendah nilai keindahannya dibandingkan dengan konstruksi Bangunan atas lainnya. Keterbatasan PC I Girder/Pra Tekan ini yaitu panjang bentangnya hanya antara 25-35 meter dan merupakan balok sederhana (*simple beam*), sehingga tidak bisa digunakan pada persimpangan Jalan yang membutuhkan bentang untuk paling besar (>) 35 meter.

Gambar 12  
Contoh Potongan PC I Girder/Pra Tekan



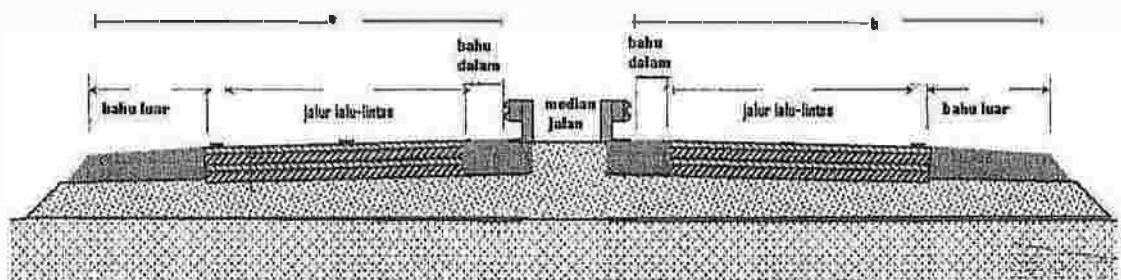
(4) Rumusan Penentuan Luas Bangunan Khusus Jalan Tol

- KONSTRUKSI PERKERASAN PADA JALAN TOL
- JALAN LAYANG TOL
- JEMBATAN TOL

$$= \text{LEBAR PERKERASAN BADAN JALAN} \times \text{PANJANG JALAN TOL/RUAS JALAN TOL}$$

Gambar 13  
Contoh Lebar Perkerasan Badan Jalan Tol

$$\text{Lebar perkerasan badan jalan} = a + b$$



### 3) Konstruksi Jembatan Toi

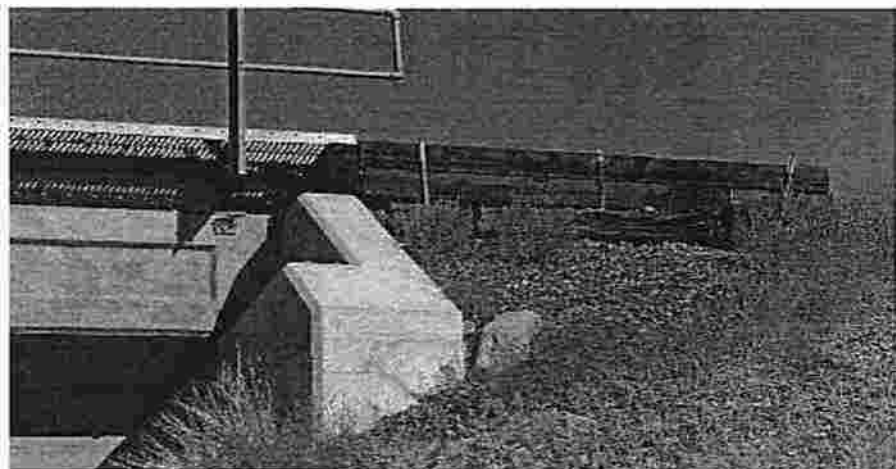
Desain konstruksi Jembatan Tol berbeda-beda, tergantung pada fungsi Jembatan Tol dan bentuk dari bentangan alam dimana Jembatan Toi tersebut dibangun. Jenis pilar (*coloumn*) yang paling sering digunakan pada Jembatan Toi berupa struktur:

- a) *pier* (tiang jembatan); dan
- b) *abutment* (kepala jembatan yang terletak diujung/pangkal jembatan).

Gambar 14  
Contoh Struktur *PIER*



Gambar 15  
Contoh Struktur *ABUTMENT*

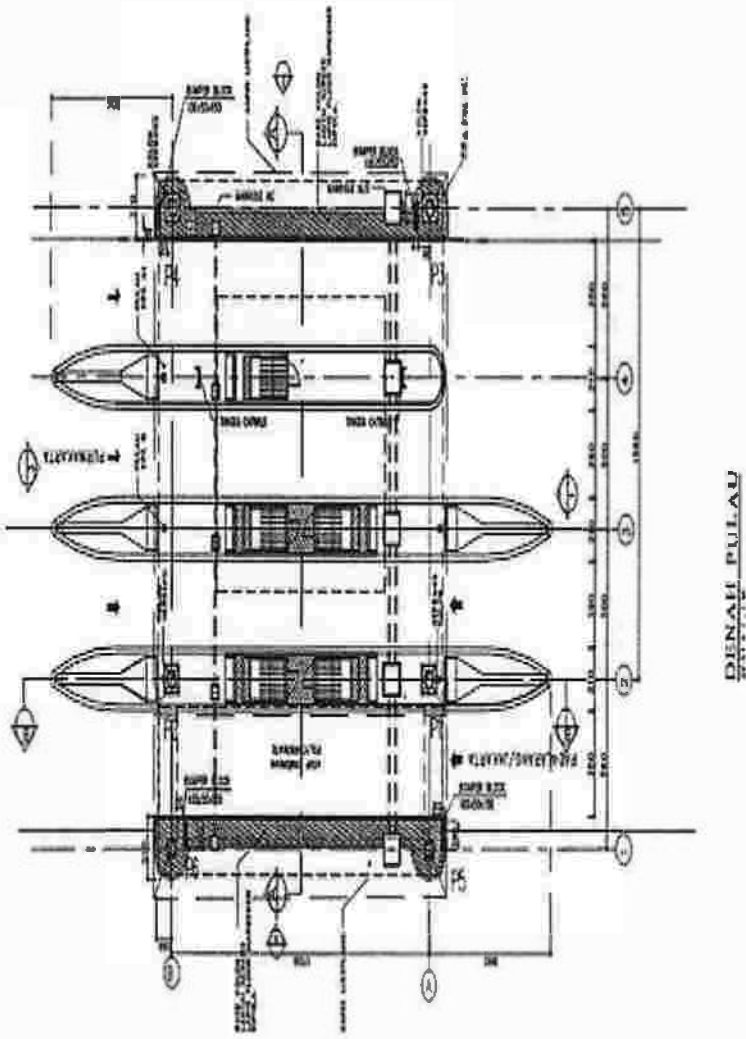


### 4) Konstruksi Gerbang Tol (*toll gate*)/ Gardu Toi (*toll booth*)

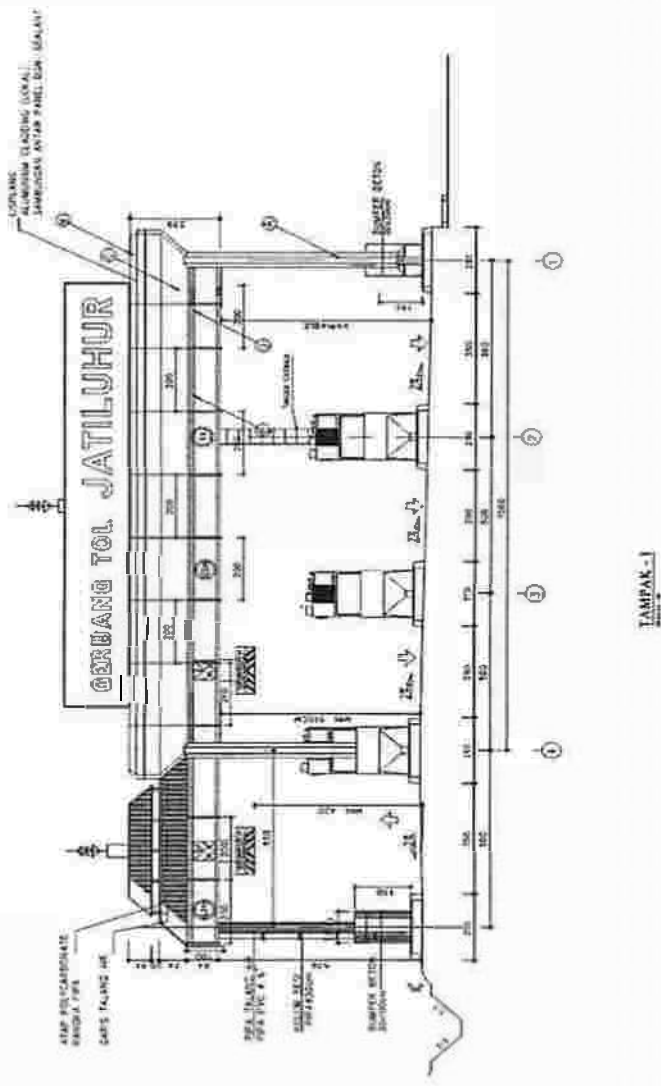
Rumusan penentuan luas:

$$\begin{aligned} &\text{LUAS BANGUNAN GERBANG TOL/GARDU TOL} \\ &= \\ &\text{LEBAR KANOPI X PANJANG KANOPI} \end{aligned}$$

Gambar 16  
Contoh Potongan Gerbang Tol (toll gate)/Gardu Tol (toll booth)  
(Denah Pulau)



Gambar 17  
Contoh Potongan Gerbang Tol/Gardu Tol (Tampak Depan)



b. **Bangunan Umum Jalan Tol**

Rumusan penentuan luas:

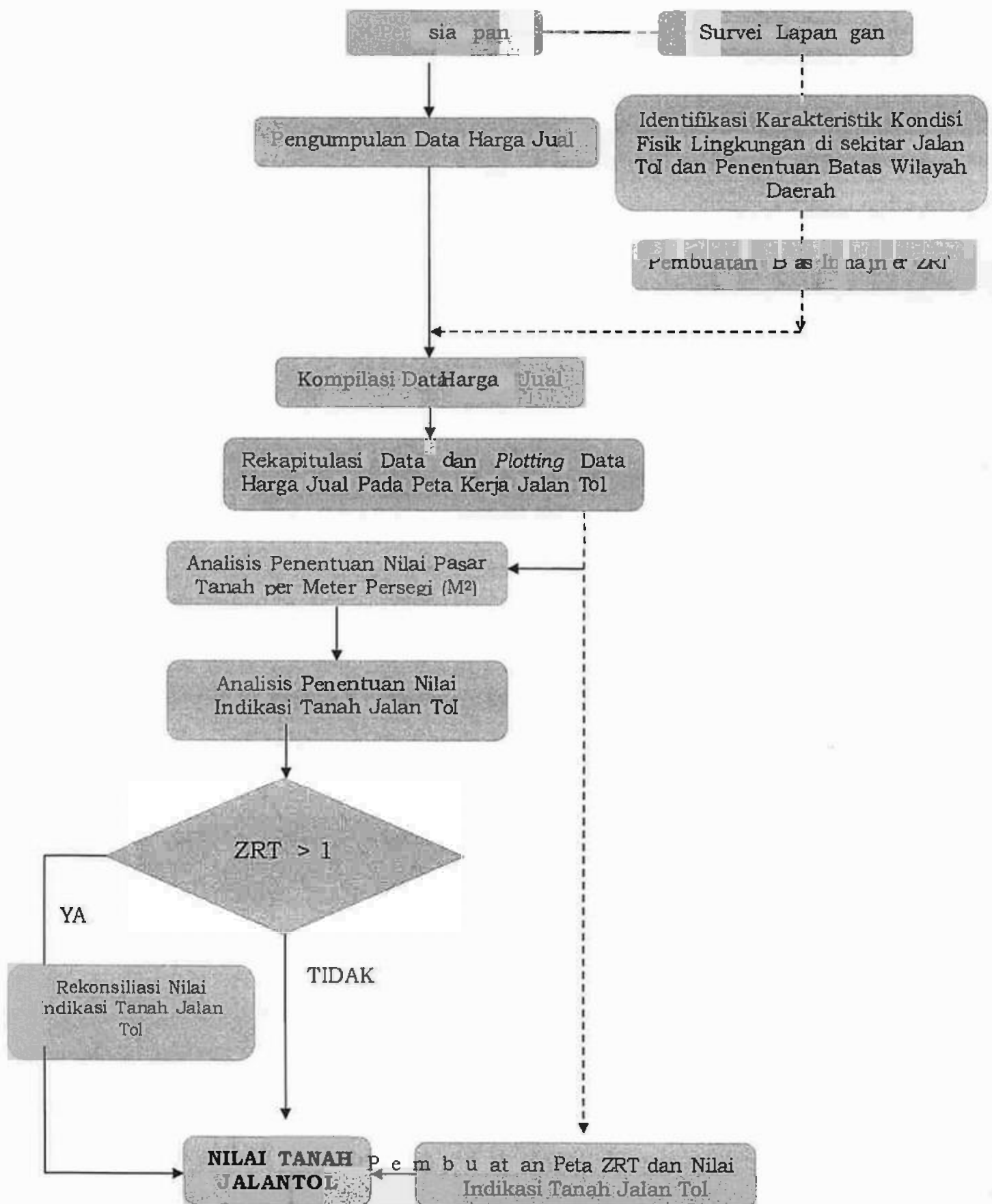
$$\text{LUAS BANGUNAN UMUM JALAN TOL} = \text{LUAS BANGUNAN STANDAR/OBJEK PAJAK STANDAR SEJENIS}$$



## D. Proses Penilaian

### 1. Penilaian Tanah

Diagram Alur (*flow chart*) dan Uraian Prosedur Proses Penilaian Tanah



Proses penilaian tanah dilakukan dalam Satuan Objek Penilaian Jalan Tol, dengan langkah sebagai berikut:

**a. Persiapan**

- 1) Administrasi:
  - a) menyiapkan formulir SPOPD
  - b) menyiapkan peta yang diperlukan, yaitu:
    - (1) peta wilayah Daerah;
    - (2) peta Kelurahan;
    - (3) peta ZNT sekitar jalan umum yang terdekat Jalan Tol; dan
    - (4) peta resmi Jalan Tol.
  - c) mengumpulkan data inventarisir tanah kelola dari BUJT.
- 2) Teknis:
  - a) menyiapkan Pengumpulan Deskripsi Lingkungan Fisik Sekitar Jalan Tol ) untuk menentukan batas wilayah administrasi Daerah dan batas imajiner ZRT;
  - b) menyiapkan transportasi untuk survei lapangan; dan
  - c) mengumpulkan dan mengidentifikasi karakteristik kondisi fisik lingkungan di sekitar Jalan Tol/Ruas Jalan Tol.

**b. Pengumpulan Data Harga Jual**

Merupakan harga transaksi, harga penawaran, data hipotik/agunan, harga sewa dengan Jenis Penggunaan Tanah yang sudah terbangun atau kawasan yang sudah dikembangkan di sekitar Jalan Tol.

Kegiatan pengumpulan Data Harga Jual ini dengan menggunakan Pengumpulan Data Pasar Properti.

Harga jual yang dikumpulkan adalah data pembanding sesuai dengan Norma, Standar, Pedoman, dan Manual dalam Peraturan Walikota mengenai pembentukan dan pemeliharaan basis data Sistem Informasi Manajemen Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada sub bab Penilaian Dengan Pendekatan Data Pasar.

Prioritas dalam pengumpulan Data Harga Jual, yaitu:

- 1) mengingat Jalan Tol mempunyai karakteristik sebagai lintas alternatif dari ruas jalan umum yang ada dan merupakan jenis penggunaan tanah terbangun/sudah dikembangkan, maka dalam kegiatan pengumpulan data perlu mempertimbangkan Data Harga Jual/pembanding di sekitar jalan umum atau kawasan yang berdekatan dengan Jalan Tol yang jenis penggunaan tanahnya sudah terbangun/sudah dikembangkan;
- 2) jika Data Harga Jual sebagaimana dimaksud pada angka 1) tidak memadai dan kurang representatif, misalnya tidak tersedianya Data Harga Jual dengan jenis penggunaan tanah yang relatif sejenis, maka dapat menggunakan ZNT/NIR di sekitar jalan umum yang berdekatan dengan Jalan Tol; dan
- 3) dalam hal pada 1 (satu) Satuan Objek Penilaian sepanjang Jalan Tol/Ruas Jalan Tol mempunyai karakteristik kondisi fisik lingkungan yang relatif sejenis, maka pengumpulan Data Harga Jual dapat dilakukan pada setiap lokasi di sekitar Gerbang Tol (*toll gate*)/Gardu Tol (*toll booth*) yang terdapat di sepanjang Jalan Tol dimaksud.

**c. Membuat Batas Imajiner ZRT**

Dalam menentukan nilai tanah Jalan Tol, penilai harus menentukan dan mengidentifikasi ZRT terlebih dahulu untuk memudahkan penentuan nilai tanah dalam tahap analisis data selanjutnya. Setiap ZRT memiliki karakteristik kondisi fisik lingkungan sekitar relatif sejenis/seragam sehingga merepresentasikan nilai indikasi tanah yang relatif sama. ZRT dapat berupa seluruh atau bagian dari jalan tol yang merepresentasikan indikasi nilai tanah relatif sama, dengan tetap memperhatikan batas wilayah administrasi Daerah. Setiap ZRT terdiri dari 2 (dua) sisi Jalan Tol (jalur A dan B), yang mempunyai 1 (satu) jenis penggunaan tanah (JPT) relatif sama, yaitu JPT di sekitar Jalan Tol yang paling dominan.

Pengelompokkan Data Harga Jual dalam 1 (satu) ZRT harus mempertimbangkan hal sebagai berikut:

- 1) nilai pasar tanah yang relatif hampir sama;
- 2) memperoleh akses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama;
- 3) aksesibilitas yang tidak jauh berbeda; dan
- 4) mempunyai potensi nilai yang sama.

Contoh penerapan ZRT:

Pengelompokkan ZRT pada Jalan Toi XYZ dalam 1 (satu) satuan objek penilaian yang melintasi 3 (tiga) wilayah administrasi kabupaten/kota yaitu: Kabupaten X, Kabupaten Y, dan Kabupaten Z adalah sebagai berikut:

Tabel 1  
Contoh Penerapan ZRT

NO	PENGAL RUAS JALAN TOL	KONDISI FISIK LINGKUNGAN	ZRT	KAB/KOTA
1.	KM 00+000 s.d. 09+200	Industri	I	X
2.	Km 09+200 s.d 16+024	Pemukiman	II	Y
3.	Km 16+024 s.d 100+800	Ladang, Tegalan	III	Y
4.	Km 100+800 s.d 22+000	Ladang, Tegalan	IV	Z

Berdasarkan pengelompokkan zona tersebut, setiap ZRT yang melewati persimpangan (*interchange*) atau ZRT pada setiap pertemuan antara Jalan Toi yang berbeda, Satuan Objek Penilaian akan memiliki nilai indikasi tanah yang relatif sama.

**d. Kompilasi Data Harga Jual**

Dilakukan dengan mengelompokkan Data Harga Jual berdasarkan ZRT sesuai dengan karakteristik kondisi fisik lingkungan sekitarnya sesuai informasi yang telah dikumpulkan melalui kegiatan identifikasi pada saat survei lapangan.

**e. Rekapitulasi Data dan *Plotting* Data Harga Jual**

Dilakukan pada Peta Kerja Jalan Tol. Peta Kerja Jalan Tol harus dilengkapi dengan:

- 1) batas wilayah administrasi Daerah;
- 2) batas imajiner ZRT;
- 3) informasi batas kilometer (KM) ZRT; dan
- 4) *Plotting* Data Harga Jual/ data pembandingan pada ZRT.

**f. Analisis Penentuan Nilai Pasar Tanah Per Meter Persegi (m<sup>2</sup>)**

Analisis data dilakukan dengan melakukan penyesuaian Data Harga Jual terhadap faktor jenis data dan waktu menggunakan Analisis Penentuan Nilai Pasar per m<sup>2</sup>.

**g. Analisis Penentuan Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol**

Dilakukan penyesuaian terhadap faktor lokasi dan faktor lain dengan menggunakan Analisis Penentuan Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol. Penyesuaian faktor lain tersebut ditekankan pada aspek fisik yang membedakan antara Data Harga Jual yang satu dengan lainnya terhadap kondisi fisik lingkungan sekitar Jalan Tol, seperti jenis penggunaan tanah (JPT) dan keluasan. Hal yang perlu diperhatikan dalam penyesuaian nilai tanah jalan tol adalah nilai indikasi tanah pada ZRT lebih tinggi daripada nilai tanah pada jalan umum yang ada mengingat Jalan Tol memiliki spesifikasi teknik, pelayanan dan hak istimewa (*privillage*) yang lebih tinggi dari jalan umum.

**h. Rekonsiliasi Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol**

Diperlukan bagi Jalan Tol/Ruas Jalan Tol yang mempunyai karakteristik kondisi fisik relatif beragam sepanjang Jalan Tol atau memiliki lebih dari 1 (satu) ZRT, dengan memberikan bobot tertimbang berdasarkan proporsi panjang ZRT tersebut. Rekonsiliasi nilai indikasi tanah Jalan Tol hanya dilakukan dalam 1 (satu) Satuan Objek Penilaian Jalan Tol. Dalam tahapan rekonsiliasi ini menggunakan Rekonsiliasi Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol.

**i. Pembuatan Peta ZRT dan Peta Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol Pada Peta Kerja Jalan Tol**

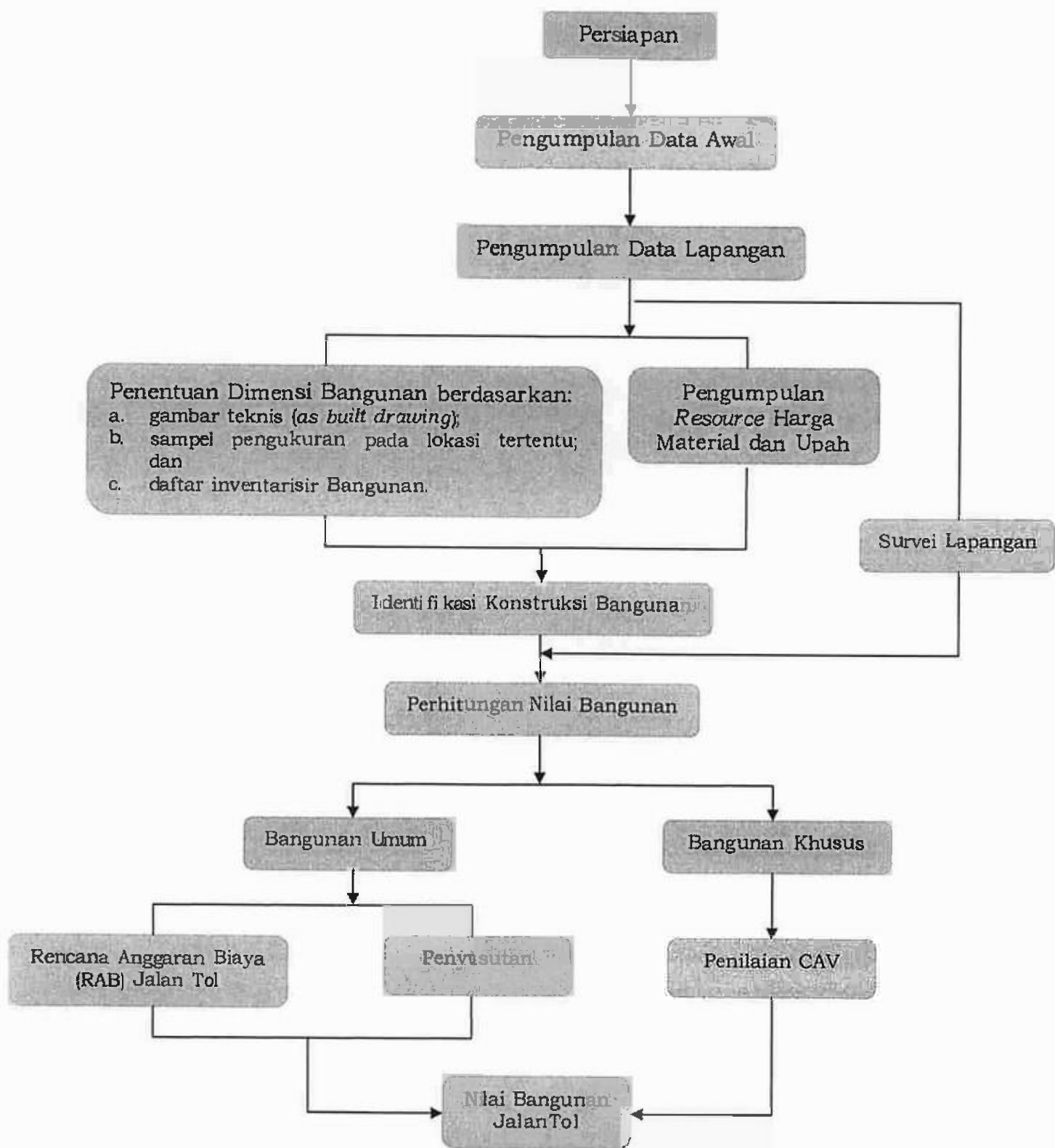
Setiap ZRT memiliki nilai indikasi Jalan Tol hasil analisis Data Harga Jual.

Contoh Pengumpulan Deskripsi Lingkungan Fisik Sekitar Jalan Tol sampai dengan Rekonsiliasi Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol dalam penilaian tanah yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.



2. Penilaian Bangunan

Diagram Alur (flow chart) Proses Penilaian Bangunan



Proses penilaian Bangunan dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

**a. Persiapan**

- 1) Administrasi:  
Menyiapkan beberapa formulir yaitu:
  - a) Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak Daerah/LSPOPD;
  - b) Bangunan Umum Pendukung Jalan Tol;
  - c) Bangunan Khusus Jalan Tol; dan
  - d) Fasilitas Bangunan Jalan Tol.
- 2) Teknis:
  - a) ketersediaan alat ukur;
  - b) alat tulis; dan
  - c) kamera.

Contoh **Formulir B.1** sampai dengan **Formulir B.4** dalam penilaian Bangunan tercantum dalam Lampiran II Huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

**b. Pengumpulan Data Awal**

Dilakukan untuk mendapatkan informasi awal dan gambaran umum tentang Objek Bangunan Jalan Tol yang akan dinilai. Perlu dikumpulkan informasi yang diperoleh dari BUJT, antara lain:

- 1) daftar inventarisasi aset Bangunan Jalan Tol;
- 2) data pengukuran Jalan Tol termasuk dimensi Rumijatol, struktur dan perkerasan yang digunakan; dan
- 3) gambar teknis/potongan Bangunan (*as built drawing*) secara detail dari konstruksi Bangunan.

**c. Pengumpulan Data Lapangan**

Penilai perlu melakukan survei secara langsung ke lokasi objek untuk mencocokkan data dengan keadaan dilapangan baik dari segi kuantitas (jumlah bangunan) maupun kualitas (kondisi bangunan). Perlu dilakukan pengambilan sampel gambar atau foto bangunan yang dinilai. Untuk memudahkan kegiatan ini, maka Penilai perlu mengisi formulir yang telah disiapkan sebelumnya sesuai karakteristik jenis Bangunan yang dinilai.

**d. Identifikasi Konstruksi Bangunan**

Dilakukan dengan mengelompokkan jenis Bangunan Jalan Tol menjadi kelompok bangunan umum dan bangunan khusus untuk memudahkan tahap perhitungan nilai Bangunan.

**e. Penentuan Dimensi Bangunan**

Dilakukan berdasarkan keluasan Bangunan setiap jenis Bangunan.

**f. Pengumpulan *Resource* Harga Material dan Upah**

Merupakan harga material dan upah yang berlaku pada saat dilakukan Penilaian Objek Pajak. Untuk Bangunan Jalan Tol dengan Satuan Objek Penilaian melintasi beberapa wilayah kabupaten/kota menggunakan *resource* dari salah satu wilayah kabupaten/kota yang proporsi panjang Jalan Tol/Ruas Jalan tol paling dominan.

**g. Perhitungan Nilai Bangunan**

Pada prinsipnya dilakukan dengan Pendekatan Biaya (*economic estimate/cost approach*) dengan cara menganalisis dan menghitung seluruh biaya yang diperlukan untuk membangun Bangunan baru sejenis untuk mendapatkan Nilai Perolehan Baru (*reproduction cost new*)/RCN.

Perhitungan nilai Bangunan Jalan Tol dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Perhitungan nilai bangunan khusus atau struktur utama menggunakan pendekatan survei kuantitas (*quantity survey method*) melalui penyusunan harga satuan Jalan Tol untuk setiap jenis Bangunan.

Berdasarkan struktur bangunan khusus Jalan Tol, harga satuan Jalan Tol dapat dibagi menjadi beberapa model Bangunan Jalan Tol yaitu:

- a) Jalan Tol dengan Perkerasan Lentur/Fleksibel (*flexible pavement*);
- b) Jalan Tol dengan Perkerasan Kaku/Rigid (*rigid pavement*);
- c) Jalan Tol dengan Perkerasan Komposit (*composite pavement*);
- d) Jalan Layang Tol dengan sub struktur (pondasi) tiang pancang (*pile*);
- e) Jalan Tol dengan pondasi sumuran;
- f) Jembatan Tol dengan pilar (*coloumn*)/ *pier* (tiang jembatan);
- g) Jembatan Tol dengan *abutment*;
- h) Jalan Layang Tol; dan
- i) Gerbang Tol (*toll gate*)/Gardu Tol (*toll booth*).

Penentuan harga satuan Jalan Tol ditentukan berdasarkan biaya satuan pekerjaan melalui penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB) Jalan Tol.

Untuk mendapatkan biaya satuan pekerjaan tersebut, perlu dilakukan analisis biaya terhadap masing-masing pekerjaan dari setiap jenis atau model bangunan khusus Jalan Tol diantaranya meliputi:

- a) pekerjaan pendahuluan;
- b) persiapan lapangan;
- c) pekerjaan tanah;
- d) konstruksi utama; dan
- e) pekerjaan lainnya.

Tahapan selanjutnya, harga satuan Jalan Tol dikalikan dengan volume masing-masing jenis atau model bangunan khusus Jalan Tol menghasilkan rencana anggaran biaya (RAB) total Jalan Tol berupa nilai bangunan setiap jenis atau model Bangunan. Setelah dibagi dengan dimensi luas masing-masing jenis atau model Bangunan akan dihasilkan nilai bangunan khusus Jalan Tol per meter persegi (m<sup>2</sup>) dari setiap model Bangunan.

Proses penyusunan rencana anggaran biaya (RAB) Jalan Tol dengan alur sebagai berikut:

Diagram Alur (*flow chart*) Penyusunan RAB Jalan Tol



Untuk menghitung estimasi nilai bangunan khusus diperoleh dari rencana anggaran biaya (RAB) Jalan Tol dikurangi Penyusutan sesuai kondisi Bangunan yang terlihat pada saat dilakukan Penilaian Objek Pajak dengan menggunakan aplikasi DBKB Jalan Tol sebagai alat bantu perhitungan yang disertakan berdasarkan ketentuan dalam petunjuk teknis ini.



- 2) Perhitungan nilai bangunan umum dapat menggunakan alat bantu perhitungan lain seperti Penilaian CAV pada SIMPBB, DBKB 2000, dan perhitungan manual sesuai kebutuhan. Untuk mengestimasi nilai bangunan umum digunakan DBKB yang berdasarkan *resource* harga material dan upah di wilayah Daerah dimana bangunan umum Jalan Tol tersebut berada.

#### **h. Perhitungan Penyusutan Bangunan (depresiasi)**

Dilakukan terhadap bangunan khusus Jalan Tol untuk mengestimasi nilai bangunan. Secara umum metode Penyusutan yang digunakan adalah metode pengurangan seimbang (*declining balance method*) dengan asumsi meliputi:

- 1) nilai sisa bangunan pada akhir umur manfaat yaitu pada saat berakhirnya umur rencana fisik dan teknis dari bangunan khusus Jalan Tol;
- 2) kondisi bangunan khusus jalan tol adalah kondisi yang terlihat pada saat dilakukan penilaian terdiri dari kondisi sangat baik, baik, dan sedang; dan
- 3) setiap periodik dianggap terdapat pekerjaan pemeliharaan terhadap Jalan Tol secara rutin dan berkala.

Formula yang digunakan dalam perhitungan penyusutan (depresiasi) bangunan khusus dihitung adalah sebagai berikut:

*Initial rate* (r) dihitung dengan formula berikut:

$$\text{NILAI SISA} = (1 - r)^n$$

$$\text{PENYUSUTAN} = 1 - (1 - r)^n$$

r = *initial rate*

n = umur Bangunan

## **BAB II**

### **PENUTUP**

Kondisi eksisting Ruas Jalan Tol di wilayah Daerah terdapat Ruas Jalan Tol Serpong – Pondok Aren. Adapun dalam hal adanya penambahan Ruas Jalan Tol di wilayah Daerah tersebut, secara teknis merupakan urgensi bagi Pemerintah Daerah untuk selalu dilakukannya metode Penilaian Objek Pajak yang bersandingan dengan perkembangan konstruksi. Hal tersebut selain merupakan akselerasi Pemerintah Daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan kewenangan peralihan PBB-P2 yang sebelumnya merupakan Pajak Pusat.

Dengan disusunnya Peraturan Walikota ini diharapkan merupakan pedoman bagi petugas Penilai PBB-P2 terkait Objek Pajak Khusus Jalan Tol sehingga dapat menghasilkan NJOP yang optimal dan akuntabel dalam penilaiannya serta mewujudkan keseimbangan nilai diantara Ruas Jalan Tol di wilayah Daerah dengan Ruas Jalan Tol daerah sekitar/berbatasan.

WALIKOTA

TANGERANG SELATAN,

  
AIRIN RACHMI DIANY