



# **BUPATI MUSI BANYUASIN PROVINSI SUMATERA SELATAN**

PERATURAN BUPATI MUSI BANYUASIN  
NOMOR 39 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI MUSI BANYUASIN,

- Menimbang :
- a. bahwa jalan tol merupakan salah satu objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang memiliki konstruksi, material dan keberadaannya khusus sehingga 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;
  - b. bahwa untuk melaksanakan Peraturan Daerah Kabupaten Musi Banyuasin Nomor 9 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Pembangunan Perkotaan dan Perdesaan, perlu menetapkan Petunjuk Teknis Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Jalan Tol;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu ditetapkan dan diatur dengan Peraturan Bupati.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kota Praja di Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
2. Peraturan Daerah 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 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
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 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5422);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
  8. Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (Lembaran Daerah Kabupaten Musi Banyuasin Tahun 2011 Nomor .....);
  9. Peraturan Daerah Nomor 83 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Musi Banyuasin (Lembaran Daerah Kabupaten Musi Banyuasin Tahun 2016 Nomor 12).

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Musi Banyuasin.
2. Pemerintahan Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Musi Banyuasin.
3. Bupati adalah Bupati Musi Banyuasin.
4. Badan Pendapatan Daerah adalah Badan

Pendapatan Daerah Kabupaten Musi Banyuasin.

5. 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.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman wilayah daerah.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau tanah perairan pedalaman.
8. 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.
9. Jalan adalah prasarana transportasi darat 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.
10. Jalan Tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol.
11. Ruang Manfaat Jalan Tol yang selanjutnya disebut Rumajatol adalah suatu ruang jalan 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 luar dari ruang manfaat jalan dan dimaksudkan untuk mengamankan bangunan jalan.

12. 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.
13. 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.
14. Ruas Jalan Tol adalah bagian atau penggal dari Jalan Tol tertentu yang pengusahaannya dapat dilakukan oleh BUJT tertentu.
15. Jalan Penghubung adalah jalan yang menghubungkan jalan tol dengan jalan umum yang ada, dapat berupa jalan masuk, atau jalan keluar, dan jalan akses.
16. Jalan Layang Tol adalah bangunan jalan layang tol dengan konstruksi beton yang dibangun di atas permukaan tanah.
17. Jembatan Tol adalah bangunan jalan tol yang berfungsi sebagai sarana lalu lintas yang melintas sungai, jurang, atau jalan lainnya.
18. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan

melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

19. Penilaian Objek Pajak adalah kegiatan perangkat daerah yang membidangi urusan pengelolaan PBB P2 untuk menentukan NJOP.
20. Pendekatan Data Pasar adalah cara penentuan NJOP dengan membandingkan Objek Pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang telah diketahui harga jualnya, dengan memperhatikan antara lain faktor letak, kondisi fisik, waktu, fasilitas, dan lingkungan.
21. Pendekatan Biaya adalah cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
22. Komponen Tanah adalah bagian tanah jalan tol berupa Rumijatol.
23. Komponen Bangunan adalah Bangunan yang mempunyai struktur utama jalan tol dan bangunan yang mendukung fungsi jalan tol.
24. 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.
25. Perkerasan Kaku adalah perkerasan jalan tol yang susunan konstruksi perkerasan lapisan permukaan atas menggunakan beton.
26. Perkerasan Komposit adalah perkerasan jalan tol yang susunan konstruksi perkerasan lapisan permukaan atas terdiri dari lapisan beraspal dan lapisan beton.
27. Gardu Tol adalah ruang atau bangunan tempat bekerja pengumpul tol untuk melaksanakan tugas



pelayanan kepada pengguna jalan tol.

28. Gerbang Tol adalah tempat pelayanan transaksi tol bagi pengguna jalan tol yang terdiri dari beberapa gardu tol dan sarana kelengkapan lainnya.
29. 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.
30. 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.
31. Data Harga Jual adalah data atau informasi mengenai jual beli tanah dan/atau bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Lurah, Kepala Desa, iklan media cetak, dan media sejenis.
32. 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.
33. Uraian Prosedur adalah langkah yang sistematis dalam melaksanakan suatu pekerjaan untuk memperoleh hasil kerja tertentu.
34. Bagan Alur adalah gambar yang menjelaskan alur proses, prosedur atau dokumen suatu kegiatan yang menggunakan symbol atau bentuk bidang untuk mempermudah memperoleh informasi.
35. 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/desa tanpa terikat pada batas blok.

36. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat diwakili nilai tanah dalam suatu ZNT.
37. 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.

#### Pasal 2

Ruang Lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. Struktur dan Bagian-Bagian Jalan Tol.
- b. Proses Penilaian Jalan Tol.
- c. Penentuan Nilai 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 huruf a terdiri atas:
  - a. Rumijatol; dan
  - b. Rumijatol Jalan.
- (2) Penentuan luas tanah Rumijatol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditentukan



berdasarkan lebar antar sisi pagar Rumijatol dikalikan Panjang Jalan Tol.

- (3) Penentuan luas tanah Rumijatol Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditentukan sama dengan luas Rumajatol.

#### Pasal 5

- (1) Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, terdiri atas:
  - a. Bangunan khusus, terdiri atas:
  - b. Bangunan umum.
- (2) Bangunan khusus jalan tol sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. Jembatan Tol;
  - b. Perkerasan Jalan Tol;
  - c. Gerbang/Gardu Tol; dan
  - d. Jalan Layang Tol.
- (4) Jembatan Tol sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a, terdiri atas:
  - a. Pilar/tiang jembatan; dan
  - b. Abutment.
- (5) Perkerasan Jalan Tol sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b, meliputi:
  - a. Tanah Kering; dan
  - b. Tanah rawa.
- (6) Perkerasan Jalan Tol sebagaimana dimaksud ayat (4), terdiri dari:
  - a. Perkerasan lentur;
  - b. Perkerasan Kaku; dan
  - c. 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 6 huruf a yaitu bagian tanah jalan tol berupa Rumijatol.
- (2) Rumijatol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai beberapa 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 panjang jalan 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.
  - 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 aet tanah jalan tol dari pengelola jalan tol ataupun luas tanah jalan tol hasil digitasi.

#### Pasal 8

- (1) Komponen bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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 ayat (2) huruf a, meliputi:
  - a. Konstruksi perkerasan jalan tol;
  - b. Jalan penghubung;
  - c. Jalan layang tol;
  - d. Jembatan tol; dan
  - e. Gerbang Tol.

#### Pasal 9

Konstruksi perkerasan jalan tol huruf a terdiri atas:

- a. Perkerasan lentur;
- b. Perkerasan kaku; dan
- c. Perkerasan komposit. sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (3).

#### 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 Pasal 8 ayat (3) huruf c yang terletak di atas tanah, secara umum terbagi 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. Melayang sejajar dengan jalan; dan
- b. Melintas di atas persimpangan jalan untuk menghindari pertemuan sebidang.

(2) bagian jalan layang tol 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.

(4) 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:

- a. Pilar; dan
- b. Balok/plat.

#### Pasal 13

Gerbang tol sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (3) huruf e, terdiri atas:

- a. Kanopi;



- b. Gardu Tol;
- c. Island toll;
- d. Perkerasan kaku.

#### Pasal 14

Konstruksi pada Bangunan Umum Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 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 patrol 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;
- d. Kompilasi data harga jual;
- e. Rekapitulasi data dan plotting data harga jual;

- f. Analisa penentuan dimensi bangunan;
- g. Analisa 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 b dan huruf c tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.






BAB IV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 20

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

PARAF	
Sekretaris Daerah	
Asisten Administrasi Umum	
Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah	

Ditetapkan di Sekayu  
pada tanggal 3 Juli 2024  
Pj. BUPATI MUSI BANYUASIN,

  
H. SANDI FAHLEPI

Diundangkan di Sekayu  
pada tanggal 3 Juli 2024  
SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN MUSI BANYUASIN,

  
H. APRIYADI