

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON



NOMOR 126 TAHUN 2022

---

PERATURAN BUPATI CIREBON

NOMOR 126 TAHUN 2022

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIREBON,

- Menimbang : a. bahwa untuk menindaklanjuti Ketentuan Pasal 72 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 9 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, perlu menetapkan teknis, sistem, mekanisme dan prosedur pengenaan dan/atau pemungutan Pajak PBB-P2 melalui Peraturan Bupati;
- b. bahwa Jalan Tol merupakan salah satu objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus sehingga diperlukan upaya pengembangan metode perhitungan nilai menyeluruh;
- c. bahwa untuk mewujudkan keseimbangan nilai pada ruas Jalan Tol di wilayah Kabupaten Cirebon maka perlu mengatur metode perhitungan nilai atas bumi dan/atau bangunan Jalan Tol untuk memperoleh perhitungan nilai yang sesuai dengan kondisi lokasi dan konstruksi bangunan Jalan Tol;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Teknis Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Jalan Tol;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 8 Agustus Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6760);
3. 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);
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 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);

5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
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 17 Tahun 2021 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6629);
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 Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah

Kabupaten Cirebon Tahun 2011 Nomor 2) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 9 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2018 Nomor 9).

#### MEMUTUSKAN:

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

#### BAB 1

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten adalah Daerah Kabupaten Cirebon.
2. Bupati adalah Bupati Cirebon.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Pajak atas bumi dan/ atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
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 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 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 keluasaan keamanan penggunaan Jalan antara lain untuk keperluan pelebaran Rumajatol pada masa yang akan datang.
12. Ruas Jalan Tol adalah bagian atau penggal dari Jalan Tol tertentu yang pengusahaannya dapat dilakukan oleh Badan Usaha Jalan Tol tertentu.

13. Jalan Penghubung adalah Jalan yang menghubungkan Jalan Tol dengan jalan umum yang ada, dapat berupa jalan masuk, atau jalan keluar, dan jalan akses.
14. Jalan Layang Tol adalah Banan Jalan Layang Tol dengan konstruksi beton yang dibangun di atas permukaan tanah.
15. Jembatan Tol adalah Bangun Jalan Tol yang berfungsi sebagai sarana lalu lintas yang melintas sungai, jurang atau jalan lainnya.
16. 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.
17. Penilaian Objek Pajak adalah kegiatan Perangkat Daerah yang membidangi urusan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk menentukan NJOP.
18. 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.
19. Pendekatan Biaya adalah cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh Objek Pajak tersebut pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
20. Komponen Tanah adalah bagian tanah Jalan Tol berupa Rumijatol.
21. Komponen Bangunan adalah bangunan yang mempunyai struktur utama Jalan Tol dan Bangunan yang mendukung fungsi Jalan Tol.
22. 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.

23. Perkerasan Kaku adalah perkerasan Jalan Tol yang susunan konstruksi perkerasan lapisan permukaan atas menggunakan beton.
24. Gardu Tol adalah ruang atau bangunan tempat bekerja pengumpul tol untuk melaksanakan tugas pelayanan kepada pengguna Jalan Tol.
25. Gerbang Tol adalah tempat pelayanan transaksi tol bagi pengguna Jalan Tol yang terdiri dari beberapa Gardu Tol dan sarana kelengkapan lainnya.
26. Tempat Istirahat (rest area) 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.
27. 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.
28. Data Harga Jual adalah data atau informasi mengenai jual beli tanah dan/atau bangunan yang dapat dari sumber pasar atau sumber lainnya seperti Camat, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kepala Desa/Lurah, iklan media cetak dan media sejenisnya.
29. 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.
30. Uraian Prosedur adalah langkah yang sistematis dalam melaksanakan suatu pekerjaan untuk memperoleh hasil kerja tertentu.

31. Bagan Alur adalah gambar yang menjelaskan alur proses, prosedur atau dokumen suatu kegiatan yang menggunakan simbol atau bentuk bidang untuk mempermudah memperoleh informasi.
32. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas kelompok Objek Pajak yang mempunyai 1 (satu) Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan Objek Pajak dalam wilayah administrasi Kantor Desa/Kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
33. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.
34. 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 meliputi:

- a. struktur dan bagian Jalan Tol; dan
- b. proses Penilaian Jalan Tol dan penentuan Nilai Jual Objek Pajak Jalan Tol.

## BAB II

### STRUKTUR DAN BAGIAN JALAN TOL

#### Bagian Kesatu

#### Struktur

## 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/ruas Jalan Tol.
- (3) Penentuan luas tanah rumijatol jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditentukan sama dengan luas tanah untuk rumijatol.

#### Pasal 5

- (1) Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, terdiri atas:
  - a. bangunan khusus; dan
  - b. bangunan umum.
- (2) Bangunan Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. jembatan tol;
  - b. perkerasan Jalan Tol;
  - c. gerbang/gardu tol;
  - d. jalan layang tol; dan
  - e. jalan penghubung.
- (3) Jembatan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, terdiri dari:
  - a. pilar/tiang jembatan; dan
  - b. abutment.

- (4) Perkerasan Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi:
- a. Tanah kering; dan
  - b. Tanah rawa
- (5) Perkerasan Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (4), terdiri dari:
- a. perkerasan lentur; dan
  - b. perkerasan kaku.

## Bagian Kedua

### Bagian Jalan Tol

#### Pasal 6

Dalam satuan objek penilaian Jalan Tol terdapat 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 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 rumajatol. 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 aset 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 yang mempunyai struktur utama Jalan Tol dan bangunan yang mendukung fungsi Jalan Tol.

(2) Bangunan yang terdapat dalam objek Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

a. bangunan khusus Jalan Tol; dan

b. bangunan umum Jalan Tol.

(3) Bangunan Khusus Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi:

a. konstruksi perkerasaan Jalan Tol;

b. jalan penghubung;

c. jalan layang tol;

- d. jembatan tol; dan
- e. gerbang tol.

#### Pasal 9

Konstruksi perkerasan Jalan Tol sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (3) huruf a terdiri atas:

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

#### 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 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 dalam Pasal 8 ayat (3) huruf e, terdiri atas:

- a. kanopi;
- b. gardu tol;
- c. *island toll*; dan
- d. perkerasan kaku.

#### Pasal 14

Konstruksi pada Bangunan Umum Jalan Tol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b, dapat berupa:

- a. kantor Bangunan Umum Jalan Tol;
- b. rumah dinas Bangunan Umum Jalan Tol;
- 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 (RJR);
- j. laboratorium; dan
- k. bangunan lain sejenis.

### BAB III

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

##### Pasal 15

Proses Penilaian Jalan Tol meliputi:

- a. proses penilaian tanah; dan
- 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. analisis penentuan nilai pasar tanah per meter persegi (m<sup>2</sup>);
- 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 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 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 Cirebon.

Ditetapkan di Sumber  
pada tanggal 5 Oktober 2022

BUPATI CIREBON,

Ttd

IMRON

Diundangkan di Sumber  
pada tanggal 5 Oktober 2022

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,



HILMY RIVAT

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2022 NOMOR 126

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI CIREBON

NOMOR : 126 TAHUN 2022

TANGGAL : 5 Oktober 2022

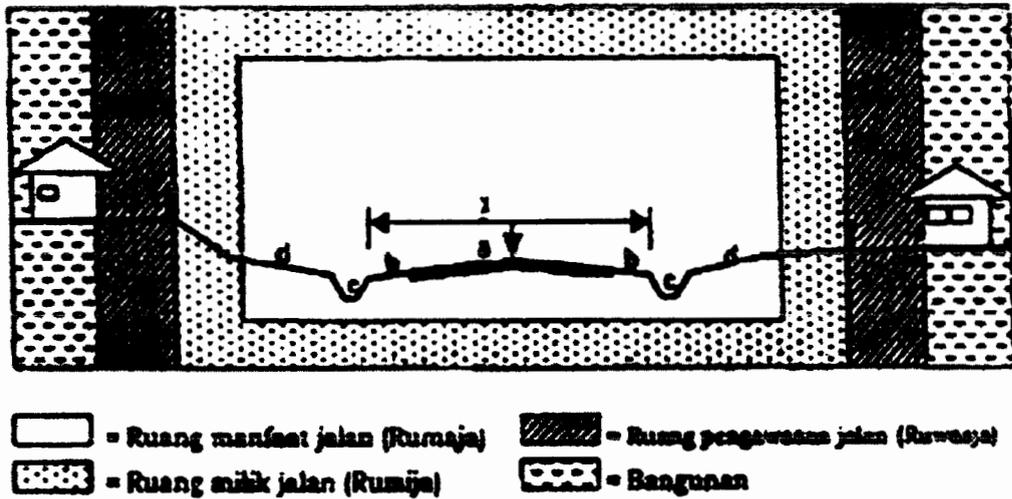
TENTANG : PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN JALAN  
TOL

STRUKTUR, BAGIAN DAN PROSES PENILAIAN JALAN TOL SERTA PENENTUAN  
NILAI JUAL OBJEK PAJAK JALAN TOL

1. Contoh Rumajatol dan Rumijatol

Gambar 1

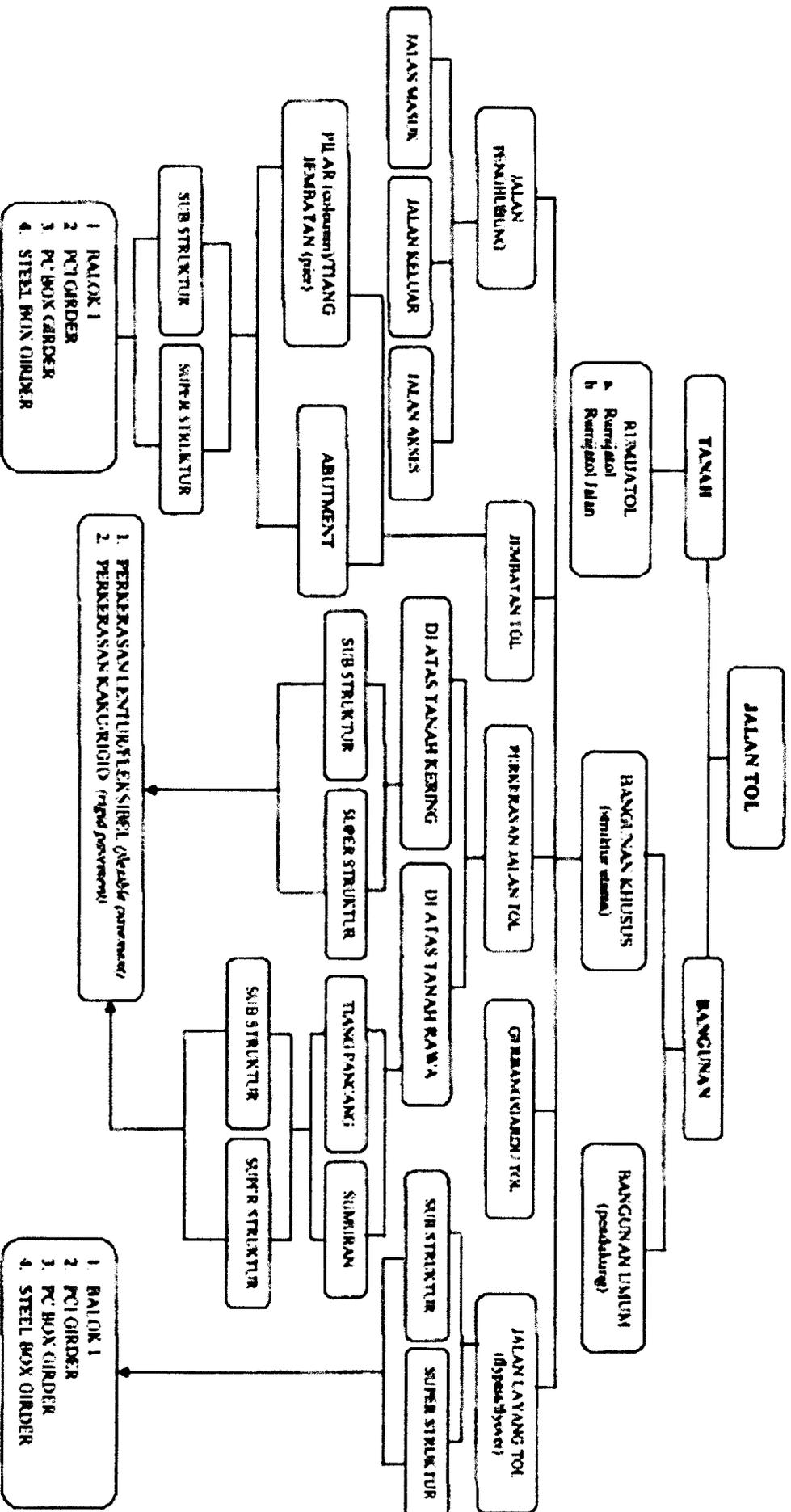
Rumajatol dan Rumijatol



KETERANGAN

- a = Jalur lalu lintas
- b = Bahu Jalan
- c = Saluran Tepi
- d = Ambang Pengamanan
- x =  $b + a + b$  = Badan Jalan

B. Struktur Teknis Jalan Tol



## C. Bagian Jalan Tol dan Penentuan Luas

### 1. Gambar dan Contoh Rumijatul

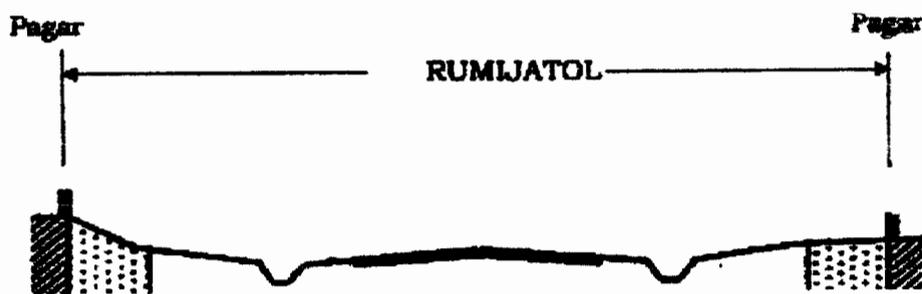
Rumijatul dari tanah untuk Rumajatol dan sejalur tanah tertentu diluar Rumajatol dengan dibatasi pagar Rumijatul

Rumusan penentuan luas:

$$\text{LUAS TANAH RUMIJATOL} = \text{LEBAR ANTAR SISI PAGAR RUMIJATOL} \times \text{PANJANG JALAN TOL/RUAS JALAN TOL}$$

Gambar 2

Lebar Rumijatul



### 2. Komponen Bangunan

#### a. Bangunan Khusus Jalan Tol

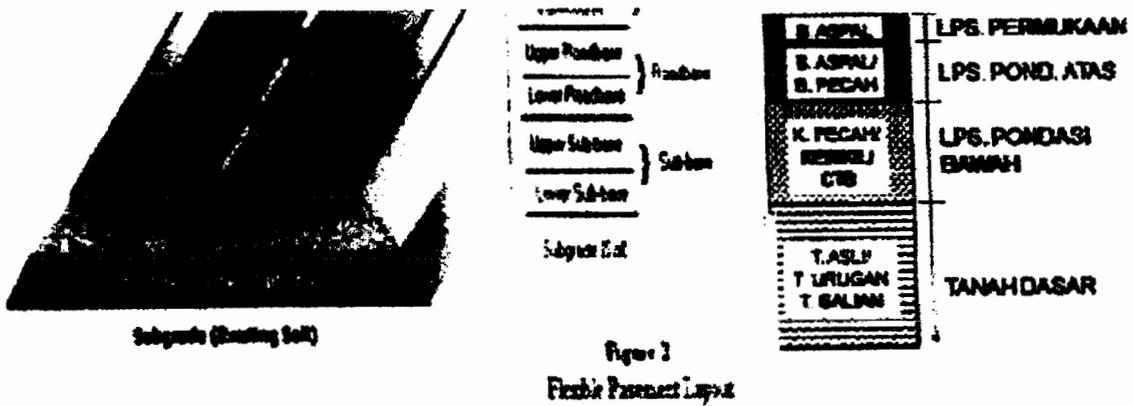
##### 1) Rincian Konstruksi Perkerasan Jalan Tol

###### 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 3

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

Gambar 4

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



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

### a) Sub struktur (pondasi)

#### (1) Tiang Pancang (*pile*)

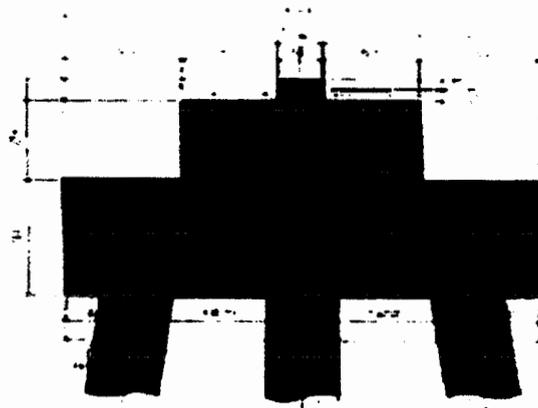
Digunakan jika kondisi tanah sangat lunak/letak lapisan tanah keras sangat dalam. Tiang pancang yang umum digunakan yaitu tiang pancang pipa baja dan tiang pancang beton pratekan/tulangan, dalam bentuk segi empat (*square pile*). Pemilihan tiang pancang baja atau beton tergantung dari desain dan kondisi 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 5

Contoh Potongan Sub Struktur (pondasi)

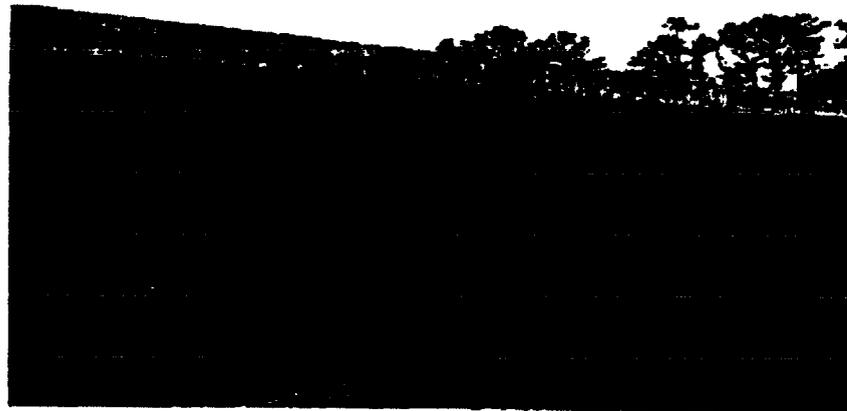


### b) Super Struktur

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

Gambar 6

Contoh Potongan Super Struktur



Rumusan Penentuan Luas Bangunan Khusus Jalan Tol

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

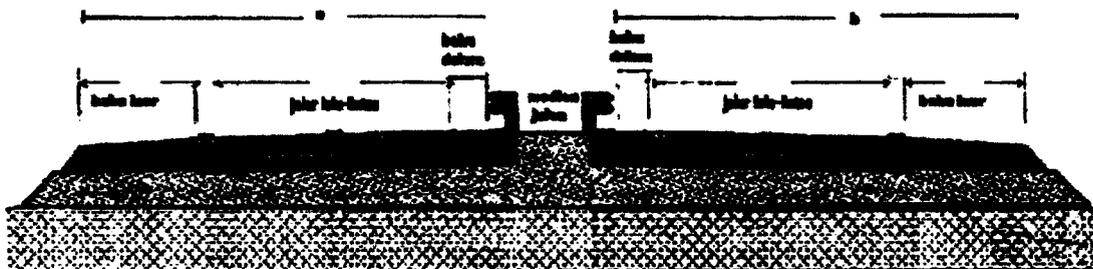
=

LEBAR PERKERASAN BADAN JALAN X PANJANG JALAN  
TOL/RUAS JALAN TOL

Gambar 7

Contoh Lebar Perkerasan Badan Jalan Tol lebar

perkerasan badan jalan = a + b



### 3) Konstruksi Jembatan Tol

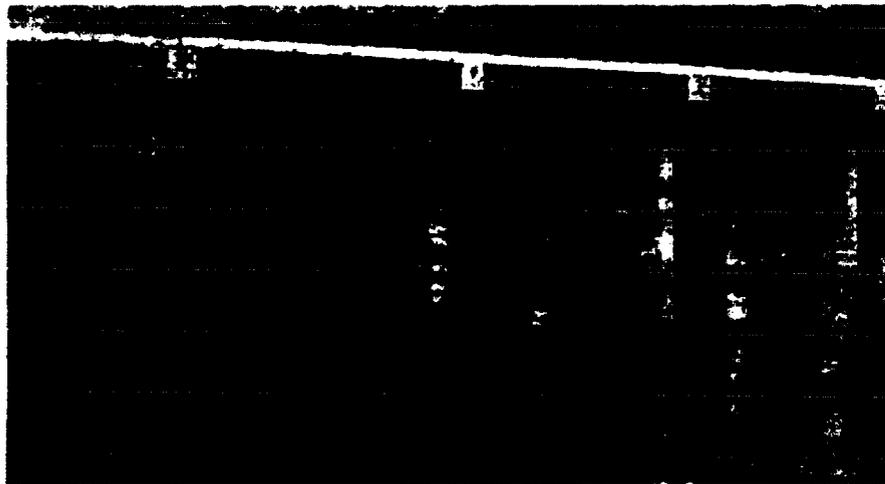
Desain konstruksi Jernbatan Tol berbeda-beda, tergantung pada fungsi jembatan tol dan bentuk dari bentangan alam dimana

jembatan tol tersebut dibangun. Jenis pilar (*coloumn*) yang paling sering digunakan pada Jembatan Tol berupa struktur.

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

Gambar 8

Contoh Struktur *PIER*



Gambar 9

Contoh Struktur *ABUTMENT*





5) Jalan Penghubung Terdiri dari:

- a) Jalan masuk;
- b) Jalan keluar; dan
- c) Jalan akses.

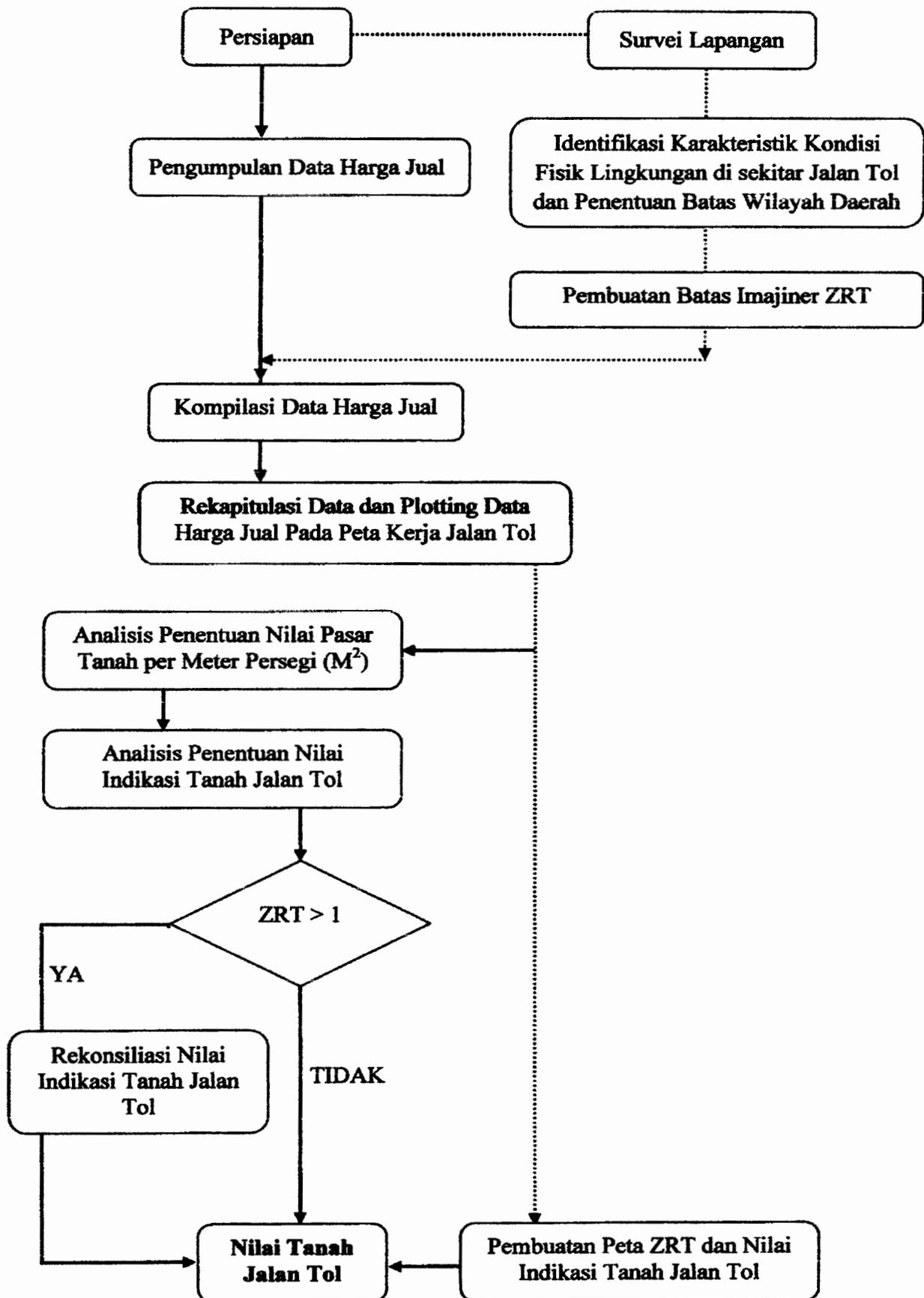
b. Bangunan Urnum Jalan Tol Rumusan  
penentuan luas:

**LUAS BANGUNAN UMUM JALAN TOL**  
=  
**LUAS BANGUNAN STANDAR/OBJEK PAJAK STANDAR**  
**SEJENIS**

## D. Proses Penilaian dan Penentuan NJOP Jalan Tol

### 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.

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 penggunaannya sudah terbangun/sudah dikembangkan;

- 2) Jika harga jual sebagaimana yang dimaksud 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 jalur B), yang mempunyai 1 (satu) jenis penggunaan tanah (JPT) relatif sama, yaitu JPT di sekitar Jalan Tol yang paling dominan.

Pengelompokan data harga jual dalam 1 (satu) ZR 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:

Pengelompokan ZRT pada Jalan Tol 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

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 pengelompokan zona tersebut, setiap ZRT yang melewati persimpangan (*interchange*) atau ZRT pada setiap pertemuan antara Jalan Tol 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 ZRT.

f. Analisis Penentuan Nilai Pasar Tanah Per Meter Persegi ( $m^2$ )

Analisis data dilakukan dengan melakukan penyesuaian data harga jual terhadap faktor jenis data dan waktu menggunakan analisis penentuan nilai pasar per  $m^2$ .

## 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

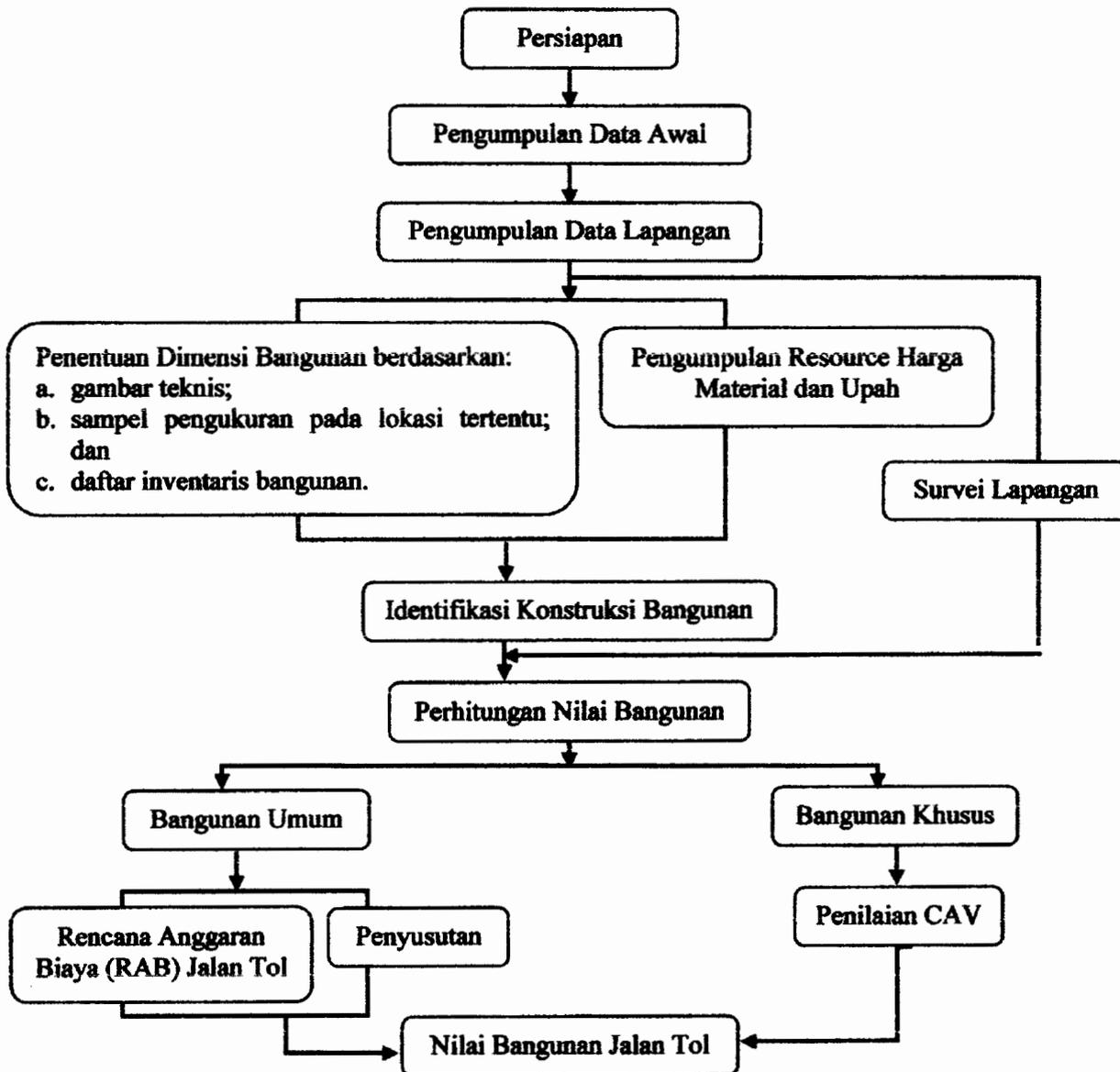
Diperlukan bagi Jalan Tol/ruas Jalan Tol yang mempunyai karakteristik kondisi fisik relatif beragam sepanjang Jalan Tol atau memiliki lebih dari 1 (satu) ZRT, dengan memberikan bobot tertimbang berdasarkan proporsi panjang ZRT tersebut. Rekonsiliasi nilai indikasi tanah Jalan Tol hanya dilakukan dalam 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

## 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.

### 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, 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 secara detail dari konstruksi Bangunan.

### c. Pengumpulan Data Lapangan

Penilai perlu melakukan survei secara langsung ke lokasi objek untuk mencocokkan data dengan keadaan di lapangan 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 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 *Resources* 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 *resources*

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 (*cost approach*) dengan cara menganalisis dan menghitung seluruh biaya yang diperlukan untuk membangun Bangunan baru sejenis untuk mendapatkan Nilai Perolehan Baru.

Perhitungan nilai Bangunan dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Perhitungan nilai bangunan khusus atau struktur utama menggunakan pendekatan survei kuantitas 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 (*flexible pavement*);
- b) Jalan Tol dengan Perkerasan Kaku (*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*)/tiang, jembatan (*pier*);
- g) Jernbatan 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:

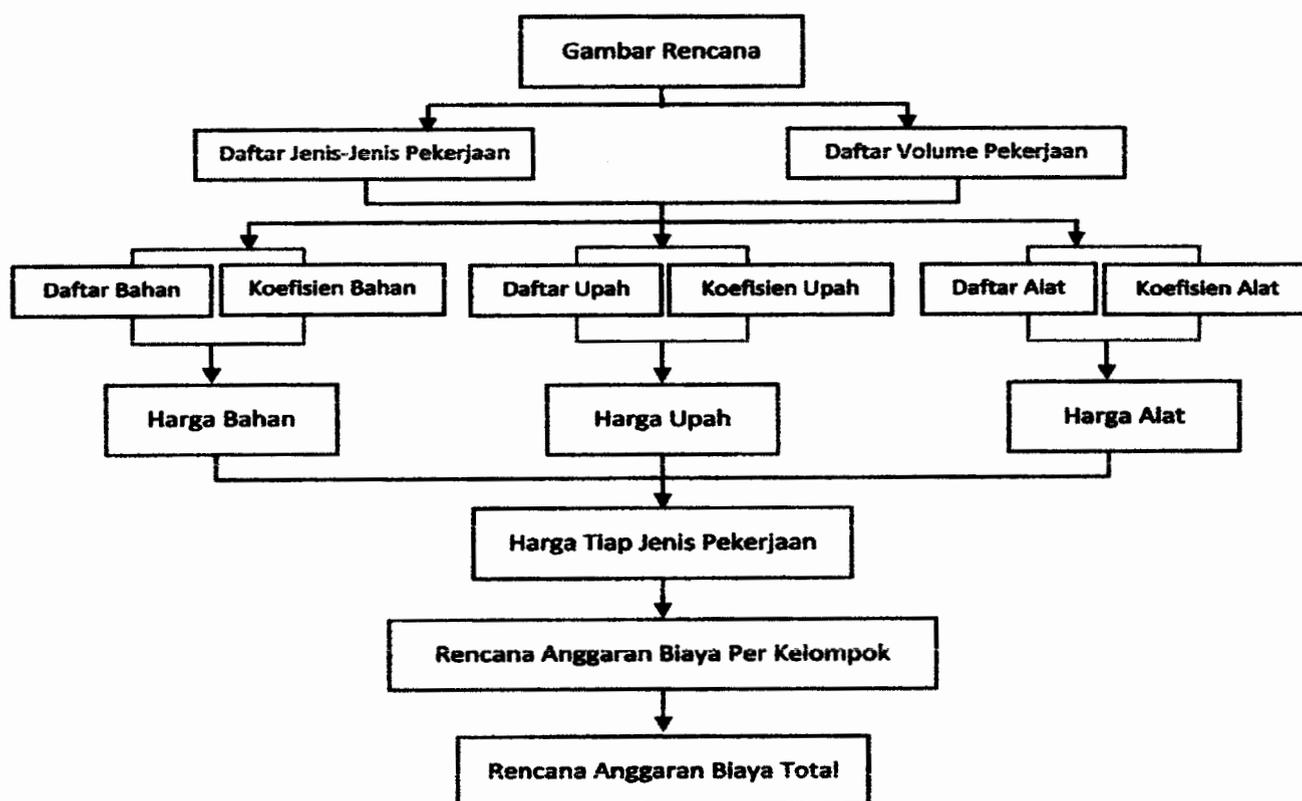
- a) pekerjaan pendahuluan;
- b) persiapan lapangan;

- 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 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 tersebut berada.

### 3. Proses Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Jalan Tol

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Jalan Tol adalah NJOP. NJOP dibedakan menjadi:

- a. NJOP Bumi,
- b. NJOP Bangunan Objek Umum; dan
- c. NJOP Bangunan Objek Khusus

NJOP Bumi merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi per meter persegi. NJOP Bumi per meter persegi merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.

NJOP Bangunan merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP Bangunan per meter persegi merupakan hasil konversi nilai bangunan per meter persegi ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.

Klasifikasi NJOP Bumi dan NJOP Bangunan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

BUPATI CIREBON,

Ttd

IMRON

Diundangkan di Sumber

pada tanggal 5 Oktober 2022

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIREBON,



HILMY RIVA'I

BERITA DAERAH KABUPATEN CIREBON TAHUN 2022 NOMOR 126