



BUPATI OGAN KOMERING ILIR

PERATURAN BUPATI OGAN KOMERING ILIR

NOMOR 48 TAHUN 2020

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PENILAIAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PADA RUAS JALAN TOL

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA.

BUPATI OGAN KOMERING ILIR,

- 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 upaya pengembangan metode perhitungan nilai menyeluruh;
- b. bahwa untuk mewujudkan keseimbangan pada ruas jalan tol di wilayah Kabupaten Ogan Komering Ilir dan menghindari terjadinya ketimpangan 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;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Teknis Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan pada Ruas Jalan Tol.

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja di Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
3. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 4444, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
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. ...

5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
6. 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);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau dibayar Sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
8. 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);
9. 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 30 Tahun 2017 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6110);
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 207/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penagihan dan Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1852);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ilir Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Ogan Komering Ilir Tahun 2013 Nomor 2);

Memutuskan ...

MEMUTUSKAN:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Ogan Komering Ilir.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ilir.
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.
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 adalah ruang sepanjang jalan tol yang dibatasi oleh lebar, tinggi dan kedalaman tertentu yang ditetapkan oleh penyelenggara jalan tol dan digunakan untuk badan jalan tol, saluran tepi jalan tol, dan ambang pengamanannya.

11. Ruas Milik Jalan ...

11. Ruang Milik Jalan Tol yang selanjutnya disebut Rumijatol adalah ruang manfaat jalan tol dan sejalar tanah tertentu diluar manfaat jalan tol yang diperuntukkan bagi ruang manfaat jalan tol, pelebaran jalan tol, penambahan jalur lalu lintas di masa datang serta kebutuhan ruangan untuk pengamanan jalan tol dan dibatasi oleh lebar, kedalaman dan tinggi tertentu.
12. Ruang Pengawasan Jalan Tol adalah ruang tertentu yang terletak di luar ruang milik jalan tol yang penggunaannya diawasi oleh penyelenggara jalan tol agar tidak mengganggu pandangan bebas pengemudi, konstruksi jalan tol dan fungsi jalan tol.
13. Ruas Jalan Tol adalah bagian atau penggal dari jalan tol tertentu yang pengusahaannya dapat dilakukan oleh badan usaha tertentu.
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 diketahui 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 yang umumnya menggunakan bahan campuran beraspal sebagai lapis permukaan serta bahan berbutir sebagai lapisan dibawahnya.
24. Perkerasan Kaku adalah perkerasan jalan tol yang susunan konstruksi perkerasan lapisan permukaan menggunakan beton.
25. Perkerasan Komposit ...

25. Perkerasan Komposit merupakan gabungan konstruksi perkerasan kaku dan lapisan perkerasan lentur di atasnya, dimana kedua jenis perkerasan ini bekerjasama dalam memikul beban lalu lintas.
26. Gardu Tol adalah ruang tempat bekerja pengumpul tol untuk melaksanakan tugas pelayanan kepada pemakai jalan.
27. Gerbang Tol adalah tempat pelayanan transaksi tol bagi pemakai jalan tol yang terdiri dari beberapa gardu dan sarana kelengkapan lainnya.
28. Tempat Istirahat adalah suatu tempat dan fasilitas yang disediakan bagi pemakai jalan sehingga pengemudi, penumpang maupun kendaraannya dapat beristirahat untuk sementara karena alasan lelah.
29. Tempat pelayanan adalah bagian dari lokasi Tempat Istirahat yang digunakan untuk melayani pemakai jalan 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.
37. Badan Usaha Jalan Tol yang selanjutnya disingkat BUJT adalah badan hukum yang bergerak di bidang perusahaan jalan tol.
38. Pajak Bumi dan Bangunan. ...

38. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
39. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
40. Tol adalah sejumlah uang tertentu yang dibayarkan untuk penggunaan jalan tol.

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati 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 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 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 Jalan Tol...

- (2) Bangunan Khusus Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. jembatan tol;
 - b. perkerasan jalan tol;
 - c. gerbang/gardu tol; dan
 - d. jalan layang tol.
- (3) Jembatan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, terdiri atas:
- a. pilar/tiang jembatan; dan
 - b. abutment.
- (4) Pengerasan Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi:
- a. tanah kering; dan
 - b. tanah rawa.
- (5) Perkerasan 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 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 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 rumijatol 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 ...

Pasal 8

- (1) Komponen bangunan 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 pada 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 sebagaimana dimaksud pasal 8 ayat (3) huruf a terdiri atas :

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

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 12

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

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

Pasal 13 ...

Pasal 13

Konstruksi pada Bangunan Umum Jalan Tol sebagaimana dimaksud dalam 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 patroli jalan raya (pjr);
- j. laboratorium; dan
- k. bangunan lain sejenis.

BAB III
PROSES PENILAIAN JALAN TOL

Pasal 14

Proses Penilaian Objek Jalan Tol meliputi:

- a. proses penilaian tanah;
- b. proses penilaian bangunan.

Pasal 15

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 (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 16

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: perhitungan nilai bangunan; dan
- h. perhitungan penyusutan bangunan.

Pasal 17 ...

Pasal 17

Perangkat Daerah yang menyelenggarakan pengelolaan PBB P2 dalam melakukan penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 berkoordinasi dengan Kabupaten Ogan Ilir Provinsi Sumatera Selatan dan Kabupaten Mesuji Provinsi Lampung untuk mewujudkan keseimbangan NJOP.

Pasal 18

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 Bupati ini.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Bupati tentang Petunjuk Teknis Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pada Ruas Jalan Tol mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kayuagung
pada tanggal, 30 November 2020
BUPATI OGAN KOMERING ILIR,

d.t.o

ISKANDAR

Diundangkan di Kayuagung
pada tanggal, 30 November 2020

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR,

d.t.o

HUSIN

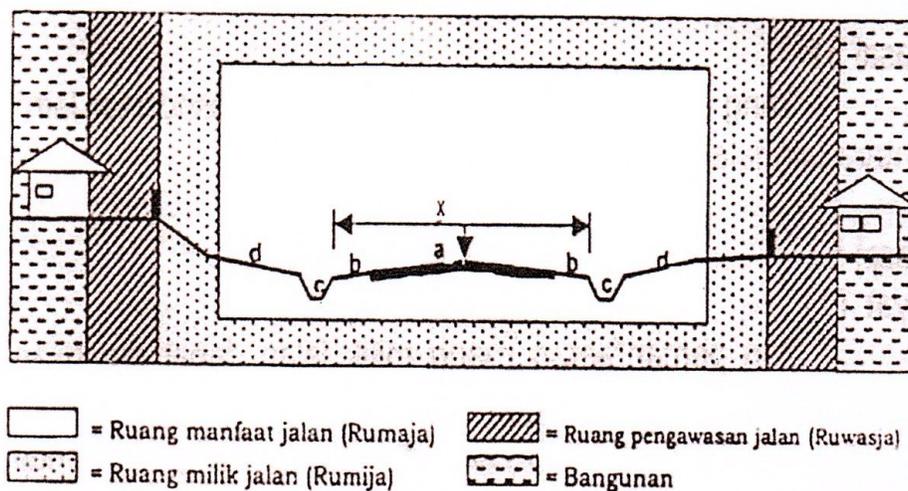
BERITA DAERAH KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR TAHUN 2020
NOMOR 48

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI OGAN KOMERING ILIR
NOMOR 48 TAHUN 2020
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



Keterangan :

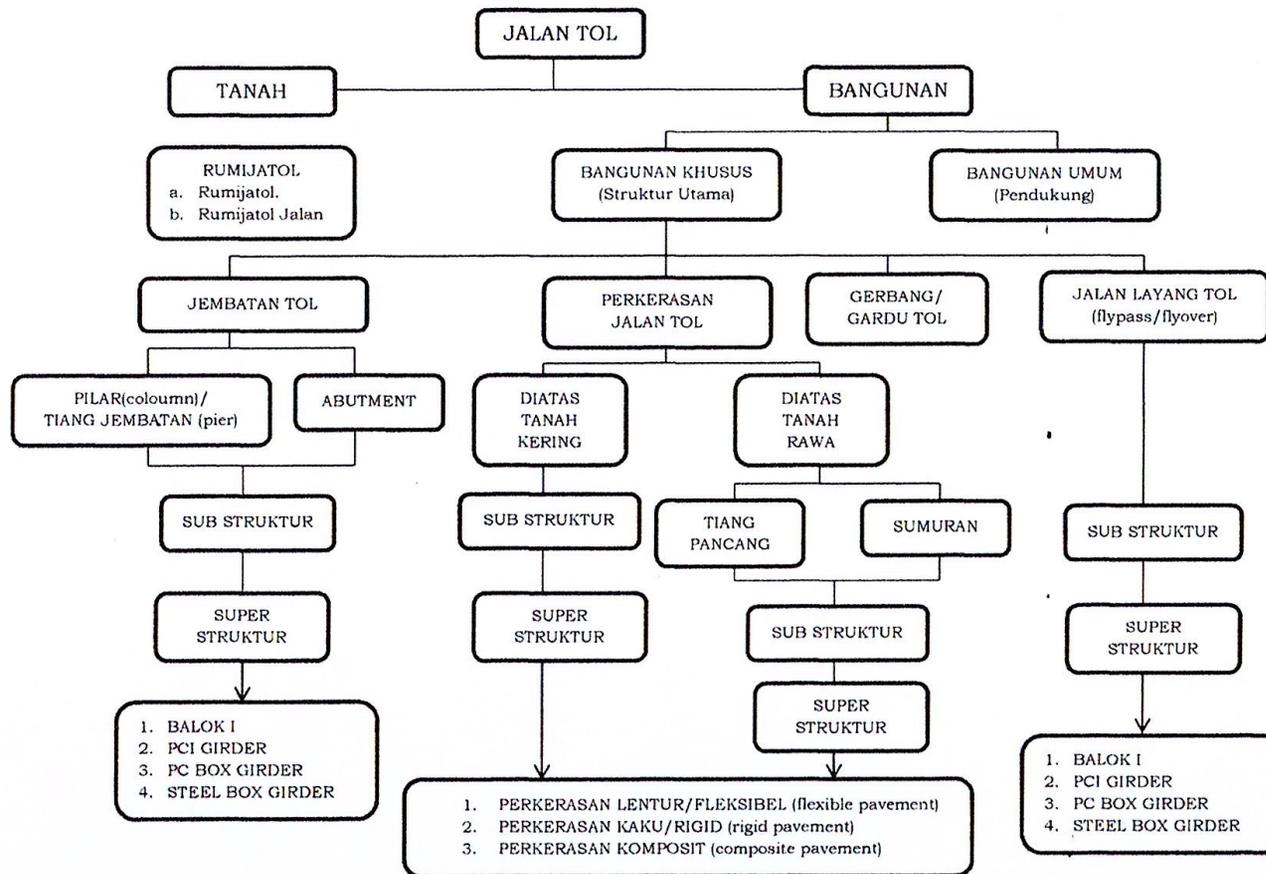
a = Jalur Lalu Lintas

b = Bahu Jalan

c = Saluran Tepi

d = Ambang Pengaman

$x = b + a + b =$ Bahu Jalan



C. Bagian Jalan Tol dan Penentuan Luas

1. Gambar dan Contoh Rumijatol

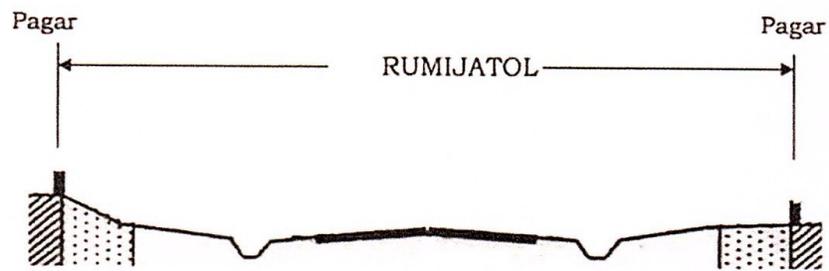
- a. Rumijatol dari tanah untuk Rumajatol dan sejalur tanah tertentu diluar Rumajatol dengan dibatasi pagar Rumijatol.

Rumusan penentuan luas :

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

Gambar 2

Lebar Rumijatol



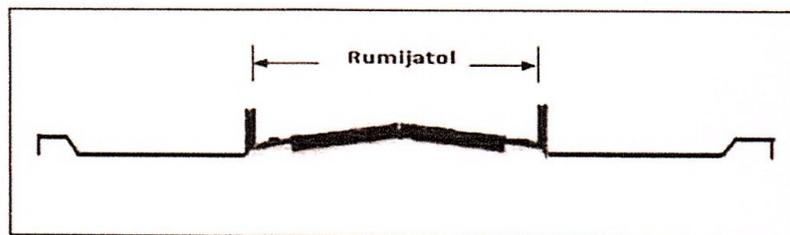
- b. Rumijatol yang tidak memiliki sejalur tanah tertentu diluar Rumajatol

Rumusan penentuan luas

$$\text{LUAS TANAH RUMIJATOL} \\ = \\ \text{LUAS TANAH UNTUK RUMAJATOL}$$

Gambar 3

Lebar Rumijatol



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

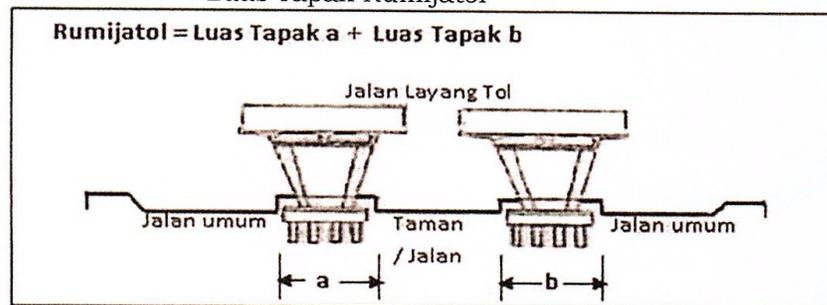
- c. Rumijatul yang dimanfaatkan untuk konstruksi Jalan Layang merupakan tanah Rumajatol yang hanya dimanfaatkan untuk kaki pondasi (*footing*) dan pilar (*coloumn*) Jalan Layang.

Rumusan penentuan luas:

$$\text{LUAS TANAH RUMIJATOL} = \text{LUAS TANAH YANG DIMANFAATKAN UNTUK TAPAK KAKI PONDASI (FOOTING) DAN PILAR (COLOUMN) JALAN LAYANG SEPANJANG JALAN TOL/RUAS JALAN TOL}$$

Gambar 4

Luas Tapak Rumijatol



2. Komponen Bangunan

a. Bangunan Khusus Jalan Tol

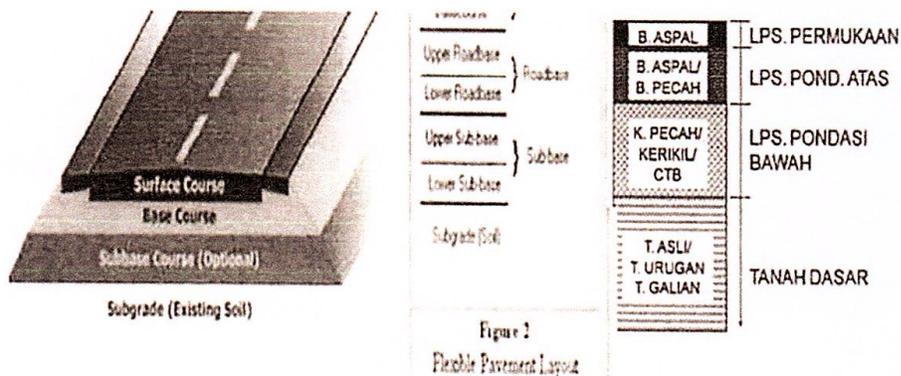
(1) Rincian Konstruksi Perkerasan Jalan Tol

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. Teknis 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.

Gambar 6

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

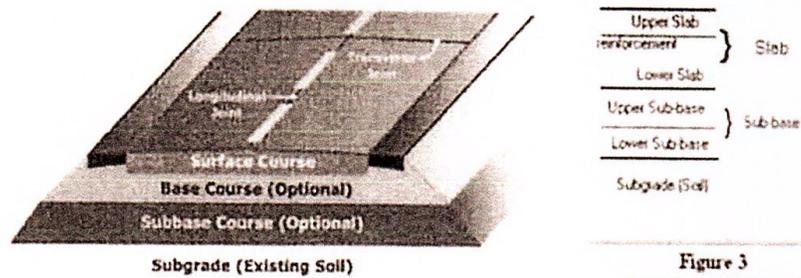


Figure 3
Rigid Pavement Layout

c) Perkerasan Komposit (*composite pavement*)

Merupakan Perkerasan Kaku / Rigid (*rigid pavement*) yang dikombinasikan dengan Perkerasan Lentur/Fleksibel (*flexible pavement*).

Gambar 7

Contoh Potongan Perkerasan Komposit (*composite pavement*)

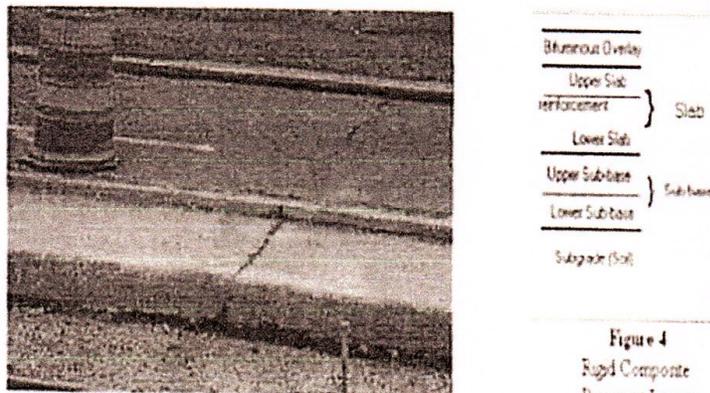


Figure 4
Rigid Composite
Pavement Layout

Figure 1.9: Composite Pavement

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

a) Sub Struktur (pondasi)

(1) Tiang Pancang (*pile*)

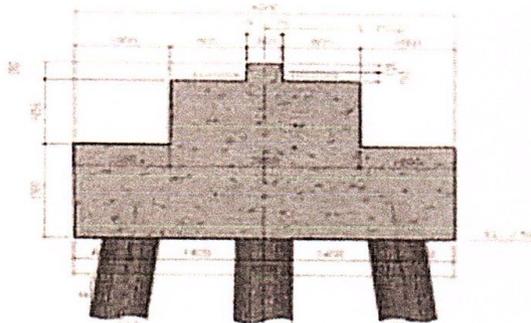
Digunakan jika kondisi tanah sangat lunak/letak lapisan tanah keras sangat dalam. Tiang pancang yang umum digunakan yaitu tiang pancang pipa baja dan tiang pancang beton pratekan/tulangan, dalam bentuk segi empat (*square pile*). Pemilihan tiang pancang baja atau beton tergantung dari desain dan kondisi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

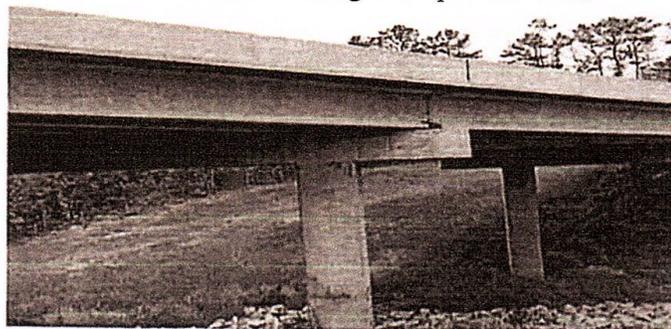


b) Super Struktur

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

Gambar 9

Contoh Potongan Super Struktur

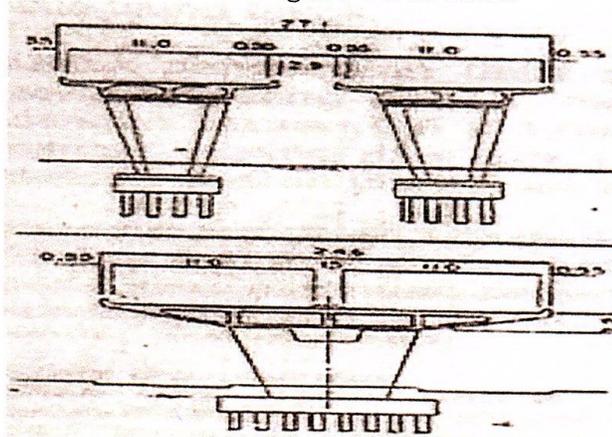


Jenis balok yang biasanya digunakan pada Konstruksi Jalan Layang Tol (flyover) terdiri atas :

(1) *PC Box Girder*

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

Gambar 10
Contoh Potongan PC Box Girder

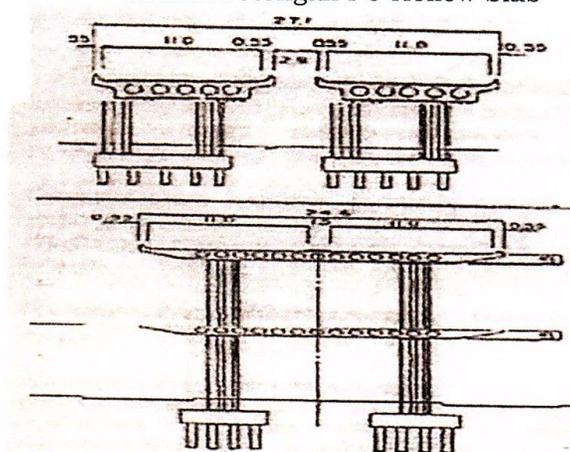


(2) *PC Hollow Slab*

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 (\geq) 25 meter dan dapat dibuat sebagai balok menerus (*continous beam*).

Gambar 11

Contoh Potongan PC Hollow Slab

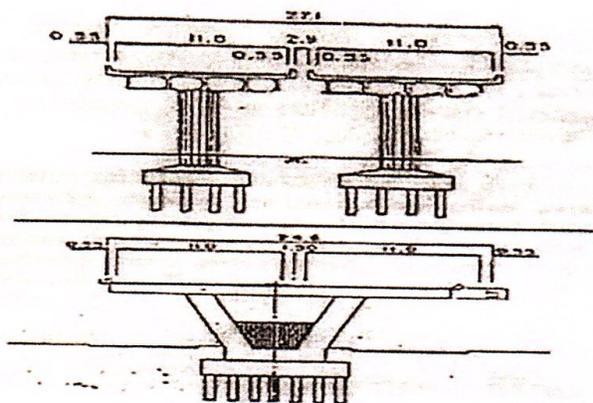


(3) PC 1 Girder / Pra Tekan

Merupakan konstruksi yang relatif paling rendah nilai keindahannya dibandingkan dengan konstruksi Bangunan atas lainnya. Keterbatasan PC 1 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 1 Girder / Pra Tekan



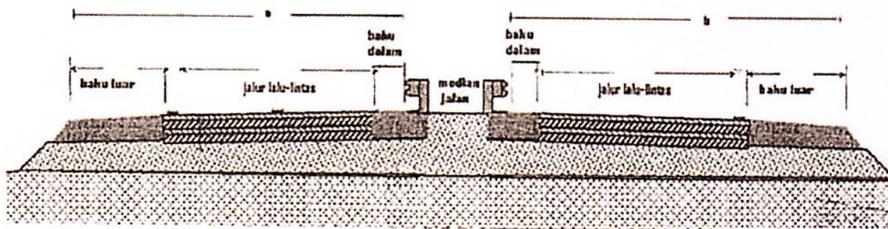
(4) Rumusan Penentuan Luas Bangunan Khusus Jalan Tol

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

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

Gambar 13

Contoh Lebar Perkerasan Badan Jalan Tol

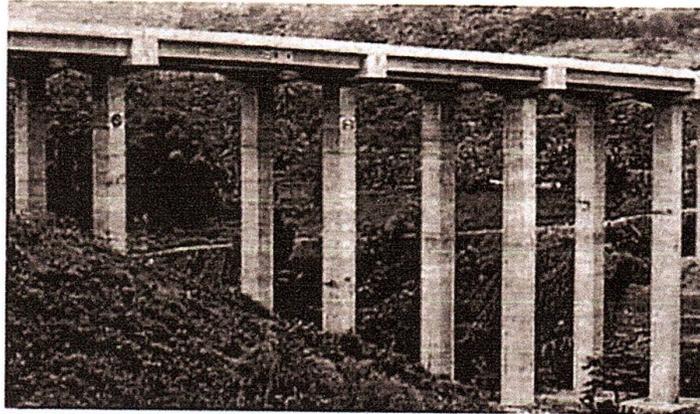


3) Kontruksi Jembatan Tol

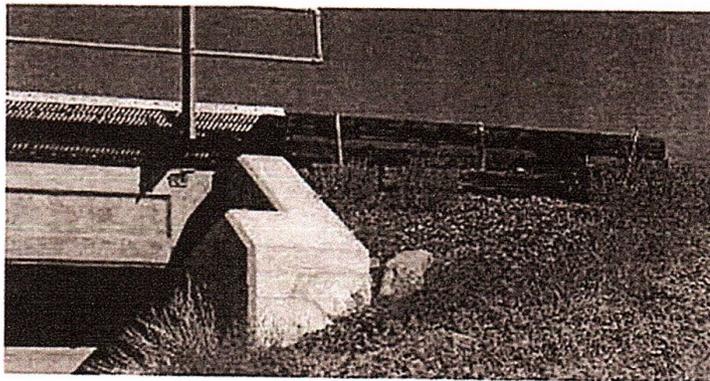
Desain konstruksi Jembatan Tol berbeda-beda, tergantung pada fungsi Jembatan Tol dan bentuk dari bentangan alam dimana Jembatan Tol tersebut dibangun. Jenis pilar (coloumn) yang paling sering digunakan pada Jembatan Tol berupa struktur:

- a) Pier (tiang jembatan), dan
- b) *Abutment* (kepala jembatan yang terletak diujung/pangkal jembatan).

Gambar 14
Contoh Struktur PIER



Gambar 15
Contoh Struktur ABUTMENT



4) Kontruksi Gerbang Tol (*toll gate*) / Gardu Tol (*toll booth*)

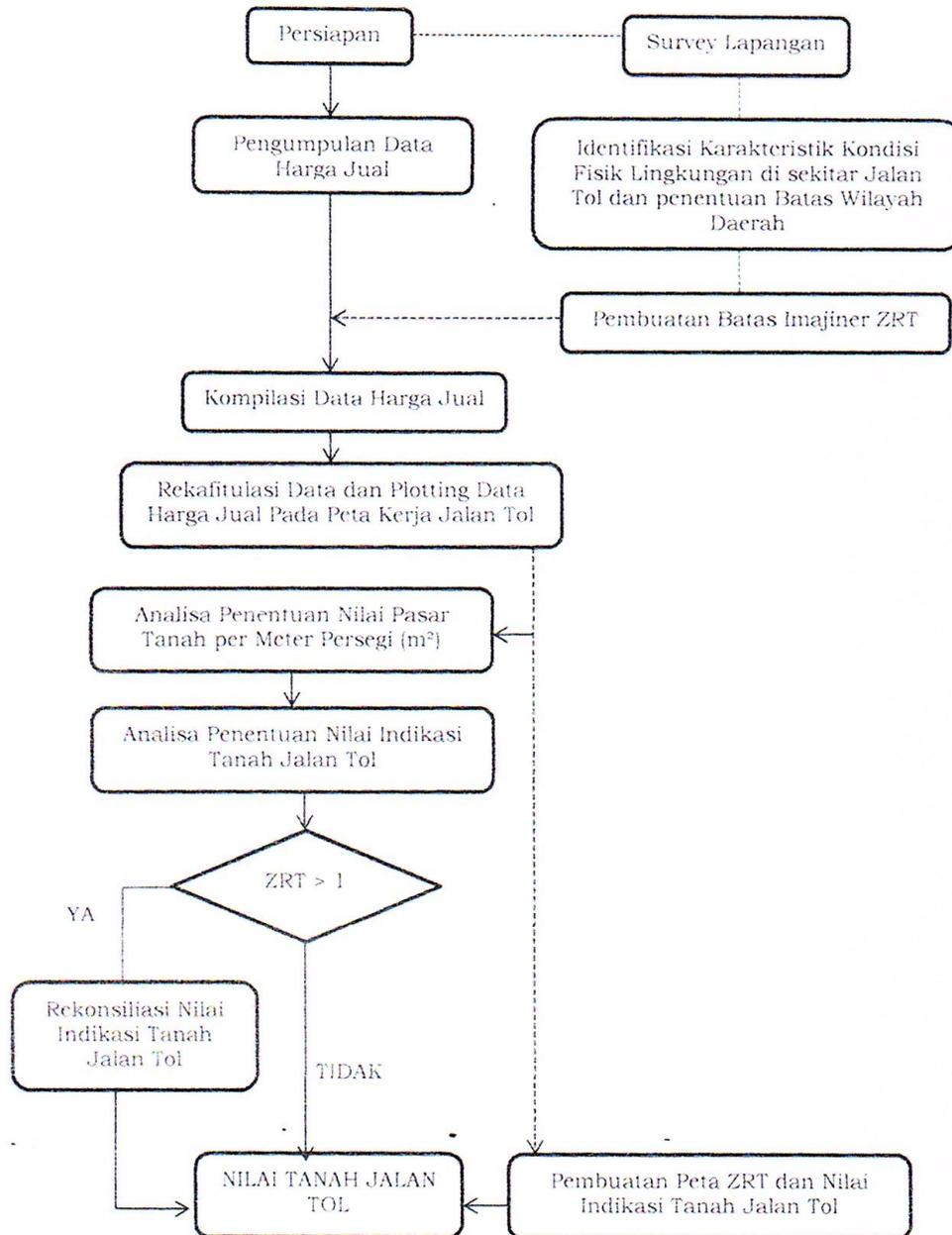
Rumusan penentuan luas :

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

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 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

No.	PENGGAL RUAS JALAN	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 10+800	Ladang, Tegal	III	Y
4	Km 10+800 s.d 22+200	Ladang, Tegal	IV	Z

Berdasarkan pengelompokkan 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 pembanding pada ZRT.

f. Analisis Penentuan Nilai Pasar Tanah Per Meter Persegi (m²)

Analisis data dilakukan dengan melakukan penyesuaian Data Harga Jual terhadap faktor jenis data dan waktu menggunakan Analisis Penentuan Nilai Pasar per m².

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.

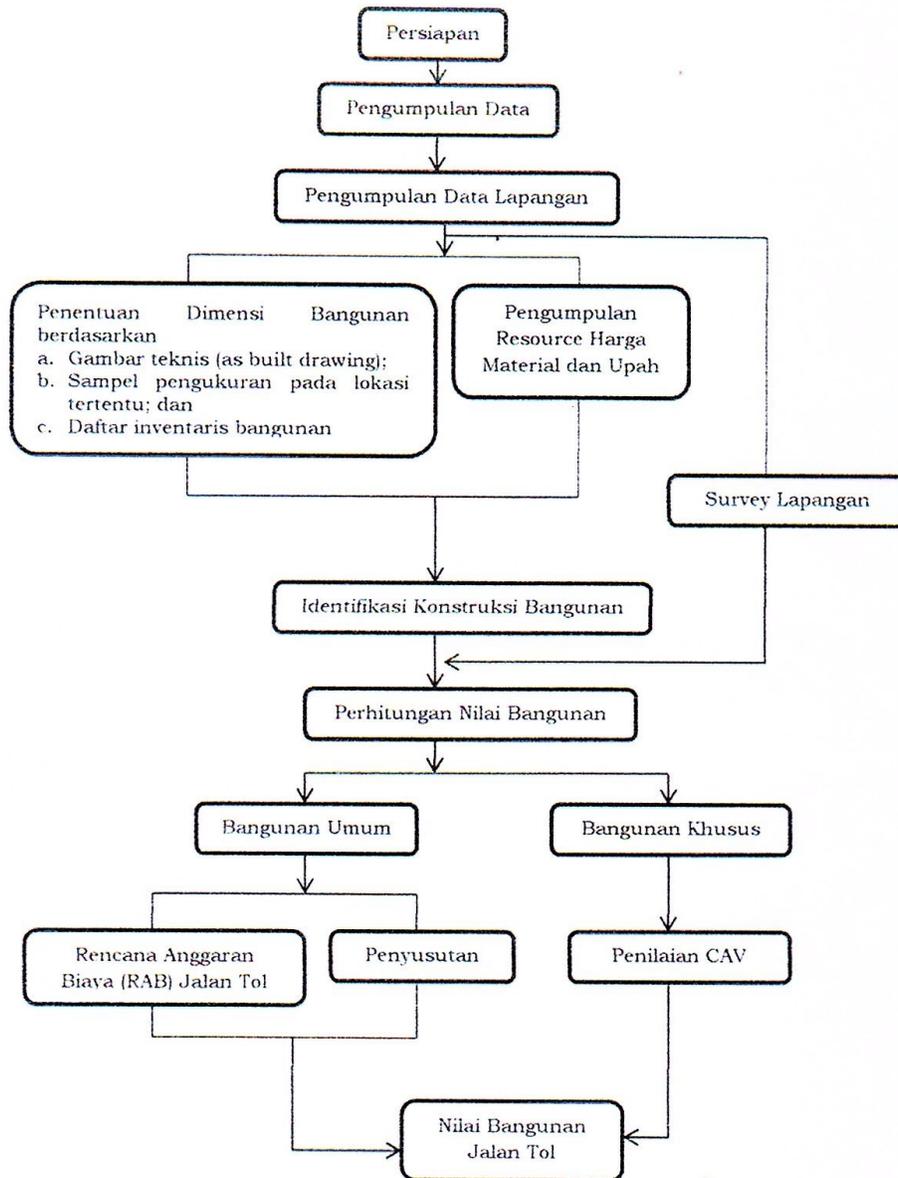
- i. Pembuatan Peta ZRT dan Peta Nilai Indikasi Tanah Jalan Tol Pada Peta Kerja Jalan Tol

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 Bupati 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.

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.

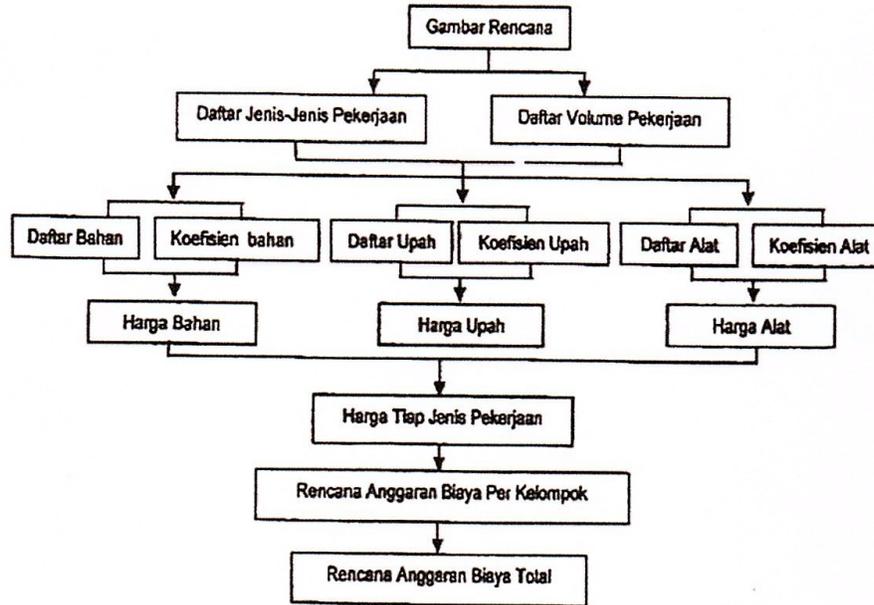
Untuk mendapatkan biaya satuan pekerjaan tersebut, perlu dilakukan analisis biaya terhadap masing-masing pekerjaan dari setiap jenis atau model bangunan khusus Jalan Tol diantaranya meliputi:

- 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 (m²) 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:

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

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

r = initial rate

n = umur bangunan

BAB II
PENUTUP

Kondisi eksisting Ruas Jalan Tol di wilayah Daerah terdapat Ruas Jalan Tol Kayuagung – Pematang Panggang. 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 Bupati 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.

BUPATI OGAN KOMERING ILIR,

d.t.o

ISKANDAR