



SALINAN

BERITA DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN

No. 2, 2018

PEMERINTAH KOTA TANGERANG SELATAN.
Petunjuk Teknis Penilaian Objek Pajak Bumi dan
Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Jalan Tol.

PROVINSI BANTEN

PERATURAN WALIKOTA TANGERANG SELATAN

NOMOR 2 TAHUN 2018

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ES

WALIKOTA TANGERANG SELATAN,

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

Mengingat

- :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
 3. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan Di Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4935);
 4. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
 5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapak kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4489) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5422);

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

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tangerang Selatan.
2. Walikota adalah Walikota Tangerang Selatan.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

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 penggunanya diwajibkan membayar tol.
10. Ruang Manfaat Jalan Tol yang selanjutnya disebut Rumajatol adalah suatu ruang sepanjang Jalan Tol yang dimanfaatkan untuk konstruksi jalan yang terdiri atas badan jalan, saluran tepi jalan, serta ambang pengamanannya, dan badan jalan yang meliputi jalur lalu lintas, dengan atau tanpa jalur pemisah dan bahu jalan, ambang pengaman jalan terletak di bagian paling luar dari ruang manfaat jalan dan dimaksudkan untuk mengamankan bangunan jalan.
11. Ruang Milik Jalan Tol yang selanjutnya disebut Rumijatol adalah ruang sepanjang Jalan Tol yang meliputi Rumajatol yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan yang dibatasi oleh batas ruang milik jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaan Jalan antara lain untuk keperluan pelebaran Rumajatol pada masa yang akan datang.
12. Ruang Pengawasan Jalan yang selanjutnya disebut Ruwasja adalah ruang tertentu yang terletak di luar ruang milik jalan dan penggunaannya berada dibawah pengawasan Menteri agar tidak mengganggu pandangan pengemudi, konstruksi bangunan jalan apabila ruang milik jalan tidak cukup luas, dan tidak mengganggu fungsi jalan.
13. Ruas Jalan Tol adalah bagian atau penggal dari Jalan Tol tertentu yang pengusahaannya dapat dilakukan oleh BUJT tertentu.
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 Jalan Tol yang susunan konstruksi perkerasannya menggunakan bahan campuran beraspal sebagai lapisan permukaan atas serta bahan berbutir sebagai lapisan di bawah.
24. Perkerasan Kaku adalah perkerasan Jalan Tol yang susunan konstruksi perkerasan lapisan permukaan atas menggunakan beton.
25. Perkerasan Komposit adalah perkerasan Jalan Tol yang susunan konstruksi perkerasan lapisan permukaan atas terdiri dari lapisan beraspal dan lapisan beton.
26. Gardu Tol adalah ruang atau Bangunan tempat bekerja pengumpul tol untuk melaksanakan tugas pelayanan kepada pengguna Jalan Tol.
27. Gerbang Tol adalah tempat pelayanan transaksi tol bagi pengguna Jalan Tol yang terdiri dari beberapa Gardu Tol dan sarana kelengkapan lainnya.
28. Tempat Istirahat adalah tempat atau fasilitas yang dimanfaatkan dan/atau dikuasai pihak ketiga yang disediakan bagi pemakai Jalan Tol sehingga baik pengemudi, penumpang, dan kendaraannya dapat beristirahat untuk sementara karena alasan lelah atau kondisi teknis kendaraan.

29. Tempat Pelayanan adalah bagian terintegrasi dari lokasi Tempat Istirahat yang digunakan untuk melayani pemakai Jalan Tol yang sedang beristirahat, dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum.
30. Data Harga Jual adalah data atau informasi mengenai jual beli tanah dan/atau Bangunan yang didapat dari sumber pasar dan sumber lainnya seperti Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lurah, iklan media cetak, dan media sejenisnya.
31. Zona Ruas Tol yang selanjutnya disingkat ZRT adalah suatu zona atau bidang Ruas Jalan Tol yang mempunyai karakteristik kondisi fisik lingkungan sekitar Jalan Tol relatif sejenis atau seragam.
32. Uraian Prosedur adalah langkah yang sistematis dalam melaksanakan suatu pekerjaan untuk memperoleh hasil kerja tertentu.
33. Bagan Alur adalah gambar yang menjelaskan alur proses, prosedur atau dokumen suatu kegiatan yang menggunakan simbol atau bentuk bidang untuk mempermudah memperoleh informasi.
34. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok Objek Pajak yang mempunyai 1 (satu) Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan Objek Pajak dalam wilayah administrasi Kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
35. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disebut NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.
36. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai Bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material Bangunan dan biaya komponen fasilitas Bangunan.

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Walikota meliputi :

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

BAB II

Struktur dan Bagian-bagian Jalan Tol

Bagian Kesatu

Struktur Teknis

Pasal 3

Struktur jalan tol terdiri atas:

- a. tanah; dan

b. bangunan.

Pasal 4

- (1) Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. 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 Rumajatol.

Pasal 5

- (1) Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, terdiri atas:
 - a. bangunan khusus; dan
 - b. bangunan umum.
- (2) Bangunan Khusus Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. Jembatan Tol;
 - b. Perkerasan Jalan Tol;
 - c. Gerbang/Gardu Tol; dan
 - d. Jalan Layang Tol.
- (3) Jembatan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, terdiri atas:
 - a. pilar/tiang jembatan; dan
 - b. *abutment*.
- (5) Perkerasan Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi:
 - a. tanah kering; dan
 - b. tanah rawa.
- (6) 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 7 huruf a yaitu bagian tanah jalan tol berupa Rumijatol.
- (2) Rumijatol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai beberapa kriteria dan masing masing kriteria mempunyai perbedaan dalam penentuan luas tanahnya, sebagai berikut :
 - a. Rumijatol yang terdiri dari tanah untuk Rumajatol dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan tol dengan dibatasi pagar Rumijatol. Penentuan luas tanah dalam kriteria ini berdasarkan lebar antar sisi pagar Rumijatol dikalikan 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 7 huruf b, yaitu berupa bangunan-bangunan yang mempunyai struktur utama jalan tol dan bangunan-bangunan yang mendukung fungsi jalan tol.
- (2) Bangunan-bangunan yang terdapat dalam objek jalan tol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. Bangunan Khusus Jalan Tol; dan
 - b. Bangunan Umum Jalan Tol.
- (3) Bangunan Khusus Jalan Tol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a, meliputi:

- a. konstruksi perkerasan jalan tol;
- b. Jalan Penghubung;
- c. Jalan Layang Tol;
- d. Jembatan Tol; dan
- e. Gerbang Tol.

Pasal 9

Konstruksi pekerasan 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

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

Pasal 12

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

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

Pasal 13

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

- a. kanopi;
- b. Gardu Tol;
- c. *island toll*; dan
- d. Perkerasan Kaku.

Pasal 14

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

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

BAB III

PROSES PENILAIAN JALAN TOL

Pasal 15

Proses Penilaian Objek Jalan Tol meliputi:

- a. Proses penilaian tanah.

b. Proses Penilaian Bangunan.

Pasal 16

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

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

Pasal 17

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

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

Pasal 18

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

Pasal 19

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

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 20

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tangerang Selatan.
pada tanggal 16 Januari 2018

WALIKOTA
TANGERANG SELATAN,

ttd/cap

AIRIN RACHMI DIANY

Diundangkan di Tangerang Selatan.
pada tanggal 16 Januari 2018

SEKRETARIS DAERAH
KOTA TANGERANG SELATAN,

ttd/cap

MUHAMAD

BERITA DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN TAHUN 2018 NOMOR 2

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum,

ttd/cap

Dra. Kunti Bratajaya Atmajaningsih, S. Ip.
Pembina Tingkat I IV/b
Nip. 19680410 199403 2 009