



WALIKOTA BITUNG
PROVINSI SULAWESI UTARA

PERATURAN WALIKOTA BITUNG
NOMOR 1 TAHUN 2022

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BITUNG,

- 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 Bitung dan menghindari terjadinya nilai celah antara Nilai Jual Objek 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 Walikota tentang Petunjuk Teknis Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Jalan Tol;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1990 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3421);
 2. 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 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. 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);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
 7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-150 Tahun 2010 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;
 8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
 9. Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 4 Tahun 2017 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2017 Nomor 4), Tambahan Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 138);
 10. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-16/PJ.6/1998 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;
 11. Peraturan Walikota Bitung Nomor 6 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Bitung;
 12. Peraturan Walikota Bitung Nomor 13 Tahun 2020 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA 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 Bitung.
2. Walikota adalah Walikota Bitung.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota 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 peruntukkan bagian lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
9. Jalan Tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol.
10. Ruang Manfaat Jalan Tol yang selanjutnya disebut Rumajatol adalah suatu ruang sepanjang jalan tol yang dimanfaatkan untuk konstruksi jalan yang terdiri atas badan jalan, saluran tepi jalan, serta ambang pengamanannya, dan badan jalan yang meliputi jalur lalu lintas, dengan atau tanpa jalur pemisah dan bahu jalan, ambang pengaman jalan terletak di bagian paling luar dari ruang manfaat jalan dan dimaksudkan untuk mengamankan bangunan jalan.
11. Ruang Milik Jalan Tol yang selanjutnya disebut Rumijatol adalah ruang sepanjang jalan tol yang meliputi Rumajatol yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan yang dibatasi oleh batas ruang milik jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran Rumajatol pada masa yang akan datang .
12. Ruang Pengawasan Jalan yang Selanjutnya disebut Ruwasja adalah ruang tertentu yang terletak diluar ruang milik jalan dan penggunaannya berada dibawah pengawasan Menteri Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang agar tidak mengganggu pandangan pengemudi, konstruksi bangunan jalan apabila ruang milik jalan tidak cukup luas, dan tidak mengganggu fungsi jalan.
13. Ruang Jalan Tol adalah bagian atau penggal dari jalan tol tertentu yang pengusahaannya dapat dilakukan oleh Badan Usaha Jalan Tol 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 diperbolehkan 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 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 terjadi 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, ini meliputi :

- a. struktur dan bagian-bagian jalan Tol.
- b. proses penilaian jalan tol.
- c. penentuan NJOP 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*.
- (4) Perkerasan Jalan tol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi:
 - a. Tanah kering;
 - b. Tanah rawa;
 - c. Tebing;
 - d. Talud.
- (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 Suatu Objek penilaian Jalan Tol terdapat bagian-bagian jalan 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 Rumijatol 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 Rumijatol.
 - 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

- (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 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

- (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.
- (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 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 Badan Usaha Jalan Tol;
- b. rumah Dinas Badan Usaha 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;

- 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; 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 Zona Jalan Tol;
- 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 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

Dalam proses penilaian tanah jalan tol untuk menentukan Nilai Indikasi Ruas Tol, menggunakan metode single NIR untuk keseluruhan penetapan yang diambil dari NIR masing-masing ZRT dikali dengan pembobotan yang ditentukan penilai.

Pasal 19

Dalam proses penilaian bangunan untuk menentukan harga bahan dan upah, menggunakan standarisasi harga yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota pada tahun penilaian objek jalan tol. Apabila data yang dibutuhkan tidak tersedia, bisa menggunakan harga pasar pada tahun penilaian objek jalan tol.

Pasal 20

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 21

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 22

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bitung
Pada tanggal 3 Januari 2022



Diundangkan di Bitung

pada tanggal 3 Januari 2022

SEKRETARIS DAERAH KOTA BITUNG,

SETDA

AUDY RONALD RICHARD PANGEMANAN

BERITA DAERAH TAHUN 2022 NOMOR 1

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KOTA BITUNG,

BUDI KRISTJARSO, S.H., M.H.

PEMBINA IV / a
NIP : 19761029 200312 1 004

LAMPIRAN : PERATURAN WALIKOTA BITUNG

NOMOR : 1 TAHUN 2022

TANGGAL : 3 JANUARI 2022

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**

I. PENDAHULUAN

Objek Jalan Tol merupakan salah satu jenis pajak PPB-P2 yang memiliki potensi pajak yang cukup besar khususnya bagi Kota Bitung, sehingga dalam pengenaannya perlu di optimalkan agar dapat mendukung penerimaan PBB-P2 dari sisi jumlah pengelola dan ruas tol juga cukup banyak dan akan terus bertambah dalam waktu mendatang seiring dengan kebutuhan jalan akibat perkembangan wilayah.

Jalan Tol adalah Jalan bebas hambatan yaitu Jalan Alternatif untuk mengatasi kemacetan lalu lintas ataupun untuk mempersingkat jarak dari suatu tempat ke tempat lain. Untuk menggunakannya, pengguna Jalan Tol harus membayar sesuai tariff yang berlaku. Objek Jalan Tol merupakan objek pajak PBB-P2 bersifat khusus, yaitu objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus, baik di tinjau dari segi material pembentuk atau keberadaannya memiliki sesuatu yang khusus seperti Lapangan Golf, Pelabuhan Udara, Pelabuhan Laut, Pabrik Semen atau Kimia, PLTA, PLTU, PLTG dan lainnya yang sejenis. Seperti yang diketahui kondisi pasar yang sangat fluktuatif menuntut agar nilai tanah dan bangunan pada objek jalan tol selalu dapat diperbaharui (di- Update) dengan cepat, tepat dan efisien.

Petunjuk Teknis Penilaian Objek Pajak PBB Jalan Tol ini disusun dengan maksud untuk mengembangkan metode perhitungan nilai untuk tanah dan bangunan Jalan Tol agar dihasilkan perhitungan nilai yang lebih sesuai kondisi lokasi dan konstruksi bangunan Jalan Tol yang ada di lapangan, sehingga dapat mengurangi terjadinya *Value Gap* antara NJOP dengan Nilai Pasar, serta terwujudnya keseimbangan nilai diantara ruas-ruas Jalan Tol di wilayah Kota Bitung.

Tata cara penilaian Jalan Tol menggunakan pendekatan biaya dengan Metode Perbandingan Data Pasar untuk Objek Bumi dan Metode Nilai Perolehan baru untuk objek Bangunan.

Dalam perhitungan nilai bumi dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu :

- a) Membandingkan tanah Jalan Tol dengan objek pembandingan disekitar Jalan Tol yang sudah diketahui harga jualnya dan dilakukan penyesuaian berdasarkan faktor lokasi dan faktor lainnya.
- b) Membandingkan tanah Jalan Tol dengan Zona Nilai Tanah / NIR Jalan Umum di sekitar atau di sepanjang ruas jalan tol.

Dalam perhitungan Nilai Bangunan Jalan Tol dengan cara menganalisis dan menghitung seluruh biaya yang diperlukan untuk membangun bangunan baru sejenis untuk mendapatkan Nilai Perolehan Baru (*Reproduction Cost New*) yang selanjutnya di kurangi

