



**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 160**

PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR 30 TAHUN 2014

TENTANG

**PENENTUAN NILAI BANGUNAN OBJEK PAJAK KHUSUS
MENARA TELEKOMUNIKASI**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANTAENG

- Menimbang** :
- a. bahwa sehubungan dengan pelaksanaan bab XII Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, perlu adanya Penentuan Nilai Bangunan Objek Pajak Khusus Menara Telekomunikasi;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penentuan Nilai Bangunan Objek Pajak Khusus Menara Telekomunikasi.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
 3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
 4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);

5. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 154, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3881)
6. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
8. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
11. 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);
12. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389)
13. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5164);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006

- tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
17. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 172 Tahun 1997 tentang Kriteria Wajib Pajak Yang Wajib Menyelenggarakan Pembukuan dan Tata cara Pembukuan;
 18. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 173 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Pajak Daerah;
 19. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pemungutan Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Pendapatan Lain-Lain;
 20. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 9 Tahun 2005 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Bantaeng (Lembar Daerah Tahun 2009 Nomor 9);
 21. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 24 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Bantaeng (Lembar Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2007 Nomor 26) sebagaimana telah diubah dengan Perda Nomor 2 Tahun 2009 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2009 Nomor 2);
 22. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi, Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi Dinas-Dinas Kabupaten Bantaeng (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2007 Nomor 26);
 23. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 4 Tahun 2011 tentang Mekanisme Perencanaan Dan Sistem Penganggaran Pembangunan Partisipatif Kabupaten Bantaeng (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2011 Nomor 4);
 24. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2011 Nomor 5) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 3 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2013 Nomor 3);
 25. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2012 Nomor 6);
 26. Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BANTAENG TENTANG PENENTUAN NILAI BANGUNAN OBJEK PAJAK KHUSUS MENARA TELEKOMUNIKASI

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bantaeng.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bantaeng.
3. Bupati adalah Bupati Bantaeng.
4. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantaeng.
5. Penilai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilai PBB-P2 adalah Petugas yang ditunjuk oleh Bupati untuk melaksanakan penilaian.
6. Objek Pajak Khusus adalah Objek Pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus.
7. Menara Telekomunikasi yang selanjutnya disebut menara adalah bangunan khusus yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi desain dan konstruksinya disesuaikan dengan sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.
8. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat dengan NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila mana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau NJOP pengganti.
9. Pendekatan Biaya (Cost Approach) adalah pendekatan yang digunakan untuk menentukan NJOP bangunan dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan biaya penyusutannya.
10. Biaya Pembangunan Baru atau *Reproduction Cost New* yang selanjutnya disingkat RCN, adalah biaya pembuatan kembali sebuah objek pajak pada saat penilaian dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat kenaikan komponen bahan bangunan yang digunakan dalam memperoleh objek pajak dan penyusutan yang ada terhadap objek yang akan dinilai. Nilai objek pajak bangunan dihitung berdasarkan biaya pembuatan baru untuk bangunan dikurangi dengan penyusutan.
11. Penyusutan (depresiasi) adalah berkurangnya nilai bangunan yang disebabkan oleh keuangan / penurunan kondisi fisik bangunan. Besaran penyusutan dihitung berdasarkan perhitungan umur efektif bangunan. Cara menghitung besaran umur efektif adalah :
Umur efektif = Tahun pajak – Tahun dibangun
Bila tahun direnovasi terisi maka :
Umur efektif = Tahun pajak – Tahun renovasi
12. 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.
13. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disebut JPB adalah pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan / penggunaannya.
14. *Computer Assisted Valuation* yang selanjutnya disebut CAV adalah Penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dilakukan dengan bantuan komputer.

BAB II
MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP
Bagian Kesatu
Maksud

Pasal 2

Petunjuk teknis penilaian bangunan khusus Menara Telekomunikasi disusun agar dapat digunakan sebagai acuan bagi Penilai PBB-P2 Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam melaksanakan tugas di bidang penilaian.

Bagian Kedua
Tujuan

Pasal 3

Petunjuk teknis penilaian bangunan khusus Menara Telekomunikasi bertujuan untuk memberikan panduan dalam penilaian agar dapat menghasilkan NJOP bangunan yang mencerminkan nilai yang paling mendekati kewajaran.

Bagian Ketiga
Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini adalah penilaian Bangunan Khusus Menara Telekomunikasi di wilayah Kabupaten Bantaeng.

BAB III
TATA CARA PENILAIAN
Bagian Kesatu
Metode Penilaian

Pasal 5

- (1) Penentuan Nilai Bangunan untuk Objek Pajak Khusus Menara dilakukan dengan menggunakan Metode Pendekatan Biaya atau *Cost Approach*.
- (2) Dasar penentuan Nilai Bangunan untuk Objek Pajak Khusus Menara dengan menggunakan *Cost Approach* adalah Biaya Pembangunan Baru atau *Reproduction Cost New (RCN)*.

Bagian Kedua
Bentuk dan Model RCN

Pasal 6

- (1) Model analisis *CRN* dapat diperbaharui (*updating*) sesuai dengan tahun penilaian atau tahun pajak tertentu dengan cara melakukan pemutakhiran harga bahan dan upah yang berlaku pada tahun dimaksud.
- (2) Biaya Pembangunan Baru atau *Reproduction Cost New (RCN)* sebagaimana dimaksud ayat 1 masih memerlukan analisis penyusutan.
- (3) Analisis penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan mengurangi *RCN* dengan Penyusutan bangunan sesuai dengan umur efektif bangunan.

- (4) Besarnya penyusutan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilihat pada Tabel Penyusutan Bangunan yang terdapat pada Lampiran IIIc Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2014 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan Dan Atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).
- (5) Bentuk dan Model Analisis *RCN* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. Analisis Harga Satuan (AHS)
 - b. Daftar Harga Material (DHM)
 - c. Perhitungan Biaya Pembangunan (PBP)
- (6) Bentuk dan Model Analisis *RCN* sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

Pasal 7

- (1) Penentuan Nilai Bangunan untuk Objek Pajak Khusus Menara dapat dilakukan dengan penetapan secara Jabatan.
- (2) Penetapan secara Jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan standar biaya pembuatan menara telekomunikasi berdasarkan klasifikasi ketinggian Menara Telekomunikasi.
- (3) Penetapan secara Jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bilamana informasi Objek Pajak dan Subjek Pajak yang dimaksud tidak diperoleh.
- (4) Klasifikasi ketinggian Menara sebagaimana dimaksud ayat 2 terdiri atas :
 - a) Sampai dengan 10 meter
 - b) Diatas 10 meter sampai dengan 20 meter
 - c) Diatas 20 meter sampai dengan 30 meter
 - d) Diatas 30 meter sampai dengan 40 meter
 - e) Diatas 40 meter sampai dengan 50 meter
 - f) Diatas 50 meter sampai dengan 60 meter
 - g) Diatas 60 meter sampai dengan 70 meter
 - h) Diatas 70 meter sampai dengan 80 meter
 - i) Diatas 80 meter sampai dengan 90 meter
 - j) Diatas 90 meter sampai dengan 100 meter
 - k) Diatas 100 meter sampai dengan 110 meter
 - l) Diatas 110 meter
- (5) Bentuk dan model Analisis *RCN* berdasarkan klasifikasi ketinggian Menara diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

Pasal 8

Untuk bangunan objek khusus yang tidak tertampung dalam kode JPB pada LSPOP dapat menggunakan kode JPB 10 (lain-lain) dengan memberikan keterangan pada LSPOP tentang jenis penggunaan bangunan sebenarnya.

Pasal 9

Petunjuk teknis ini hanya digunakan untuk bangunan yang dimaksud, sehingga untuk menilai bangunan-bangunan lain yang berada dalam suatu objek pajak dapat menggunakan alat perhitungan lain seperti CAV (pada SISMIOP), DBKB 2000 dan perhitungan manual sesuai kebutuhan dalam proses penilaian.

Pasal 10

Sistem dan prosedur penilaian sepanjang tidak diatur dalam Peraturan Bupati ini mengacu pada Bab II poin 2.3.3 Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Rangka Pembentukan dan/atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).

Pasal 11

- (1) Nilai Bangunan hasil penilaian dikonversikan dengan menggunakan Klasifikasi NJOP Bumi dan bangunan untuk memperoleh NJOP Bangunan dimaksud.
- (2) Tabel Klasifikasi NJOP Bumi dan Bangunan mengacu pada Lampiran Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 21 Tahun 2014 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

BAB IV WILAYAH DAN KEWENANGAN PENILAIAN

Pasal 12

Wilayah dan kewenangan penilaian adalah Wilayah Kabupaten Bantaeng.

Pasal 13

- (1) Untuk kepentingan penilaian Penilai PBB-P2 dapat meminta informasi pendukung kepada wajib pajak.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) digunakan untuk proses penilaian.

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Bupati ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

Pasal 15

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 2 Juni 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada tanggal 7 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG



Drs. H. ABD. GANI, MBA

Pangkat : Pembina Utama Muda

NIP : 19550712 197903 1 007

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 160

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR :

TANGGAL :

**TENTANG : PENENTUAN NILAI BANGUNAN OBJEK PAJAK KHUSUS
MENARA TELEKOMUNIKASI**

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi model

1. Tipe :
2. Ketinggian :
3. Jumlah kaki :
4. Konstruksi :
5. Pemasangan :

Analisis perhitungan per unit

NO.	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	TOTAL HARGA SATUAN
A.				
	1.				
	2.				
B.				
	3.				
	4.				
	5.				
C.				
	6.				
	7.				
D.				
	8.				
	9.				
	10.				
E.				
	11.				
	12.				
	Jumlah				
				
				
				
	RCN				

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 2 Juni 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada tanggal 7 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KAB. BANTAENG

Drs. H. ABD. GANI, MBA

Pangkat : Pembina Utama Muda

NIP : 19550712 197903 1 007

**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 160**