



BUPATI BANDUNG  
PROVINSI JAWA BARAT  
PERATURAN BUPATI BANDUNG  
NOMOR 289 TAHUN 2022

SALINAN

TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN BUPATI BANDUNG NOMOR 52  
TAHUN 2021 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN BANDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA,

BUPATI BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan didasarkan pada nilai jual objek pajak yang diperoleh melalui penilaian yang dihitung berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar atau apabila tidak diperoleh harga rata-rata, penghitungan nilai jual objek pajak dapat dilakukan dengan metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau nilai jual pengganti;
- b. bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Bandung, masih terdapat kesulitan yang dihadapi oleh daerah terkait teknis pemungutan pajak dikarenakan belum secara rinci pengaturan mengenai pedoman penilaian atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- c. bahwa Peraturan Bupati Nomor 52 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bandung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Nomor 165 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 52 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bandung belum mengatur secara rinci mengenai pedoman penilaian pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, sehingga perlu diubah dan disesuaikan;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati Nomor Peraturan Bupati Nomor 52 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bandung;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
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 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
5. 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);

6. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
8. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2011 Nomor 1) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2017 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2017 Nomor 17);
9. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2022 Nomor 6, Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Nomor 77);
10. Peraturan Bupati Bandung Nomor 52 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bandung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Bandung Nomor 165 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Bandung Nomor 52 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bandung (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2021 Nomor 165);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN BUPATI BANDUNG NOMOR 52 TAHUN 2021 TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN BANDUNG.

### Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Bandung Nomor 52 Tahun 2021 Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2021 Nomor 52) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Bandung Nomor 165 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Bandung Nomor 52 Tahun 2021 Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2021 Nomor 165) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 1

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung.
2. Bupati adalah Bupati Bandung.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan pemungutan Pajak.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasi, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
8. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
10. 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.

11. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disebut Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
12. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut dengan Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan dan dikenakan kewajiban membayar pajak.
13. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif.
14. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
15. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah lampiran surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan lampiran tidak terpisahkan dari bagian SPOP.
16. Nilai Jual Obyek 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, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti.

17. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada Wajib Pajak.
18. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Elektronik, yang selanjutnya disingkat SPPT-el adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada Wajib Pajak dalam bentuk e-SPPT.
19. Surat Tanda Terima Setoran, yang selanjutnya disingkat STTS adalah bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan.
20. Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.
21. STPD PBB adalah Surat Tagihan Pajak Daerah. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDKB, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah pajak terutang.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
26. Keputusan adalah penetapan tertulis di bidang perpajakan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan dan dalam rangka pelaksanaan undang-undang penagihan pajak dengan surat paksa.

27. Jasa Sistem Pembayaran Elektronik yang selanjutnya disebut *E-Payment* adalah mekanisme pembayaran yang melibatkan penyelenggara sistem pembayaran diantaranya mencakup pembayaran melalui dana elektronik, minimarket, media perdagangan elektronik dan/atau sistem pembayaran lainnya yang pemrosesannya dilakukan secara dalam jaringan.
28. 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.
29. Uraian Prosedur adalah langkah yang sistematis dalam melaksanakan suatu pekerjaan untuk memperoleh hasil kerja tertentu.
30. Bagan Alur adalah gambar yang menjelaskan alur proses, prosedur atau dokumen suatu kegiatan yang menggunakan simbol atau bentuk bidang untuk mempermudah memperoleh informasi.
31. 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.
32. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disebut NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.
33. 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.

2. Di antara Pasal 1 dan Pasal 2 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 1A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1A

- (1) Jenis Objek PBB-P2 terdiri atas:
  - a. Objek Pajak umum; dan
  - b. Objek Pajak khusus.
- (2) Jenis Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. Objek Pajak standar; dan

- b. Objek Pajak non standar.
  - (3) Objek Pajak standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memiliki kriteria sebagai berikut:
    - a. luas bumi  $\leq 10.000 \text{ m}^2$  (kurang dari atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi);
    - b. tinggi bangunan  $\leq 4$  (kurang dari atau sama dengan empat) lantai; dan
    - c. luas bangunan  $\leq 1.000 \text{ m}^2$  (kurang dari atau sama dengan seribu meter persegi).
  - (4) Objek Pajak non standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Objek Pajak yang tidak memenuhi kriteria Objek Pajak standar mencakup emplasemen yang menjadi kesatuan atas Objek Pajak tersebut.
  - (5) Objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yakni Objek Pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi bentuk, material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus meliputi:
    - a. jalan tol;
    - b. tempat penampungan/kilang minyak, air, gas, pipa minyak;
    - c. menara telekomunikasi;
    - d. taman rekreasi; dan
    - e. lapangan golf.
3. Ketentuan Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 4

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas permohonan wajib pajak dapat melakukan pendataan objek PBB-P2.
- (2) Pendataan objek PBB-P2 dilakukan dengan menggundakan pendekatan sebagai berikut:
  - a. pendekatan data pasar;
  - b. pendekatan biaya; dan
  - c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (3) Pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan 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.

- (4) Pendekatan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan cara penentuan NJOP dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh Objek Pajak pada waktu penilaian dilakukan dikurangi dengan penyusutannya.
- (5) Pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan cara penentuan NJOP dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih 1 (satu) tahun dari Objek Pajak.
- (6) Pendataan berdasarkan pendekatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui:
  - a. penelitian kantor; dan
  - b. penelitian lapangan.
- (7) Penelitian kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a yaitu penelitian yang dilakukan oleh verifikator terhadap surat permohonan dan bukti pendukung yang diajukan oleh Wajib Pajak melalui pencocokan *data base* serta dikategorikan sebagai Objek Pajak standar.
- (8) Penelitian Lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b yaitu penelitian yang dilakukan oleh verifikator terhadap letak Objek Pajak, luas Objek Pajak, penghimpunan informasi mengenai Objek Pajak pada instansi terkait, pencocokan *data base*, serta dikategorikan Objek Pajak non standar.
- (9) Penelitian Lapangan dapat dilakukan terhadap Objek Pajak Standar apabila data yang disampaikan oleh Wajib Pajak tidak sesuai dengan *data base* pada Bapenda.

4. Ketentuan Pasal 8 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 8

Tata cara perhitungan dan pendataan Objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1A ayat (5) tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

5. Ketentuan Pasal 11 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 11

- (1) Penyampaian SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (5) dilaksanakan berdasarkan kelompok SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (5) dan disampaikan oleh pihak yang ditunjuk.

- (2) Pihak yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu sebagai berikut :
    - a. Buku I disampaikan dan dimonitoring oleh Desa;
    - b. Buku II disampaikan dan dimonitoring oleh Kecamatan;
    - c. Buku III, Buku IV, dan Buku V disampaikan oleh Unit Pelaksana Teknis pada Bapenda dan dimonitoring oleh bidang pada Bapenda yang menangani PBB-P2.
  - (3) Bapenda dapat menyampaikan SPPT secara elektronik.
  - (4) Wajib Pajak dapat mengambil sendiri SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) kantor Bapenda atau di masing-masing Unit Pelaksana Teknis pada Bapenda.
6. Di antara Pasal 11 dan Pasal 12 disisipkan 1 (satu) Pasal, yakni Pasal 11 A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11A

- (1) Unit Pelaksana Teknis pada Bapenda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (2) Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a melaksanakan tugas sebagai berikut:
    - a. menerima SPPT dan blangko SPOP/LSPOP;
    - b. membagikan SPPT dan blangko SPOP/LSPOP;
    - c. mengkoordinasikan dan mengatur strategi penagihan dan pendataan;
    - d. evaluasi kinerja terkait penyampaian SPPT dan hasil pendataan;
    - e. membuat laporan progres SPPT dan hasil pendataan ke Bapenda; dan
    - f. membuat rekapitulasi progres penyampaian SPPT dan SPOP/LSPOP.
  - (3) Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari:
    - a. kolektor;
    - b. kepala dusun; dan
    - c. dan kader pendapatan.
7. Ketentuan Pasal 12 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 12

- (1) Pihak yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) wajib membuat laporan penyampaian SPPT setiap bulannya dan dilaporkan secara berkala kepada Bapenda.
  - (2) Untuk mendukung kegiatan penyampaian SPPT sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf a dapat diberikan honorarium sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. Ketentuan Pasal 19 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19

Dalam hal Wajib Pajak mempunyai bukti bayar tapi tidak masuk ke sistem pembayaran dalam basis data atas pembayaran tersebut, dilakukan validasi pembayaran.

9. Ketentuan Pasal 20 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20

- (1) Validasi pembayaran dilakukan melalui konfirmasi kepada pihak bank penerima setoran PBB-P2.
- (2) Konfirmasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh tim kerja validasi pembayaran melalui surat konfirmasi kepada pihak bank.
- (3) tim validasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibentuk oleh kepala Bapenda.
- (4) Apabila pihak bank penerima setoran PBB-P2 telah memberikan konfirmasi jawaban atas kebenaran setoran tersebut, dapat dilunaskan dalam sistem PBB *online*.
- (5) Apabila pihak bank sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak memberikan konfirmasi jawaban dalam tenggat waktu 90 (sembilan puluh) hari atas kebenaran setoran tersebut, setoran dimaksud divalidasi dengan melampirkan persyaratan sebagaimana berikut:
  - a. STTS asli tahun terkait; dan
  - b. surat pernyataan yang ditandatangani oleh Wajib Pajak diatas meterai.
- (6) Dalam hal dokumen yang dilampirkan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) telah sesuai, dapat dilunaskan melalui sistem PBB *online*.

10. Ketentuan Pasal 26 dirubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 26

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan buka blokir atau pengaktifkan kembali apabila data PBB telah terblokir dengan persyaratan sebagai berikut:

- a. mengajukan surat permohonan pengaktifan kembali SPPT yang terblokir;
- b. melunasi tunggakan sampai dengan tahun pajak terakhir;
- c. lembar *print out* SPPT yang terblokir;
- d. fotokopi SPPT yang terblokir;
- e. fotokopi kartu tanda penduduk pemohon;
- f. fotokopi surat kuasa apabila dikuasakan; dan
- g. fotokopi sertifikat/akta jual beli/bukti kepemilikan lainnya yang sah.

11. Di antara Pasal 26 dan Pasal 27 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 26 A, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 26A

Ketetapan SPPT/SKPD PBB-P2 dihitung satu tahun setelah proses pengajuan permohonan buka blokir atau pengaktifkan kembali.

12. Ketentuan Pasal 53 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 53

- (1) Pengurangan dapat diberikan kepada Wajib Pajak:
  - a. karena kondisi tertentu Objek Pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya; dan
  - b. dalam hal Objek Pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.
- (2) Kondisi tertentu Objek Pajak yang ada hubungannya dengan Subjek Pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a untuk:
  - a. Wajib Pajak orang pribadi meliputi:
    1. Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya;

2. Objek Pajak berupa lahan pertanian/ perkebunan/perikanan/ peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang Wajib Pajaknya orang pribadi dengan berpenghasilan rendah;
  3. Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi, istri, suami pemilik Objek Pajak yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan sehingga kewajiban PBB nya sulit dipenuhi;
  4. Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban PBB nya sulit dipenuhi;
  5. Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang NJOP nya meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan; dan
  6. Objek Pajak yang ditetapkan oleh Bupati sebagai lahan sawah dilindungi dan/atau lahan sawah yang memenuhi kriteria yang ditetapkan.
- b. Wajib Pajak badan meliputi:
1. Objek Pajak yang Wajib Pajak nya adalah Wajib Pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun Pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin, dibuktikan dengan laporan keuangan yang telah diaudit oleh akuntan publik;
  2. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh yayasan pendidikan swasta dan badan usaha milik negara; dan
  3. Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh rumah sakit swasta.
- (3) Bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yakni bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan dan tanah longsor.
- (4) Sebab lain yang luar biasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi kebakaran, wabah/pandemi, wabah penyakit tanaman, dan/atau wabah hama tanaman.
- (5) SPPT yang diterbitkan bagi Objek Pajak yang ditetapkan sebagai lahan sawah dilindungi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 6 dicatat sebagai Wajib Pajak LSD dan non LSD.

13. Ketentuan Pasal 55 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 55

Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 dapat diberikan dengan ketentuan:

- a. paling besar 100% (seratus persen) dari PBB-P2 yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a angka 1 dan angka 6;
- b. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari PBB-P2 yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a angka 2;
- c. PBB-P2 yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a angka 3, sebagai berikut:
  1. sebesar 30% (tiga puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk pensiunan pegawai negeri sipil golongan I dan golongan II;
  2. sebesar 20% (dua puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk pensiunan pegawai negeri sipil golongan III dan golongan IV;
  3. sebesar 20% (dua puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk pensiunan badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah;
  4. sebesar 20% (dua puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk pensiunan tentara nasional indonesia dan polisi republik indonesia;
- d. PBB-P2 yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a angka 4, sebagai berikut:
  1. sebesar 30% (tiga puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang penghasilannya kurang dari Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per bulan;
  2. sebesar 20% (dua puluh persen) dari PBB-P2 terutang untuk Objek Pajak yang Wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilannya diatas dari Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per bulan;
  3. permohonan pengajuan dilampiri dengan surat keterangan tidak mampu yang dikeluarkan oleh kepala desa;
- e. Sebesar 30% (tiga puluh persen) dari PBB-P2 yang terutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a angka 5;

- f. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari PBB-P2 yang terhutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b angka 1;
- g. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari PBB-P2 yang terhutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b angka 2;
- h. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari PBB-P2 yang terhutang dalam hal kondisi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b angka 3;
- i. PBB yang terhutang dalam Objek Pajak terkena bencana alam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (3), sebagai berikut:
  - 1. sebesar 50% (lima puluh persen) dari PBB-P2 yang terhutang dalam hal objek pajak terkena bencana alam banjir, kekeringan dan angin topan;
  - 2. sebesar 100% (seratus persen) dari PBB-P2 yang terhutang dalam hal Objek Pajak terkena bencana alam gempa bumi, tsunami, gunung meletus dan tanah longsor; dan
- j. Sebesar 50% (lima puluh persen) dari PBB yang terhutang dalam hal sebab lain yang luar biasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (4).

14. Ketentuan Pasal 57 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 57

- (1) Permohonan pengurangan yang diajukan secara perorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2) huruf a dengan ketentuan:
  - a. 1 (satu) permohonan untuk 1 (satu) SPPT atau SKPD PBB;
  - b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya persentase pengurangan yang dimohon disertai alasan yang jelas;
  - c. diajukan kepada Bupati dan disampaikan ke Bapenda;
  - d. melampirkan fotokopi SPPT atau SKPD PBB-P2 yang dimohon pengurangan;
  - e. surat permohonan ditandatangani oleh Wajib Pajak;
  - f. dalam hal surat permohonan ditandatangani oleh bukan Wajib Pajak berlaku ketentuan surat permohonan harus dilampiri dengan surat kuasa khusus, untuk:

1. Wajib Pajak badan; atau
  2. Wajib Pajak orang pribadi dengan PBB yang terutang lebih dari Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah).
- g. diajukan dalam waktu :
1. 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT PBB-P2;
  2. 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SKPD PBB-P2;
  3. 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya keputusan keberatan;
  4. 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terjadinya bencana alam; atau
  5. 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terjadinya sebab lain yang luar biasa, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa dalam jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
- h. tidak mempunyai tunggakan PBB-P2 atas Objek Pajak yang dimohonkan pengurangan, kecuali dalam hal Objek Pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa; dan
- i. tidak diajukan keberatan atas SPPT atau SKPD PBB-P2 yang dimohonkan pengurangan, atau dalam hal diajukan, keberatan telah diterbitkan surat keputusan keberatan dan atas surat keputusan keberatan dimaksud tidak diajukan banding.
- (2) Permohonan pengurangan yang diajukan secara kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (3) huruf a dengan ketentuan:
- a. 1 (satu) permohonan untuk beberapa Objek Pajak dengan tahun Pajak yang sama;
  - b. melampirkan surat kuasa tertulis dari para pemohon kepada kuasanya;
  - c. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya persentase pengurangan yang dimohon disertai alasan yang jelas;
  - d. diajukan kepada Bupati dan disampaikan ke Bapenda melalui pengurus legiun veteran Republik Indonesia (LVRI) setempat atau pengurus organisasi terkait lainnya; dan
  - e. tidak memiliki tunggakan PBB-P2 tahun Pajak sebelumnya atas Objek Pajak yang dimohonkan Pengurangan.
- (3) Permohonan pengurangan yang diajukan secara kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (3) huruf b dengan ketentuan:

- a. 1 (satu) permohonan untuk beberapa SPPT tahun Pajak yang sama;
- b. diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan besarnya persentase pengurangan yang dimohon disertai alasan yang jelas;
- c. diajukan kepada Bupati dan disampaikan ke Bapenda melalui:
  1. pengurus legiun veteran republik indonesia setempat atau pengurus organisasi terkait untuk pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (3) huruf b angka 1; atau
  2. kepala desa/lurah setempat, untuk pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (3) huruf b angka 2 dan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (3) huruf b angka 3;
- d. dilampiri fotokopi SPPT yang dimohonkan pengurangan;
- e. diajukan dalam jangka waktu:
  1. 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT;
  2. 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terjadinya bencana alam; atau
  3. 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terjadinya sebab lain yang luar biasa, kecuali apabila Wajib Pajak melalui pengurus legiun veteran republik indonesia setempat, pengurus organisasi terkait lainnya, atau kepala desa/lurah, dapat menunjukkan bahwa dalam jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
- f. tidak memiliki tunggakan PBB tahun Pajak sebelumnya atas Objek Pajak yang dimohonkan Pengurangan, kecuali dalam hal Objek Pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa; dan
- g. tidak diajukan keberatan atas SPPT yang dimohonkan pengurangan.

## Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Soreang  
pada tanggal 16 Agustus 2022

BUPATI BANDUNG,

TTD,

M. DADANG SUPRIATNA

Diundangkan di Soreang  
pada tanggal 16 Agustus 2022

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN BANDUNG,

TTD,

CAKRA AMIYANA

BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG TAHUN 2022 NOMOR 289

Salinan sesuai dengan aslinya

**KEPALA BAGIAN HUKUM**



**YANA ROSMIANA, S.H.M.H**

**Pembina Tk.I**

**NIP. 196901011999012001**

LAMPIRAN PERATURAN BUPATI BANDUNG  
NOMOR 289 TAHUN 2022  
TENTANG  
PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN  
BUPATI BANDUNG NOMOR 52 TAHUN 2021  
TENTANG TATA CARA PEMUNGUTAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN DI KABUPATEN BANDUNG

TATA CARA PERHITUNGAN DAN PENDATAAN OBJEK PAJAK KHUSUS  
BERUPA JALAN TOL, MENARA DAN LAPANGAN GOLF

I. PEDOMAN PENILAIAN INDIVIDUAL OBJEK PAJAK KHUSUS JALAN TOL

A. PENDAHULUAN

Jalan TOL merupakan objek PBB P2 yang mempunyai karakteristik khusus. Penentuan NJOP untuk objek khusus dilakukan dengan penilaian secara individual. Berdasarkan hasil penilaian akan diperoleh besarnya NJOP per M2 atas tanah maupun bangunan. Perhitungan luas tanah dilakukan dengan memperhatikan zona nilai tanah yang telah ditetapkan dalam penilaian tanah. Perhitungan luas bangunan dilakukan dengan mengklasifikasi kedalam bangunan khusus jalan tol dan bangunan umum jalan tol. Besarnya PBB P2 terutang dihitung dengan formula tarif x NJOP sebagai dasar perhitungan. Jalan TOL sebagai satu kesatuan merupakan objek PBB P2 yang memiliki karakteristik khusus, serta memiliki keluasan dan nilai yang tinggi. Demikian juga dengan besarnya PBB P2 terutang atas Jalan TOL dapat menjadi sumber penerimaan PBB P2 yang cukup signifikan dari sebuah kota/kabupaten yang kebetulan dalam wilayahnya dilewati Jalan TOL. Sebagai objek khusus, Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Jalan TOL harus dilakukan dengan penilaian secara Individual. Setelah dilakukan penilaian, perhitungan PBB P2 terutang juga hendaknya dilakukan dengan teliti dan seobjektif mungkin. Hal ini dilakukan karena peran fiskus dalam penentuan besarnya PBB P2 terutang sangat besar (mengingat sifat pengenaan PBB yang official assessment).

B. STRUKTUR JALAN TOL

Struktur jalan tol meliputi tanah (permukaan bumi) dan bangunan, dimana Jalan TOL itu sendiri merupakan bangunan, Tanah meliputi bagian tanah jalan TOL yang berupa ruang milik jalan TOL (rumijatol). terdapat tiga kriteria rumijatol yaitu :

1. Rumijatol yang terdiri dari tanah yang meliputi tanah ruang manfaat jalan tol (rumajatol) dan sejalur tanah tertentu diluar ruang manfaat jalan tol dengan dibatasi pagar rumijatol. Luas tanahnya dihitung berdasarkan lebar antar sisi pagar rumijatol dikalikan dengan panjang jalan tol/ruas tol;
2. Rumijatol yang tidak memiliki sejalur tanah tertentu diluar ruang manfaat jalan tol, luas tanahnya dihitung sama dengan luas ruang manfaat jalan tol;
3. Rumijatol yang dimanfaatkan untuk konstruksi jalan layang tol yaitu tanah rumijatol yang hanya dimanfaatkan untuk pembangunan kaki pondasi dan pilar jalan tol layang. Luas tanahnya dihitung hanya luas tanah yang dimanfaatkan untuk pembuatan tapak kaki pondasi dan pilar jalan tol layang.

Bangunan jalan tol meliputi bangunan sebagai struktur utama jalan tol dan bangunan yang mendukung fungsi jalan tol. Bangunan sebagai objek PBB P2 jalan tol, meliputi :

1. Bangunan khusus jalan tol yaitu bangunan dengan struktur utama atau mempunyai konstruksi khusus sebagai jalan tol, meliputi :
  - a. Perkerasan pada jalan tol
    - 1) Perkerasan Lentur (aspal)  
Perkerasan pada Jalan Tol yang menggunakan aspal sebagai bahan pengikatnya dan lapisan bersifat memikul dan menyebarkan beban lalu lintas ke tanah dasar (subgrade).
    - 2) Perkerasan Kaku (beton)  
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. Jalan penghubung.
    - 3) Perkerasan Komposit (kombinasi beton dan aspal)  
Merupakan Perkerasan Kaku/Rigid (rigid pavement) yang dikombinasikan dengan Perkerasan Lentur/Fleksibel (flexible pavement). Dapat berupa Perkerasan Lentur/Fleksibel (flexible pavement) diatas Perkerasan Kaku/Rigid (rigid pavement), atau sebaliknya, Perkerasan Kaku/Rigid (rigid pavement) diatas Perkerasan Lentur / Fleksibel (flexible pavement).
  - b. Jalan layang tol (flypass/ flyover)
    - 1) Sub Struktur (pondasi)
      - 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.
      - Kaki Pondasi (footing)  
Pondasi tiang pancang umumnya disatukan oleh sebuah pile cap yang berfungsi membagi beban dari super struktur jembatan dan beban lainnya.

2) Super Struktur

Pada umumnya merupakan konstruksi diatas permukaan tanah berupa pilar (coloumn) dan balok, jenis balok yang biasanya digunakan pada Konstruksi Jalan Layang Tol (flyover) terdiri atas:

- PC Box Girder  
Digunakan pada persimpangan Jalan yang membutuhkan jarak bentang antara 50-70 meter
- 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 ( $\leq$ ) 25 meter dan dapat dibuat sebagai balok menerus (continous beam).
- PC I Ginder/ Pra Tekan  
Merupakan konstruksi yang relatif paling rendah nilai keindahannya dibandingkan dengan konstruksi Bangunan atas lainnya. Keterbatasan PC I 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.
- Rumusan Penentuan Luas Bangunan Khusus Jalan Tol

<ul style="list-style-type: none"><li>• Kontruksi Perkerasan Pada Jalan Tol</li><li>• Jalan Layang Tol</li><li>• Jembatan Tol</li></ul> <p style="text-align: center;">=</p> <p style="text-align: center;">Lebar Perkerasan Badan Jalan</p> <p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">Panjang Jalan Tol/ Ruas Jalan Tol</p>
--

c. 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:

- 1) pier (tiang jembatan); dan
- 2) abutment (kepala jembatan yang terletak diujung/pangkal jembatan).

d. Gerbang/gardu tol

Penghitungan luas bangunan khusus jalan tol meliputi :

- a. Perkerasan pada jalan tol, jalan penghubung, jalan layang tol, dan jembatan tol. Luas bangunan dihitung berdasarkan lebar perkerasan badan jalan tol dikalikan panjang jalan tol/ruas tol. Perkerasan badan jalan tol meliputi jalur lalu lintas jalan tol dan bahu jalan tol (bahu sisi luar dan dalam) tidak termasuk median jalan.
- b. Gerbang/gardu tol , biasanya berbentuk kanopi. Luas gerbang/gardu tol dihitung dengan mengalikan panjang dan lebar kanopi.

2. Bangunan umum jalan tol yaitu bangunan yang berfungsi sebagai pendukung operasional jalan tol. Pada umumnya karakteristik bangunan umum jalan tol tidak berbeda dengan karakteristik bangunan umum lainnya. Bangunan umum jalan tol meliputi bangunan kantor pengelola jalan tol, rumsas dinas, rumah genset, rumah pompa, gudang, pos jaga, tempat istirahat (rest area), kantor derek, pos patroli jalan tol (PJR), laboratorium, dan yang sejenis lainnya, luas bangunan umum jalan tol merupakan jumlah keseluruhan dari luas masing-masing unit bangunan.

### C. PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK JALAN TOL

#### 1. Tanah

Sebagai objek khusus, penentuan NJOP Jalan Tol harus dilakukan dengan penilaian secara Individual. Penilaian individual atas tanah dapat dilakukan dengan Metode Perbandingan Data Pasar (Market Data Approach). Secara umum penilaian individual dengan metode perbandingan data pasar dilakukan dengan melakukan perbandingan dan penyesuaian atas faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Data harga jual tanah dapat dikumpulkan berdasarkan harga transaksi yang terjadi disekitar jalan tol, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penentuan klasifikasi tanah (NJOP per M2 tanah) jalan tol antara lain :

- a. Panjangnya wilayah yang dilalui jalan tol dalam satu kabupaten atau kota, sehingga sangat mungkin atas satu jalur jalan tol terdiri dari satu atau lebih klasifikasi tanah. Perhitungan NJOP tanah dilakukan untuk masing-masing luas tanah penggal jalan tol dengan klasifikasi yang ditetapkan.
- b. Penentuan NJOP per M2 tanah dengan pendekatan data pasar dilakukan dengan membandingkan terhadap kondisi tanah disekitar yang dilalui jalan tol, sehingga sangat mungkin adanya perbedaan nilai tanah per M2 antara lokasi sebelah kiri dengan sebelah kanan jalan tol. Mengingat penghitungan dilakukan terhadap satu kesatuan luas, maka apabila hal tersebut terjadi, penentuan NJOP per M2 tanah dapat dilakukan dengan membuat rata-rata nilai pasar tanah sebelah kiri dan kanan jalan tol. Selanjutnya besarnya nilai tanah dihitung dengan mengalikan luas tanah dengan rata-rata nilai per M2 tanah yang telah ditentukan.
- c. Perlu dilakukan penyesuaian besarnya NJOP per M2 tanah yang terletak dipergeseran dengan kabupaten/kota lainnya. Penyesuaian ini dilakukan agar tidak terjadi adanya perbedaan yang terlalu mencolok dalam penentuan NJOP per M2 tanah diantara dua atau lebih kabupaten yang berbatasan.
- d. Untuk jalan tol layang, NJOP per M2 tanah harus dihitung pada setiap tanah yang dimanfaatkan sebagai pondasi/tiang pancang penyangga jalan tol.

#### 2. Bangunan

NJOP bangunan jalan tol terdiri dari :

- a. NJOP bangunan khusus jalan tol. Perhitungan NJOP harus dilakukan dengan cara Penilaian Individual dengan mempertimbangkan segala aspek yang menentukan nilai bangunan jalan tol. Penilaian dapat dilakukan dengan metode pendekatan biaya (cost approach) atau pendekatan pendapatan (income approach) atau keduanya sekaligus dan selanjutnya harus dilakukan rekonsiliasi nilai. Berdasarkan nilai atas keseluruhan bangunan khusus jalan tol, selanjutnya berdasarkan luas keseluruhan jalan tol akan dapat ditentukan klasifikasi (NJOP per M2) bangunan khusus jalan tol, dengan cara membagi nilai yang diperoleh hasil penilaian dengan luas keseluruhan bangunan khusus jalan tol.
- b. NJOP bangunan umum jalan tol. Bangunan umum jalan tol biasanya tidaklah terlalu jauh berbeda dengan bangunan umum lainnya, sehingga penentuan NJOP bangunan dapat dilakukan dengan penilaian masal ataupun penilaian secara individual. Pendekatan penilaian yang dipakai adalah pendekatan biaya (cost approach). Penilaian atas bangunan umum jalan tol dilakukan terhadap tiap-tiap unit bangunan yang ada. Besarnya NJOP per M2 pun akan diperoleh untuk masing-masing unit bangunan.

#### D. PROSES PENILAIAN

##### 1. Penilaian Tanah

Proses penilaian tanah dilakukan dalam Satuan Objek Penilaian Jalan Tol, dengan langkah sebagai berikut:

##### a. Persiapan

###### 1) Administrasi:

- Menyiapkan formulir SPOP
- Menyiapkan peta yang diperlukan diantaranya:
  - Peta Wilayah Daerah;
  - Peta Kelurahan;
  - Peta ZNT sekitar jalan umum yang terdekat Jalan Tol; dan
  - Peta resmi Jalan Tol.
- Mengumpulkan data inventarisir tanah kelola dari BUJT.

###### 2) Teknis:

- Menyiapkan Pengumpulan Deskripsi Lingkungan Fisik Sekitar Jalan Tol (untuk menentukan batas wilayah administrasi Daerah dan batas imajiner ZRT);
- Menyiapkan transportasi untuk survei lapangan; dan
- 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, yang dikumpulkan adalah data pembanding sesuai dengan Norma, Standar, Pedoman, dan Manual dalam

basis data Sistem Informasi Manajemen Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

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/ pembandingan 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. Pengelompokan 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.

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  
Analisis data dilakukan dengan melakukan penyesuaian Data Harga Jual terhadap faktor jenis data dan waktu menggunakan Analisis Penentuan Nilai Pasar per m<sup>2</sup>.
  - 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 HargaJual.
2. Penilaian Bangunan
- Proses penilaian Bangunan dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:
- a. Persiapan
    - 1) Administrasi
      - Lampiran Surat Pemberitahuan /LSPOP;
      - Bangunan Umum Pendukung Jalan Tol;
      - Bangunan Khusus Jalan Tol; dan
      - Fasilitas Bangunan Jalan Tol.
    - 2) Teknis
      - ketersediaan alat ukur;
      - alat tulis; dan
      - 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 Kontruksi 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:
      - Jalan Tol dengan Perkerasan Lentur/Fleksibel (*flexible pavement*);
      - Jalan Tol dengan Perkerasan Kaku/Rigid (*rigid pavement*);
      - Jalan Tol dengan Perkerasan Komposit (*composite pavement*);
      - Jalan Layang Tol dengan sub struktur (pondasi) tiang pancang (*pile*);
      - Jalan Tol dengan pondasi sumuran;
      - Jembatan Tol dengan pilar (*coloumn*)/ pier (tiang jembatan);
      - Jembatan Tol dengan abutment;
      - Jalan Layang Tol; dan
      - 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:

- pekerjaan pendahuluan;
- persiapan lapangan;
- pekerjaan tanah;
- konstruksi utama; dan
- pekerjaan lainnya.

Tahapan selanjutnya, harga satuan Jalan Tol dikalikan dengan volume masing-masing jenis atau model bangunan khusus Jalan Tol menghasilkan rencana anggaran biaya (RAB) total Jalan Tol berupa nilai bangunan setiap jenis atau model Bangunan. Setelah dibagi dengan dimensi luas masing-masing jenis atau model Bangunan akan dihasilkan nilai bangunan khusus Jalan Tol per meter persegi (m<sup>2</sup>) dari setiap model Bangunan.

2. Perhitungan nilai bangunan umum dapat menggunakan alat bantu perhitungan lain seperti Penilaian CAV pada SIMPBB, DBKB, 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. 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 DBKB Jalan Tol sebagai alat bantu perhitungan yang disertakan berdasarkan ketentuan dalam petunjuk teknis ini.

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 sebagai berikut:

$\text{NILAI SISA} = (1-r)^n$ $\text{PENYUSUTAN} = 1-(1-r)^n$ $r = \text{initial rate}$ $n = \text{umur bangunan}$
--

E. CONTOH PERHITUNGAN

Setelah dapat dihitung luas tanah maupun bangunan sebagai objek PBB P2 serta telah ditetapkan besarnya NJOP per M2 atas tanah maupun bangunan, selanjutnya dengan mudah akan dapat dihitung besarnya PBB P2 terutang atas jalur jalan tol, berikut contoh sederhana menghitung besarnya PBB P2 terutang atas Jalan TOL:

1. Tanah

- Zona 1 : 30.000 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp1.032.000
- Zona 2 : 60.000 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 702.000
- Zona 3 : 55.000 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 285.000
- Zona 4 : 90.000 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 243.000
- Zona 5 : 65.000 M2 NJOP per M2 Rp 200.000

2. Bangunan

a. Bangunan Khusus Jalan Tol

- Perkerasan Jalan Tol : 300.000 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp. 3.100.000
- Gardu/ Pintu Tol
  - Gerbang 1 : luas 12 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 1.516.000
  - Gerbang 2 : luas 12 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 1.516.000
  - Gerbang 3 : luas 12 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 1.516.000

b. Bangunan Umum Jalan Tol

- Bangunan Kantor Pengelola
  - Gedung 1 : luas 1.000 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 3.100.000
  - Gedung 2 : luas 750 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 2.200.000
  - POS PJR : luas 200 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 968.000
  - Pos Jaga : luas 50 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 968.000
- Rumah Dinas
  - Rumah 1 : luas 200 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 1.516.000
  - Rumah 2 : luas 150 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 1.516.000
  - Rumah 3 : luas 100 m<sup>2</sup> NJOP per M2 Rp 1.516.000
  - Rumah 4 : luas 100 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 1.516.000
  - Rumah 5 : luas 100 m<sup>2</sup> NJOP per m<sup>2</sup> Rp 1.516.000
- Rumah Genset : luas 100 M2 NJOP per M2 Rp 700.000
- Gudang : luas 1.000 M2 NJOP per M2 Rp 700.000
- Rumah Pompa : luas 25 M2 NJOP per M2 Rp 700.000
- Kantor Derek : luas 100 M2 NJOP per M2 Rp 700.000

3. Simulasi

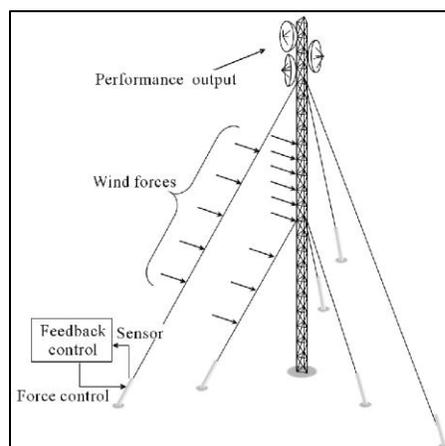
		LUAS/ m <sup>2</sup>	NJOP / m <sup>2</sup>	TOTAL NJOP
<b>NJOP TANAH</b>				
	Zona 1	30.000	1.032.000	30.960.000.000
	Zona 2	60.000	702.000	42.120.000.000
	Zona 3	55.000	285.000	15.675.000.000
	Zona 4	90.000	243.000	21.870.000.000

	Zona 5	65.000	200.000	13.000.000.000
	Total NJOP Tanah			<b>123.625.000.000</b>
	<b>NJOP BANGUNAN</b>			
	Bangunan Khusus Jalan Tol			
	Perkerasan Jalan Tol	300.000	3.100.000	930.000.000.000
	Gerbang 1	12	1.516.000	18.192.000
	Gerbang 2	12	1.516.000	18.192.000
	Gerbang 3	12	1.516.000	18.192.000
	Bangunan Umum Jalan Tol			
	Gedung 1	1.000	3.100.000	3.100.000.000
	Gedung 2	750	2.200.000	1.650.000.000
	Pos PJR	200	968.000	193.600.000
	Pos Jaga	50	1.516.000	48.400.000
	Rudin 1	200	1.516.000	303.200.000
	Rudin 2	150	1.516.000	227.400.000
	Rudin 3	100	1.516.000	151.600.000
	Rudin 4	100	1.516.000	151.600.000
	Rudin 5	100	1.516.000	151.600.000
	Rumah Genset	100	700.000	70.000.000
	Gudang	1.000	700.000	700.000.000
	Rumah Pompa	25	700.000	17.500.000
	Kantor Derek	100	700.000	70.000.000
	Total NJOP Bangunan			936.889.476.000
	Total NJOP			1.060.514.476.000
	NJOPTKP			60.000.000
	NJOP sebagai dasar perhitungan			1.060.454.476.000
	PBB P2 Terutang = 0,11% x			2.120.908.9521

## PEDOMAN PENILAIAN OBJEK PAJAK KHUSUS MENARA

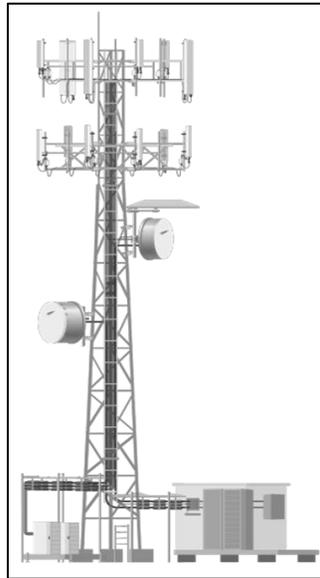
### PEDOMAN UMUM

1. Berdasarkan lokasi, Menara dibagi menjadi 2 jenis, yaitu :
  - a. Rooftop Tower  
Rooftop Tower adalah menara yang berdiri di atas/atap sebuah bangunan/ gedung.
  - b. Greenfield Tower  
Greenfield Tower adalah menara yang berdiri langsung diatas tanah.
2. Berdasarkan bentuk, Menara dibagi menjadi 3 jenis, yaitu:
  - a. Rectangular Tower  
Rectangular Tower adalah menara kisi jeruji berbentuk segi empat yang memiliki empat kaki dengan menggunakan profil baja siku atau pipa.
  - b. Triangular Tower  
Triangular Tower adalah menara kisi jeruji berbentuk segi tiga yang memiliki tiga kaki dengan menggunakan profil baja pipa.
  - c. Pole  
Pole adalah menara berupa tiang pancang dengan satu kaki dengan menggunakan profil baja pipa atau lempengan.
3. Berdasarkan konstruksi, Menara dibagi menjadi 7 jenis, yaitu:
  - a. Menara dengan Penyangga Kabel (Guyed Wired Mast/Tower) adalah jenis menara rangka kisi jeruji atau tiang pancang tunggal yang disokong/dikaitkan dengan kabel-kabel/talitali baja yang diangkurkan pada landasan tanah yang membentang dari menara sampai tanah dengan jarak tertentu. Guyed Wired Tower juga disusun atas pola batang sama halnya dengan self-supporting tower, akan tetapi menara jenis ini memiliki dimensi batang besi yang lebih kecil dari pada jenis menara self-supporting tower. Guyed Wired Tower disusun atas beberapa stage (potongan). Tinggi 1 stage ada yang 5 meter ataupun 3 meter. Semakin pendek stage maka semakin kokoh, namun biaya pembuatannya semakin tinggi, karena setiap stage membutuhkan tali penguat/spanner. Jarak patok spanner dengan menara minimal 8 meter. Semakin panjang semakin baik, karena ikatan semakin kokoh, sehingga tali penguat tersebut tidak semakin meruncing di bagian atas. Menara jenis ini umumnya memiliki ketinggian antara 30 meter sampai dengan 60 meter.



Gambar 1

- b. Menara Kisi Jeruji (*Lattice tower*) atau sering disebut SST (*Self Supporting Tower*) adalah menara konvensional yang dirancang dengan konsep rangka kokoh, kuat terhadap tekanan angin, dan keadaan geografis dari area di mana menara tersebut didirikan. Menara ini memiliki tipe 4 kaki (*rectangular*) dan 3 kaki (*triangular*) dengan menggunakan profil besi siku atau pipa baja. Lebar atas cenderung lebih kecil daripada lebar bawah menara (*tapered tower*). *Lattice tower* memiliki ketinggian yang umumnya berkisar antara 30 (tiga puluh) meter sampai dengan 120 (seratus dua puluh) meter. Namun terdapat juga sebagian menara dengan ketinggian di bawah 30 (tiga puluh) meter maupun yang memiliki lebar atas dan lebar bawah Menara cenderung sama (*straight tower*). Menara jenis ini berdiri langsung di atas tanah (*Greenfield*).



Gambar 2

- c. Menara Kisi Jeruji Kecil (*Mini Tower*) adalah jenis menara yang mirip dengan *lattice tower*, yaitu jenis menara kisi jeruji yang memiliki 4 kaki atau 3 kaki dengan menggunakan profil besi siku atau pipa baja, hanya saja untuk *Mini Tower* memiliki ketinggian yang lebih rendah daripada *lattice tower* dan umumnya memiliki lebar atas dan lebar bawah Menara cenderung sama (*straight tower*). Ketinggian *Mini Tower* umumnya berkisar antara 10 (sepuluh) meter sampai dengan 30 meter. Penempatan menara jenis ini berada di atap gedung (*Rooftop*)



Gambar 3

- d. Menara Tiang (*monopole tower*) adalah jenis menara yang berupa tiang pancang tunggal atau memiliki satu kaki saja dengan menggunakan baja plat membentuk profil pipa besar bulat atau polygon dan memiliki diameter atas cencerung mengecil (*tapered tower*). Monopole biasanya berdiri langsung diatas tanah (*Greenfield*) dan umumnya memiliki ketinggian antara 20 (dua puluh) meter sampai dengan 40 (empat puluh) meter.



Gambar 4

- e. Menara Tiang Mikroselular (*Micro Cell Pole Tower*) merupakan jenis menara yang sama dengan monopole yang menggunakan profil pipa bulat atau polygon, hanya saja berdiameter lebih kecil dari profil pipa yang digunakan oleh monopole, jenis menara ini biasa ditempatkan di atas tanag (*Greenfield*), ketinggian Micro Cell Pole biasanya berkisar antara 6 (enam) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter dengan diameter pole antara 40 (empat puluh) cm sampai dengan 50 (lima puluh) cm.



Gambar 5

- f. Menara Tiang Mini (*Mini Pole Tower*) merupakan jenis menara yang sama dengan Monopole yang menggunakan profil pipa baja, hanya saja berdiameter lebih kecil dari profil pipa yang digunakan oleh *monopole*. Jenis menara ini biasa ditempatkan di atap gedung (*Rooftop*). Ketinggian Mini Pole biasanya berkisar antara 3 (tiga) meter sampai dengan 12 (dua belas) meter dengan diameter pole 2 (dua) inch sampai dengan 4 (empat) inch.



Gambar 6

- g. Menara Kamufase dan Minaret tidak jauh berbeda dengan jenis Menara yang lain, namun menggunakan material-material tertentu untuk menyamarkan perangkat yang terpasang pada menara itu sendiri, agar bernuansa estetika dan lebih ramah lingkungan. Secara kasat mata tidak lagi seperti antenna dan menara, karena penempatannya cenderung disesuaikan dengan desain atau dikamufasekan dengan tempat dimana menara tersebut didirikan, contoh kamufase menyerupai pohon, menara air, atau menara rumah ibadah.



Gambar 7

#### 4. Penilaian Menara dengan Menggunakan Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek Penilaian atau penggantinya pada waktu Penilaian dilakukan kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik atau penyusutan teknis, keusangan fungsional, dan/atau keusangan ekonomis.

- a. Perhitungan *New Reproduction/Replacement Cost* (NRG) bangunan Menara dilaksanakan dengan menggunakan metode survei kuantitas dengan ketentuan sebagai berikut:
  - 1) Volume pekerjaan didasarkan pada data dokumen laporan akhir proyek pembangunan dan gambar hasil akhir pekerjaan (*as built drawing*).
  - 2) Dalam hal data dokumen laporan akhir proyek pembangunan dan/atau *as built drawing* sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak dapat diperoleh, volume pekerjaan dihitung berdasarkan hasil survei lapangan secara langsung.
  - 3) Harga Satuan Pekerjaan (HSP) dapat diperoleh dari:
    - a) Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) dan Daftar Komponen Penilaian Bangunan Menara (DKPBM) yang masih berlaku;
    - b) HSP yang dikeluarkan oleh instansi terkait;
    - c) Hasil analisis HSP dengan menggunakan standar analisa yang berlaku; dan/atau
    - d) Perkiraan HSP saat ini yang dihitung berdasarkan HSP pada saat pembangunan objek penilaian.
- b. Sebagai alat bantu perhitungan biaya penggantian baru Menara, digunakan Daftar Komponen Penilaian Bangunan Menara (DKPBM) yang terdiri dari harga jenis material dalam satuan dan analisis harga satuan pekerjaan bangunan Menara sebagaimana tercantum dalam bagian Harga Jenis Material Dan Analisis Harga Satuan Pekerjaan Lampiran ini.
- c. NRC bangunan Menara dihitung dengan menggunakan tabel Analisis Perhitungan Biaya pembangunan Menara sebagaimana tercantum dalam Bagian Analisis Perhitungan Biaya Lampiran Peraturan ini.
- d. Besaran penyusutan teknis/fisik bangunan serta keusangan fungsi dan kemunduran ekonomis Menara dihitung berdasarkan rumusan sebagaimana tercantum dalam Bagian Penyusutan Teknis/Fisik Bangunan Serta Keusangan Fungsi dan Kemunduran Ekonomis Lampiran Peraturan ini.

HARGA JENIS MATERIAL DAN ANALISIS HARGA SATUAN PEKERJAAN

A. HARGA JENIS MATERIAL

<b>NO</b>	<b>JENIS MATERIAL</b>	<b>SATUAN</b>	<b>HARGA MATERIAL</b>
1	Mandor	Orang/ hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Mandor yang terdapat dalam DKFB pada tahun penilaian.
2	Kepala Tukang	Orang/ hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Kepala Tukang yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
3	Tukang Batu	Orang/ hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Tukang Batu (rata-rata) yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
4	Tukang Besi	Orang/ hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Tukang Besi yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
5	Tukang Cat	Orang/ hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Tukang Cat yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
6	Pekerja/Kenek	Orang/ hari	Diisi dengan harga satuan upah kerja Kenek/Laden yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
7	Tiang Pancang	m	Diisi dengan harga satuan pekerjaan Beton Kolom Non-Konvensional 2 yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 0,090.
8	Baja L	kg	Diisi dengan harga satuan material bahan Besi Siku yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.

9	Baja Plat Flange	kg	Diisi dengan harga satuan material bahan Besi Wide Flange (WF) yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 1,333.
10	Besi Galvanis	kg	Diisi dengan harga satuan material bahan Pipa GIP dia V-i" (panjang 6 meter per batang) yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 0,133.
11	Cat Besi	kg	Diisi dengan harga satuan material bahan Cat Besi/Kayu yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
12	Cat Dasar Besi	kg	Diisi dengan harga satuan material bahan Cat Dasar Besi/Kayu (Meni) yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.

**B. ANALISIS HARGA SATUAN PEKERJAAN MENARA RANGKA KISI JERUJI**

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
<b>1.</b>	<b>Pekerjaan Persiapan</b>					
a.	Pembersihan Lapangan	m <sup>2</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pembersihan konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
b.	Pemasangan Bouwplank	m				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pasang

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
						bouwplank yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
<b>2.</b>	<b>Pekerjaan Sub Struktur</b>					
a.	Penggalian Tanah	m <sup>2</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan galian tanah yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
b.	Pemancangan	m				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemancangan.
	Tiang Pancang	m	0.33	Diisi dengan harga material tiang pancang.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Alat-alat lain	harga satuan tiang pancang	0.33	Diisi dengan harga satuan tiang pancang.		
	Mandor	Orang/hari	0.33	Diisi dengan harga material mandor.		
	Pekerja/Kenek	Orang/hari	3	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		
c.	Pemotongan Tiang Pancang	unit				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemotongan Tiang Pancang.
	Tukang Batu		0.125	Diisi dengan harga material tukang batu.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan	
	Pekerja/Kenek		0.2	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
					harga material	
d.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
e.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 0,5.
f.	Pondasi Plat (Foot Plate)	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pondasi plat yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
g.	Balok Ikat (Tie Beam)	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan sloof non konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
<b>3.</b>	<b>Pekerjaan Struktur</b>					
a.	Pemasangan Tower	kg				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemasangan Tower.

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
	Mandor	Orang/hari	0.0015	Diisi dengan harga material mandor.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Kepala Tukang	Orang/hari	0.0225	Diisi dengan harga material kepala tukang.		
	Tukang Besi	Orang/hari	0.12	Diisi dengan harga material tukang besi.		
	Pekerja/ Kenek/ Laden	Orang/hari	0.09	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		
	Baja L	kg	1	Diisi dengan harga material baja L.		
	Peralatan Lain	Harga satuan Baja L	0.1	Diisi dengan harga satuan baja L.		
b.	Pengecatan	m <sup>2</sup>				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pengecatan.
	Cat Dasar Besi (meni)	kg	0.12	Diisi dengan harga material cat dasar besi.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Cat Besi	kg	0.3504	Diisi dengan harga material cat besi.		
	Kepala Tukang	Orang/hari	0.0756	Diisi dengan harga material kepala tukang.		
	Tukang Cat	Orang/hari	0.0756	Diisi dengan harga material tukang cat.		
	Pekerja/ Kenek/ Laden	Orang/hari	0.336	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		

C. ANALISIS HARGA SATUAN PEKERJAAN MENARA RANGKA TIANG

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
<b>1.</b>	<b>Pekerjaan Persiapan</b>					
a.	Pembersihan Lapangan	m <sup>2</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pembersihan konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
b.	Pemasangan Bouwplank	m				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pasang bouwplank yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
<b>2.</b>	<b>Pekerjaan Sub Struktur</b>					
a.	Penggalian Tanah	m <sup>2</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan galian tanah yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
b.	Pemancangan	m				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemancangan.
	Tiang Pancang	m	0.33	Diisi dengan harga material tiang pancang.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Alat-alat lain	harga satuan tiang pancang	0.33	Diisi dengan harga satuan tiang pancang.		
	Mandor	Orang/hari	0.33	Diisi dengan harga material mandor.		
	Pekerja/Kenek	Orang/hari	3	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
c.	Pemotongan Tiang Pancang	unit				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemotongan Tiang Pancang.
	Tukang Batu		0.125	Diisi dengan harga material tukang batu.	Diisi dengan perkalian	
	Pekerja/ Kenek		0.2	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.	antara volume dengan harga material	
d.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
e.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 0,5.
f.	Pondasi Plat (Foot Plate)	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pondasi plat yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
g.	Balok Ikat (Tie Beam)	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan sloof non konvensional yang terdapat dalam DKPB

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
						pada tahun penilaian.
h.	MCP Foundation	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pondasi setempat non konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
<b>3.</b>	<b>Pekerjaan Struktur</b>					
a.	Pemasangan Tower	kg				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemasangan Tower.
	Mandor	Orang/hari	0.0015	Diisi dengan harga material mandor.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Kepala Tukang	Orang/hari	0.0225	Diisi dengan harga material kepala tukang.		
	Tukang Besi	Orang/hari	0.12	Diisi dengan harga material tukang besi.		
	Pekerja/ Kenek/ Laden	Orang/hari	0.09	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		
	Baja Plat Flange	kg	1	Diisi dengan harga material baja plat flange.		
	Peralatan Lain	Harga satuan Baja Plat Flange	0.1	Diisi dengan harga satuan baja plat flange.		
b.	Pengecatan	m <sup>2</sup>				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pengecatan.
	Cat Dasar Besi (meni)	kg	0.12	Diisi dengan harga material cat dasar besi.	Diisi dengan perkalian	

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
	Cat Besi	kg	0.3504	Diisi dengan harga material cat besi.	antara volume dengan harga material	
	Kepala Tukang	Orang/hari	0.0756	Diisi dengan harga material kepala tukang.		
	Tukang Cat	Orang/hari	0.0756	Diisi dengan harga material tukang cat.		
	Pekerja/Kenek/ Laden	Orang/hari	0.0336	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		

D. ANALISIS HARGA SATUAN PEKERJAAN MENARA PENYANGGA KABEL

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
<b>1.</b>	<b>Pekerjaan Persiapan</b>					
a.	Pembersihan Lapangan	m <sup>2</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pembersihan konvensional yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
<b>2.</b>	<b>Pekerjaan Sub Struktur</b>					
a.	Penggalian Tanah	m <sup>2</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan galian tanah yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
b.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian.
c.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan urugan tanah kembali yang terdapat dalam DKPB pada tahun penilaian dikalikan dengan koefisien 0,5.
d.	Pondasi Guyed Tower	m <sup>3</sup>				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pondasi plat yang terdapat dalam DKPB pada

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA		
				MATERIAL	SATUAN	SATUAN PEKERJA
						tahun penilaian.
<b>3.</b>	<b>Pekerjaan Struktur</b>					
a.	Pemasangan Tower	kg				Diisi dengan penjumlahan harga satuan pada pekerjaan Pemasangan Tower.
	Mandor	Orang/hari	0.0015	Diisi dengan harga material mandor.	Diisi dengan perkalian antara volume dengan harga material	
	Kepala Tukang	Orang/hari	0.0225	Diisi dengan harga material kepala tukang.		
	Tukang Besi	Orang/hari	0.12	Diisi dengan harga material tukang besi.		
	Pekerja/Kenek/Laden	Orang/hari	0.09	Diisi dengan harga material pekerja/kenek.		
	Baja Plat Flange	kg	1	Diisi dengan harga material baja plat flange.		
	Peralatan Lain	Harga satuan Baja Plat Flange	0.1	Diisi dengan harga satuan baja plat flange.		

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	STAGE	
			Rectangle	Triangle		Rectangle	Triangle
<b>4.</b>	<b>Pekerjaan Stage Rangka</b>	<b>Stage</b>					
1	Lebar 20 cm	Tinggi 5 meter Kg	30.00	22.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan Pemasangan Tower pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara penyangga kabel	Diisi dengan perkalian antara volume rectangle dengan harga satuan pekerja	Diisi dengan perkalian antara volume triangle dengan harga satuan pekerjaan
2	Lebar 25 cm	Kg	37.00	27.00			
3	Lebar 30 cm	Kg	44.00	32.00			
4	Lebar 35 cm	Kg	51.00	37.00			
5	Lebar 40 cm	Kg	58.00	42.00			
	Lebar 50 cm	Tinggi 3 meter Kg	104.00	78.00			

ANALISIS PERHITUNGAN BIAYA

1. Tipe : SST1
2. Ketinggian : s.d 12 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	16.00	6.93		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	16.00	12.00		
B.	PEKERJAAN TANAH					
1.	Penggalian	m <sup>3</sup>	6.25	2.71		
2.	Tanah Pengurugan	m <sup>3</sup>	5.33	2.30		
3.	Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	0.92	0.40		
C.	Pembuangan Tanah	m unit	4.00	3.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
2.			4.00	3.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan					
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	0.90	0.39		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	0.02	0.02		
		m <sup>3</sup>	0.01	0.01		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi					
2.	Plat Kolom Pondasi	kg	1.589.81	1.271.85		
	Plat Balok Ikat	m <sup>2</sup>	25.41	20.33		
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal						
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
NRC						

1. Tipe : SST2
2. Ketinggian : 13 m s.d 22 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	25.00	10.83		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	20.00	15.00		
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m <sup>3</sup>	20.50	8.88		
2.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	17.14	7.37		
3.	Tanah Pengurugan	m <sup>3</sup>	3.36	1.51		
C.	Tanah Kembali				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
1.	Pembuangan Tanah	m	16.00	12.00		
2.	Tanah	unit	8.00	6.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m <sup>3</sup>	3.20	1.39		
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	0.16	0.12		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	0.08	0.06		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	2.793.12	2.234.50		
2.	Plat Kolom Pondasi Plat Balok Ikat	m <sup>2</sup>	45.74	36.59		
	SUPER STRUKTUR Pemasangan Tower Pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : SST3
2. Ketinggian : 23 m s.d 32 m
3. Kontruksi : Lattice Tower

4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	36.00	15.59		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	24.00	18.00		
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m <sup>3</sup>	45.75	19.81		
2.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	37.71	16.16		
3.	Tanah Pengurugan	m <sup>3</sup>	8.04	3.65		
C.	Tanah Kembali					
1.	Pembuangan Tanah	m	36.00	27.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
2.	Tanah	unit	12.00	9.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m <sup>3</sup>	7.50	3.25		
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	0.54	0.41		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	0.27	0.20		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	4.446.76	3.557.41		
2.	Plat Kolom Pondasi	m <sup>2</sup>	184.53	147.62		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
NRC						

1. Tipe : SST4
2. Ketinggian : 33 m s.d 42 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	49.00	21.22		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	28.00	21.00		
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m <sup>3</sup>	74.38	32.20		
2.	Penggalian	m <sup>3</sup>	58.86	25.13		
3.	Tanah Pengurugan	m <sup>3</sup>	15.52	7.08		
C.	Tanah Kembali					
1.	Pembuangan	m	64.00	48.00		
2.	Tanah	unit	16.00	12.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m <sup>3</sup>	14.40	6.24		
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	1.12	0.84		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	0.64	0.48		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	5.566.63	4.453.30		
2.	Plat Kolom Pondasi	m <sup>2</sup>	224.21	179.37		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : SST5
2. Ketinggian : 43 m s.d 52 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	64.00	27.71		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	32.00	24.00		
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m <sup>3</sup>	113.00	48.93		
2.	Penggalian	m <sup>3</sup>	86.50	36.82		
3.	Tanah Pengurugan	m <sup>3</sup>	26.50	12.11		
C.	Tanah Kembali				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
1.	Pembuangan Tanah	m unit	100.00	75.00		
2.	Tanah	unit	20.00	15.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m <sup>3</sup>	24.50	10.61		
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	2.00	1.50		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	1.25	0.94		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	8.280.92	6.624.74		
2.	Plat Kolom Pondasi	m <sup>2</sup>	388.65	310.92		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : SST6
2. Ketinggian : 53 m s.d 62 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	81.00	35.07		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	36.00	27.00		
B.	PEKERJAAN TANAH					
1.	Penggalian	m <sup>3</sup>	163.13	70.63		
2.	Tanah Pengurugan	m <sup>3</sup>	121.49	51.58		
3.	Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	41.64	19.06		
C.	Pembuangan Tanah	m unit	144.00	108.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m <sup>3</sup>	38.40	16.63		
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	3.24	2.43		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	2.16	1.62		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	13.448.35	10.758.68		
2.	Plat Kolom Pondasi	m <sup>2</sup>	553.08	442.46		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrikal		15%	20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : SST7
2. Ketinggian : 63 m s.d 72 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	100.00	43.30		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	40.00	30.00		
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m <sup>3</sup>	226.25	97.97		
2.	Penggalian	m <sup>3</sup>	161.22	69.74		
3.	Tanah Pengurugan	m <sup>3</sup>	65.03	28.23		
C.	Tanah Kembali					
1.	Pembuangan	m	196.00	147.00		
2.	Tanah	unit	28.00	21.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m <sup>3</sup>	56.70	24.55		
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	4.90	3.68		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	3.43	2.57		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	16.895.94	13.516.75		
2.	Plat Kolom Pondasi	m <sup>2</sup>	771.90	617.52		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : SST8
2. Ketinggian : 73 m s.d 82 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	121.00	52.39		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	44.00	33.00		
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m <sup>3</sup>	303.88	131.58		
2.	Penggalian	m <sup>3</sup>	211.72	91.66		
3.	Tanah Pengurugan	m <sup>3</sup>	92.16	39.92		
C.	Tanah Kembali				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
1.	Pembuangan Tanah	m	256.00	192.00		
2.	Tanah	unit	32.00	24.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m <sup>3</sup>	80.00	34.64		
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	7.04	5.28		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	5.12	3.84		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	22.950.80	18.360.64		
2.	Plat Kolom Pondasi	m <sup>2</sup>	978.26	782.61		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : SST9
2. Ketinggian : 83 m s.d 92 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	144.00	62.35		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	48.00	36.00		
B.	PEKERJAAN TANAH				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	397.50	172.12		
2.	Pengurangan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	271.59	117.67		
3.	Tanah Pengurangan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	125.91	54.44		
C.	Pembuangan Tanah	m unit	324.00	243.00		
2.	Tanah	unit	36.00	27.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m <sup>3</sup>	108.90	47.15		
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	9.72	7.29		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	7.29	5.47		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	29.005.66	23.204.53		
2.	Plat Kolom Pondasi Plat Balok Ikat	m <sup>2</sup>	1.003.51	802.81		
	SUPER STRUKTUR Pemasangan Tower Pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrikal		15%	20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : SST10
2. Ketinggian : 93 m s.d 102 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	169.00	73.18		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	52.00	39.00		
B.	PEKERJAAN					
1.	TANAH	m <sup>3</sup>	508.63	220.23		
2.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	341.63	148.13		
3.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	167.00	72.10		
C.	Pembuangan Tanah	m	400.00	300.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
2.	Tanah	unit	40.00	30.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m <sup>3</sup>	144.00	62.35		
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	13.00	9.75		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	10.00	7.50		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	36.658.50	29.326.80		
2.	Plat Kolom Pondasi	m <sup>2</sup>	1.194.16	955.33		
	Plat Balok Ikat					
	SUPER STRUKTUR					
	Pemasangan Tower					
	Pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrical		15%	20%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal						
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
NRC						

1. Tipe : SST11
2. Ketinggian : 103 m s.d 112 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	196.00	84.87		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	56.00	42.00		
B.	PEKERJAAN TANAH				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
1.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	638.75	276.58		
2.	TANAH Penggalian Tanah Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	422.60	183.38		
3.	Tanah Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	216.15	93.20		
C.	Tanah Kembali					
1.	Pembuangan Tanah	m	484.00	363.00		
2.	Tanah	unit	44.00	33.00		
D.	PILE					
1.	Pemancangan	m <sup>3</sup>	185.90	80.49		
2.	Pemotongan	m <sup>3</sup>	16.94	12.71		
3.	Tiang	m <sup>3</sup>	13.31	9.98		
E.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi	kg	59.367.95	51.039.05		
2.	Plat Kolom Pondasi Plat Balok Ikat	m <sup>2</sup>	2.154.66	1.998.89		
	SUPER STRUKTUR Pemasangan Tower pengecatan					
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrikal		15%	20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : SST12
2. Ketinggian : 113 m s.d 122 m
3. Kontruksi : Lattice Tower
4. Pemasangan : Diatas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	225.00	97.43		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	60.00	45.00		
B.	PEKERJAAN TANAH				Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	789.38	341.80		
2.	Pengurugan Tanah	m <sup>3</sup>	534.90	228.71		
3.	Kembali Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	254.48	113.09		
C.	PILE	m	576.00	360.00		
2.	Pemancangan Pemotongan Tiang	unit	48.00	36.00		
D.	PONDASI					
1.	Lantai Pondasi Plat	m <sup>3</sup>	215.60	101.84		
2.	Kolom Pondasi Plat	m <sup>3</sup>	21.60	11.25		
3.	Balok Ikat	m <sup>3</sup>	17.28	9.00		
E.	SUPER STRUKTUR					
1.	Pemasangan Tower	kg	97.134.00	77.707.20		
2.	Pengecatan	m <sup>2</sup>	3.885.00	3.108.00		
	Total Kontruksi					
	Grounding dan Elektrikal		15%	20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%	13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%	3%		
	Asuransi dan Overhead		8%	8%		
	NRC					

1. Tipe : MiniSST1
2. Ketinggian : s.d 12 m
3. Kontruksi : Mini Tower
4. Pemasangan : Diatap Gedung

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	16.00	6.93	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan
B.	PONDASI					
1.	Pondasi Plat	m <sup>3</sup>	0.02	0.02		
2.	Balok Ikat	m <sup>3</sup>	0.01	0.01		
C.	BASEFRAME					
1.	Pemasangan Tower	Kg	597.22	447.92		
D.	SUPER STRUKTUR					

1.	Pemasangan Tower	kg	1.589.81	1.271.85	rangka kisi jeruji.	pekerjaan.
2.	Pengecatan	m <sup>2</sup>	25.41	20.33		
Total Kontruksi						
Grounding dan Elektrical			15%	20%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal						
Pajak dan Perizinan			11%	11%		
Jasa Tenaga Ahli			2%	2%		
Asuransi dan Overhead			2%	2%		
NRC						

1. Tipe : MiniSST2
2. Ketinggian : 13 m s.d 22 m
3. Kontruksi : Mini Tower
4. Pemasangan : Diatap Gedung

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME		HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			Rectangle	Triangle		
A.	PERSIAPAN					
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	25.00	10.83	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka kisi jeruji.	Diisi dengan perkalian antara volume Rectangle atau Triangle dengan harga satuan pekerjaan.
B.	PONDASI	m <sup>3</sup>	0.16	0.12		
1.	Pondasi Plat	m <sup>3</sup>	0.08	0.06		
2.	Balok Ikat					
C.	BASEFRAME					
1.	Pemasangan Tower	Kg	848.00	636.00		
D.	SUPER	kg	2.793.12	2.234.50		
1.	STRUKTUR	m <sup>2</sup>	45.74	36.59		
2.	Pemasangan Tower Pengecatan					
Total Kontruksi						
Grounding dan Elektrical			15%	20%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal						
Pajak dan Perizinan			11%	11%		
Jasa Tenaga Ahli			2%	2%		
Asuransi dan Overhead			2%	2%		
NRC						

1. Tipe : Monopole 1
2. Ketinggian : 21 m s.d 30 m
3. Kontruksi : Monopole Tower
4. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	20.25		
2.	Pemasangan Bouwplank	m	16.20		
B.	PEKERJAAN TANAH			Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	33.21		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	24.73		
3.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	8.48		
C.	PILE				
1.	Pemancangan	m	96.00		
2.	Pemotongan Tiang	unit	32.00		
D.	PONDASI				
1.	Lantai Pondasi Plat	m <sup>3</sup>	6.48		
2.	Kolom Pondasi Plat	m <sup>3</sup>	2.00		
E.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	5.406.36		
2.	Pengecatan	m <sup>2</sup>	224.35		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrical		20%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan		13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%		
	Asuransi dan Overhead		8%		
	NRC				

1. Tipe : Monopole 2
2. Ketinggian : 31 m s.d 40 m
3. Kontruksi : Monopole Tower
4. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	25.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
2.	Pemasangan Bouwplank	m	20.00		
B.	PEKERJAAN TANAH				
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	54.67		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	39.26		
3.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	15.41		
C.	PILE				
1.	Pemancangan	m	128.00		
2.	Pemotongan Tiang	unit	32.00		
D.	PONDASI				

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
1.	Lantai Pondasi Plat	m <sup>3</sup>	10.67		
2.	Kolom Pondasi Plat	m <sup>3</sup>	4.74		
E.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	7.822.12		
2.	Pengecatan	m <sup>2</sup>	324.60		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrical		20%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		13%		
	Jasa Tenaga Ahli		3%		
	Asuransi dan Overhead		8%		
NRC					

1. Tipe : Micropole 1
2. Ketinggian : s.d 10 m
3. Kontruksi : Micro Cellular Pole Tower
4. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	5.76	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
2.	Pemasangan Bouwplank	m	9.60		
B.	PEKERJAAN TANAH				
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	12.80		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	11.19		
3.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	1.61		
C.	PONDASI				
1.	MCP Foundation	m <sup>3</sup>	1.61		
D.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	1.000.00		
2.	Pengecatan	m <sup>2</sup>	41.50		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrical		15%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

1. Tipe : Micropole 2
2. Ketinggian : 11 m s.d 20 m
3. Kontruksi : Micro Cellular Pole Tower
4. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	9.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
2.	Pemasangan Bouwplank	m	12.00		
B.	PEKERJAAN TANAH				
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	21.25		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	18.11		
3.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	3.14		
C.	PONDASI				
1.	MCP Foundation	m <sup>3</sup>	3.14		
D.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	2.000.00		
2.	Pengecatan	m <sup>2</sup>	83.00		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrical		15%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
	NRC				

1. Tipe : Micropole 3
2. Ketinggian : 21 m s.d 30 m
3. Kontruksi : Micro Cellular Pole Tower
4. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	12.96	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
2.	Pemasangan Bouwplank	m	14.40		
B.	PEKERJAAN TANAH				
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	32.40		
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	26.97		
3.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	5.43		
C.	PONDASI				
1.	MCP Foundation	m <sup>3</sup>	5.43		
D.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	3.000.00		
2.	Pengecatan	m <sup>2</sup>	124.49		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrical		15%		

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

1. Tipe : Minipole
2. Ketinggian : s.d 12 m
3. Kontruksi : Rooftop Pole Tower
4. Pemasangan : Diatap Gedung

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	25.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara rangka tiang.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
B.	PONDASI				
1.	Pondasi Plat	m <sup>3</sup>	0.38		
2.	Balok Ikat	m <sup>3</sup>	0.75		
C.	BASEFRAME				
	Pemasangan Tower	Kg	447.92		
D.	SUPER STRUKTUR				
1.	Pemasangan Tower	kg	1.500.00		
2.	Pengecatan	m <sup>2</sup>	60.42		
Total Kontruksi					
Grounding dan Elektrical			15%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed20
2. Ketinggian : 20 cm
3. Kontruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	0.81		
B.	PEKERJAAN TANAH				
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	0.97	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	0.65		
3.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	0.32		
C.	PONDASI				
1.	Pondasi Guyed Tower	m <sup>3</sup>	0.64		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 20 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrical		60%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed25
2. Ketinggian : 25 cm
3. Kontruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	1.00	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
B.	PEKERJAAN TANAH				
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	1.25		
2.	Pengurugan Tanah	m <sup>3</sup>	0.75		
3.	Kembali Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	0.50		
C.	PONDASI				
1.	Pondasi Guyed Tower	m <sup>3</sup>	1.00		
D.	SUPER STRUKTUR	stage	Diisi dengan jumlah stage		

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
	Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 25 cm		yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrikal		60%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal				
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed30
2. Ketinggian : 30 cm
3. Kontruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m <sup>2</sup>	1.21		
B. 1. 2. 3.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah Pengurugan Tanah Kembali Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup> m <sup>3</sup> m <sup>3</sup>	1.57 0.85 0.72	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
C. 1.	PONDASI Pondasi Guyed Tower	m <sup>3</sup>	1.44	Penyangga Kabel.	
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 30 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrikal		60%		
	Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal				

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
	Pajak dan Perizinan Jasa Tenaga Ahli Asuransi dan Overhead		11% 2% 2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed35
2. Ketinggian : 35 cm
3. Kontruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A. 1.	PERSIAPAN Pembersihan	m <sup>2</sup>	1.44		
B. 1. 2. 3.	PEKERJAAN TANAH Penggalian Tanah Pengurugan Tanah Kembali Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup> m <sup>3</sup> m <sup>3</sup>	1.93 0.95 0.98	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
C. 1.	PONDASI Pondasi Guyed Tower	m <sup>3</sup>	1.96		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 35 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrical		60%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan Jasa Tenaga Ahli Asuransi dan Overhead		11% 2% 2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed40
2. Ketinggian : 40 cm
3. Kontruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	1.69		
B.	PEKERJAAN TANAH				
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	2.33	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	1.05		
3.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	1.28		
C.	PONDASI				
1.	Pondasi Guyed Tower	m <sup>3</sup>	2.56		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 40 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrical		60%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

1. Tipe : GuyedPipa20
2. Ketinggian : 50 cm
3. Kontruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 3 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	2.25		
B.	PEKERJAAN TANAH				
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	6.50	Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada table analisis harga satuan pekerjaan Menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
2.	Pengurugan Tanah Kembali	m <sup>3</sup>	3.50		
3.	Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	3.00		
C.	PONDASI				
1.	Pondasi Guyed Tower	m <sup>3</sup>	6.00		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 50 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk		

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
			mencapai ketinggian tower		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrical		60%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

1. Tipe : Guyed20
2. Ketinggian : 20 cm
3. Kontruksi : Guyed Wired Tower
4. Tinggi per Stage : 5 meter
5. Pemasangan : Diatas Tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN PEKERJAAN	JUMLAH
			POLE		
A.	PERSIAPAN				
1.	Pembersihan	m <sup>2</sup>	0.81		
B.	PEKERJAAN TANAH			Diisi dengan harga satuan pekerjaan pada tabel analisis harga satuan pekerjaan menara Penyangga Kabel.	Diisi dengan perkalian antara volume harga satuan pekerjaan.
1.	Penggalian Tanah	m <sup>3</sup>	0.97		
2.	Pengurugan Tanah	m <sup>3</sup>	0.65		
3.	Kembali Pembuangan Tanah	m <sup>3</sup>	0.32		
C.	PONDASI				
1.	Pondasi Guyed Tower	m <sup>3</sup>	0.64		
D.	SUPER STRUKTUR Rangka: Tinggi 5 meter, lebar 20 cm	stage	Diisi dengan jumlah stage yang dibutuhkan untuk mencapai ketinggian tower		
	Total Kontruksi				
	Grounding dan Elektrical		60%		
Total Kontruksi Mekanikal Elektrikal					
	Pajak dan Perizinan		11%		
	Jasa Tenaga Ahli		2%		
	Asuransi dan Overhead		2%		
NRC					

## PENYUSUTAN TEKNIS/ FISIK BANGUNAN SERTA KEUSANGAN FUNGSI DAN KEMUNDURAN EKONOMIS

1. Penyusutan dihitung berdasarkan rumus sebagai berikut:  
$$NM = (NRC - PF) - KFE$$

NM : Nilai Menara  
PF : Penyusutan Fisik =  $NRC \times \% \text{ Penyusutan Fisik}$   
KFE : Kemunduran Fungsi dan Ekonomi =  $(NRC - PF) \times \% \text{ Kemunduran Fungsi}$
2. Persentase Penyusutan Fisik dihitung dengan metode garis lurus, dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. Umur ekonomis 40 Tahun;
  - b. Nilai Sisa
    - 1) Kondisi baik = 25%  
Cat menara baik, tidak terkelupas, tidak terdapat karat dan keropos, perlengkapan menara dalam kondisi lengkap.
    - 2) Kondisi Sedang = 20%  
Sebagian kecil cat menara terkelupas, sudah terlihat karat namun belum ada bagian yang keropos serta perlengkapan menara dalam kondisi lengkap.
    - 3) Kondisi Jelek = 15%  
Sebagian besar cat menara terkelupas, terdapat karat dan bagian yang keropos atau sebagian perlengkapan menara dalam kondisi tidak lengkap.
3. Keusangan fungsi dan kemunduran ekonomis ditentukan jika terdapat kondisi-kondisi antara lain:
  - a. Menara kehilangan fungsinya akibat perubahan di lokasi sekitar Menara yang menyebabkan Menara tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Perubahan antara lain berdirinya bangunan lain di sekitar Menara yang menghalangi peralatan pemancar untuk memancarkan sinyal ke segala arah/arah yang diperlukan; dan/atau
  - b. terdapat ketentuan peraturan perundang-undangan yang melarang berdirinya menara di suatu lokasi.

## II. PEDOMAN PENILAIAN OBJEK PAJAK KHUSUS LAPANGAN GOLF

### A. PENGERTIAN UMUM

1. Bunker adalah suatu jerapan pasir yang berfungsi sebagai rintangan untuk mempersulit permainan golf.
2. Bushes adalah jerapan untuk mempersulit permainan yang terdiri atas semak-semak, love grass, sereh wangi, akar wangi dan widelia.
3. Caddy adalah orang yang bertugas untuk membantu para pemain dengan mendapat sejumlah fee/imbalan
4. Caddy House adalah tempat berkumpulnya para caddy.
5. Club House adalah tempat berkumpulnya para pemain golf. Biasanya terdiri dari kantor, restaurant, ruang pertemuan, ruang ganti dan lain-lain.
6. Driving Range adalah tempat berlatih memukul bola bagi pemain pemula.

7. Fairway adalah bidang tanah berumput yang khusus dipersiapkan antara tee box dan green, tidak termasuk hazard.
8. Fairway House adalah pondok yang dibangun dekat fairway.
9. Golf Cart adalah kendaraan roda tiga atau roda empat yang digerakkan oleh tenaga baterai, digunakan khusus di lapangan golf.
10. Green adalah lokasi dimana lubang tempat memasukkan bola sebagai akhir permainan di setiap hole.
11. Hazard adalah area tanah yang berisi pasir (dinamakan bunker), berisi air (dinamakan water hazard/lateral water hazard) ditempatkan di lokasi strategis di dalam atau berdekatan dengan fairway dan dibuat untuk menjadi rintangan yang khusus bagi pegolf.
12. Hole adalah lubang tempat dimasukkannya bola golf jumlah hole dalam suatu lapangan golf sangat menentukan besar kecilnya lapangan golf yaitu 9, 18, 27 dan 36 hole. Lubang (hole) mempunyai diameter 10,8 cm dengan kedalaman 10 cm.
13. Lake adalah kawasan yang berfungsi memperindah dan mempersulit lapangan juga sebagai muara dari jalur-jalur drainage.
14. Par adalah jumlah standard pukulan untuk mencapai hole tertentu, Jumlah Par berkisar antara 3 s/d 5 per hole. Menurut standard internasional untuk 18 hole biasanya terdapat 72 par.
15. Rough adalah hamparan rumput di sekeliling Green, Tee box, Fairway dan area lain yang ada di lapangan golf dengan karakteristik umumnya memerlukan perawatan yang minimal.
16. Sprinkler adalah alat-alat penyiraman rumput.
17. Tee Box adalah tempat khusus untuk pemukulan bola pertama di setiap hole.
18. Water Hazard (lateral water hazard) adalah suatu rintangan khusus dalam lapangan golf yang menggunakan media air. Water Hazard biasanya berupa danau atau sungai kecil.
19. Jenis Rumput Jenis rumput yang ditanam dalam lapangan golf (khususnya di daerah tropis) :
  - Zoysia Matrella
  - Bermuda
  - Tifdwad
  - Thifgreen

## B. KOMPONEN DALAM LAPANGAN GOLF

Secara fisik, kawasan yang menjadi komponen lapangan golf dapat dikelompokkan menjadi :

1. Kawasan Yang Sudah Dikembangkan
  - a. Kawasan Lapangan Golf
    - 1) Green Adalah lokasi dimana lubang tempat memasukkan bola sebagai akhir permainan di setiap hole. Area green ini berumput halus dan dipotong pendek di sekitar hole tempat bola dimainkan. Mempunyai bentuk elips tidak beraturan dengan luas antara 450 - 700 m<sup>2</sup>> Keistimewaan konstruksi green adalah sistem drainage dengan ketebalan 20 - 30 cm terdiri atas batu-bata dan pipa.

- 2) Tee Box Adalah tempat khusus untuk pemukulan bola pertama di setiap hole. Dalam satu hole terdiri dari 3 sampai 4 tee box yang dibedakan untuk professional amatir laki-laki, wanita dan junior. Sistem drainage dengan jalur-jalur pipa dan media tanam pasir.
  - 3) Bunker adalah suatu jerapan pasir yang berfungsi sebagai rintangan untuk mempersulit permainan golf. Bunker berbentuk elips dan tidak beraturan, berwujud tanah yang digali dan diurug kembali dengan pasir atau yang sejenis dengan ketebalan 15 - 20 cm. Sistem drainage selain jalur-jalur pipa dan batu-batu juga dilapisi geotextile untuk menahan hilangnya pasir ke jalur drainage.
  - 4) Fairway adalah bidang tanah berumput yang khusus dipersiapkan antara tee box dan green, tidak termasuk hazard. Fairway bentuknya disesuaikan dengan design lapangan golf dengan luas keseluruhan biasanya 9-10 ha atau 15-20% dari area setiap hole. Sistem drainage maupun media lebih sederhana dari pada tee box dan green.
  - 5) Rough adalah hamparan rumput di sekeliling Green, Tee box, Fairway dan area lain yang ada di lapangan golf dengan karakteristik umumnya memerlukan perawatan yang minimal. Rough merupakan luas area terbesar dibanding area lain (20-40ha). Sistem drainage bila diperlukan saja dan media sama dengan Fairway. Selain drainage, yang membedakan Fairway dan Rough adalah ketinggian potongan rumput dimana Fairway 9-17 mm dan Rough lebih besar dari 25 mm.
  - 6) Bushes adalah jerapan untuk mempersulit permainan yang terdiri atas semak-semak, love grass, serih wangi, akar wangi dan widelia. Area ini biasanya disebut penalty area / out of boundary (OB), berfungsi sebagai pelengkap. Sistem drainage di area yang diperlukan saja dan menggunakan media tanah.
  - 7) Lake adalah kawasan yang berfungsi memperindah dan mempersulit lapangan juga sebagai muara dari jalur-jalur drainage.  
Dibangun dengan menggali kedalaman tertentu dan diisi air. Danau satu dan yang lainnya disambung dengan aliran seperti sungai. Lake dibedakan atas danau alami (natural lake) dan danau buatan.
- b. Kawasan untuk fasilitas
- 1) Driving Range (Practical hole dan Putting Green)
  - 2) Lapangan Tenis/Squash
  - 3) Kolam Renang
  - 4) Restoran dan Mini Bar
  - 5) Ruang Rapat (Conference)
  - 6) Banquet dan Function Room
  - 7) Pusat Kebugaran (Fitness Centre) dan Sauna
  - 8) Salon/Massage
  - 9) Kidsports/ sport club
  - 10) Lain-lain

- c. Kawasan untuk bangunan
  - 1) Kantor Administrasi
  - 2) Club House
  - 3) Bangunan pemeliharaan (maintenance building)
  - 4) Jembatan / Terowongan / escalator
  - 5) Golf Cart Path
  - 6) Caddy House
  - 7) Starter house / generator room / pump house
  - 8) Bak Penampungan air
  - 9) Lain-lain
- 2. Kawasan Yang Belum Dikembangkan
  - a. Perluasan Lapangan Golf
  - b. Pengembangan Fasilitas
  - c. Lain-lain Kawasan untuk Bangunan :
    - 1) Kantor Administrasi
    - 2) Club House
    - 3) Bangunan pemeliharaan (maintenance building)\
    - 4) Jembatan/ Terowongan/ Escalator
- 3. Kawasan Yang Tidak Dapat Dikembangkan
  - a. Tebing Curam, Jurang, Hutan
  - b. Sungai
  - c. Tanah terjal, batu-batuan
  - d. Lain-lain

### C. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI LAPANGAN GOLF

Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai lapangan golf adalah :

#### 1. LOKASI

Faktor lokasi sangat menentukan nilai lapangan golf khususnya terhadap nilai tanahnya. Faktor lokasi terkait erat dengan prasarana dan infrastruktur yang tersedia di sekitar lapangan golf. Karena pembangunan lapangan golf memerlukan lahan yang sangat luas, maka lapangan golf sering terletak di pinggir kota (pedalaman). Namun demikian, terdapat juga lapangan golf yang terletak di tengah kota seperti Senayan Golf Course dan Jakarta Golf Club (Rawamangun) yang berada di tengah kota Jakarta. Perkembangan saat ini, pembangunan lapangan golf banyak disatukan dengan pembangunan kompleks rekreasi dan peristirahatan. Sehingga lapangan golf dapat ditemukan berada di atas bukit (seperti Jagorawi Golf & Country Club dan Gunung Geulis Country Club), di tepi pantai (seperti Padang Golf Jaya Ancol, Pantai Indah Kapuk Course dan Nirwana Bali Golf) atau di satu pulau (seperti Padang Golf di Pulau Bira Besar Collages & Golf Resort). Dengan memperhatikan faktor lokasi, maka dapat diketahui harga dasar tanah lapangan golf.

## 2. LANDSCAPE / DESIGN

Daya tarik utama lapangan golf terletak kepada keindahan, tantangan, keasyikan dan daya tarik landscape/konsep desain. Gaya arsitektur dan design suatu lapangan golf sangat menentukan keunggulan suatu lapangan golf. Design dan arsitektur yang digemari adalah yang menimbulkan suatu tantangan di setiap hole dan keindahan pemandangan di setiap sudut lapangan. Tantangan ini misalnya terdapat dogleg yang banyak, rough yang didominasi pepohonan yang tinggi nan nimbun, tersedianya bunker besar dan kecil dan sebagainya.

## 3. FASILITAS YANG TERSEDIA

Tersedianya jumlah fasilitas yang lengkap akan mempengaruhi daya tarik tambahan bagi pemain dan pengunjung lapangan golf. Jumlah fasilitas ini juga akan mempengaruhi standard suatu lapangan golf. Bangunan fasilitas akan menambah nilai lapangan golf dari segi biaya pembangunannya.

## 4. PROSPEK

Golf adalah olah raga yang memiliki aturan dan etika yang ketat. Bahkan dari golf dapat diambil pelajaran dan filosofi dalam menjalani kehidupan dan bisnis. Selain sebagai salah satu cabang olah raga, golf lebih condong menjadi gaya hidup masyarakat kelas menengah dan kelas atas. Ini dapat mempengaruhi pertumbuhan lapangan golf. Pertumbuhan lapangan golf juga dipengaruhi oleh perkembangan jumlah pegolf pemula dan banyaknya turnamen.

## D. STANDARD LAPANGAN GOLF

### 1. Standard Internasional (kelas 1)

- Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard internasional  
- landscape dan sistem drainase sangat baik  
- teknik maintenance sangat baik
- Contoh : - Perkumpulan Golf Pondok Indah (Jakarta)  
- Damai Indah Golf & Country Club (BSD - Tangerang)

### 2. Standard Baik (kelas 2)

- Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard internasional  
- landscape dan sistem drainase sangat baik  
- teknik maintenance baik
- Contoh : - Senayan Golf Course (Jakarta)  
- Bandung Giri Gahana Golf & Country Club (Bandung)

### 3. Standard Sedang (Kelas 3)

- Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard Lokal

- landscape dan sistem drainase sangat sedang
- teknik maintenance sedang
- Contoh : - Palembang Golf
- Pamela Golf Club

#### 4. Standard Sederhana (Kelas 4)

- Kriteria : - design menggunakan arsitek/konsultan standard internasional
- landscape dan sistem drainase sederhana
- teknik maintenance sederhana
- Contoh : - Krakatau Steel
- Pupuk Kujang

### E. DASAR PENILAIAN LAPANGAN GOLF

Dasar penilaian untuk obyek lapangan golf menggunakan metode biaya yaitu menghitung nilai tanah dijumlahkan dengan nilai bangunan. Perhitungan luas tanah dan bangunan Lapangan Golf dapat menggunakan Lampiran SPOP Lapangan Golf, Sementara perhitungan NJOP dapat menggunakan Formulir Rincian Perhitungan NJOP

#### 1. TANAH

##### a. Tanah Yang Sudah di Kembangkan

##### 1) Tanah lapangan golf

- ***NILAI TANAH = Harga Dasar Tanah + Biaya Investasi (pengembangan)***
- Harga dasar tanah adalah harga tanah sekitarnya setelah dilakukan penyesuaian berdasarkan prinsip dasar penilaian dengan mempertimbangkan peruntukkan tata guna tanah.
- Biaya investasi (pengembangan) ditentukan oleh Badan Pendapatan Daerah setiap tahunnya berdasarkan standar masing-masing kelas yang meliputi :
  - Biaya Investasi green
  - Biaya Investasi tee box
  - Biaya Investasi bunker
  - Biaya Investasi fairway
  - Biaya Investasi rough
  - Biaya Investasi bushes
  - Biaya Investasi lakes

##### 2) Tanah Untuk Fasilitas

Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.

##### 3) Tanah Untuk Jalan

Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.

##### 4) Tanah Untuk Bangunan

Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.

- b. Tanah yang Belum di Kembangkan  
Nilai tanah adalah harga dasar tanah tanpa biaya investasi.
- c. Tanah yang Tidak Dapat di Kembangkan  
Nilai ditentukan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi.

## 2. BANGUNAN

- a. Pada prinsipnya proses penilaian bangunan dengan metode biaya dilakukan dengan cara menganalisa dan menghitung seluruh biaya yang perlu dikeluarkan untuk membangun bangunan baru yang sejenis dari setiap bangunan yang ada di lokasi yang kemudian dikurangi dengan penyusutan.
- b. Club House yang mempunyai karakteristik khusus dihitung dengan menggunakan metode peninjauan kuantitas (quantity survey method). Dimungkinkan juga menggunakan DBKB dari bangunan lain yang mempunyai konstruksi dan fasilitas yang hampir sama dengan Club House misalnya DBKB Hotel.
- c. Bagi bangunan standard digunakan DBKB standard.
- d. Bagi bangunan nonstandard digunakan DBKB non standard.

BUPATI BANDUNG,

M. DADANG SUPRIATNA