



**BUPATI TANGGAMUS
PROVINSI LAMPUNG**

**PERATURAN BUPATI TANGGAMUS
NOMOR 26 TAHUN 2017**

**TENTANG
TATA CARA PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN TOWER/MENARA
TELEKOMUNIKASI UNTUK PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK
PAJAK BANGUNAN BAGI OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2)**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TANGGAMUS,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka menindaklanjuti Peraturan Daerah Kabupaten Tanggamus Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta meningkatkan ketertiban administrasi perpajakan khususnya untuk menentukan besarnya Nilai Jual Objek Pajak bangunan bagi objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang berupa bangunan tower/menara telekomunikasi perlu adanya petunjuk teknis;
- b. bahwa berdasarkan surat edaran Direktur Pajak Nomor SE-17/PJ.6/2003 tanggal 23 Mei 2003 Tentang Petunjuk Teknis Penilaian Bangunan Khusus ;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b tersebut diatas, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Perhitungan Nilai Bangunan Tower/Menara Telekomunikasi untuk Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bangunan bagi objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2);
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1997 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Tulang Bawang dan Kabupaten Tanggamus (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3667);
3. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);

4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
5. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 09 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Tanggamus Nomor 14 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (Lembar Daerah Kabupaten Tanggamus Tahun 2012 Nomor 91);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **TATA CARA PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN TOWER /MENARA TELEKOMUNIKASI UNTUK PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN BAGI OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.**

BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Tanggamus;
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah;
4. Bupati adalah Bupati Tanggamus;
5. Wakil Bupati adalah Wakil Bupati Tanggamus
6. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti;
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten;

8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut;
9. Objek Pajak adalah objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan;
10. Menara Telekomunikasi adalah bangunan-bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi, desain, dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempelkan perangkat komunikasi;
11. *Cost Reproduction New* yang selanjutnya disingkat CRN adalah estimasi biaya untuk menentukan nilai NJOP sebuah bangunan;
12. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan;
13. Penyusutan adalah alokasi sistematis jumlah yang dapat disusutkan dari suatu aktiva tetap berwujud sepanjang masa manfaatnya;

BAB II

ANALISA PERHITUNGAN MENARA TELEKOMUNIKASI

Pasal 2

- (1) Analisa perhitungan Bangunan Tower/Menara Telekomunikasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati Ini.
- (2) CRN digunakan untuk menghitung NJOP bangunan tower/menara telekomunikasi yaitu mengalikan tinggi menara dengan CRN per meter persegi setelah penyusutan yang telah disesuaikan dengan klasifikasi nilai bangunan.
- (3) Analisa CRN dapat diperbaharui sesuai dengan tahun penilaian atau tahun pajak tertentu dengan cara melakukan pemutakiran harga bahan dan upah yang berlaku pada tahun yang dimaksud.

Pasal 3

- (1) CRN memerlukan analisa penyusutan dalam setiap estimasi nilai bangunan.
- (2) CRN per meter persegi diperoleh dari membagi CRN per unit dengan tinggi menara.
- (3) CRN per meter persegi disesuaikan dengan tabel klasifikasi bangunan.
- (4) Contoh analisa CRN dan penghitungan NJOP bangunan tower/menara telekomunikasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati Ini.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 4

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak Bulan Januari 2017.

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

Ditetapkan di Kota Agung
pada tanggal, 13 Juni 2017

WAKIL BUPATI TANGGAMUS,

Dto.

SAMSUL HADI

Diundangkan di Kotaagung
pada tanggal, 14 Juni 2017

Plt. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TANGGAMUS,

Dto.

ANDI WIJAYA

BERITA DAERAH KABUPATEN TANGGAMUS TAHUN 2017 NOMOR 421

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI TANGGAMUS

NOMOR :

TANGGAL :

ANALISIS PERHITUNGAN BANGUNAN TOWER/ MANARA TELEKOMUNIKASI

DAFTAR HARGA MATERIAL				
No.	JENIS MATERIAL	SATUAN	HARGA	KETERANGAN
1	Kepala Tukang	hr	-	Harga Material disesuaikan dengan standar harga yang berlaku setiap tahunnya
2	Mandor	hr	-	
3	Pekerja	hr	-	
4	Tukang	hr	-	
5	Batu Kali	m3	-	
6	Pasir Beton	m3	-	
7	Split	m3	-	
8	Tiang pancang uk. 40 x 40 cm panjang	m'	-	
9	Admixture (Super cement extra)	lt	-	
10	Pc abu-abu	zak	-	
11	Slump 10	cm	-	
12	Baja L 80.80.8	kg	-	
13	Besi beton ulir	kg	-	
14	Kawat beton	kg	-	
15	Paku segala ukuran (rata-rata)	kg	-	
16	Kayu/papan meranti	m3	-	
17	Triplex 4x8x15 mm	lbr	-	
18	Cat besi	kg	-	
19	Meni besi	kg	-	

Analisa Perhitungan Bangunan Tower/Menara Telekomunikasi

No.	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL HARGA SATUAN
1	2	3	4	5	6 + 4 X 5	7
1	PEKERJAAN PERSIAPAN					
	a. Pembersihan Lapangan	m2				Jumlah 1.a
	Mandor	hr	0.0027			
	Pekerja	hr	0.054			
	b. Pemasangan bouwplank	m				Jumlah 1.b
	Kayu	m3	0.008			
	Paku	kg	0.025			
	Mandor	hr	0.0011			
	Pekerja	hr	0.0064			
	Kepala Tukang	hr	0.064			
	Tukang	hr	0.02			
2	PEKERJAAN SUB STRUKTUR					
	a. Tiang pancang	m'				Jumlah 2.a
	Tiang pancang	m'	0.3			
	Alat-alat lain	%	33			
	Mandor	hr	0.3			
	Pekerja	hr	3			
	b. Penggalian tanah	m3				Jumlah 2.b
	Mandor	hr	0.08			
	Kepala Tukang	hr	0.016			
	Tukang	hr	0.16			
	Pekerja	hr	1.44			
	c. Pemotongan tiang pancang	unit				Jumlah 2.C
	Mandor	hr	0.125			
	Pekerja	hr	0.2			
	d. Pembuangan tanah	m3				Jumlah 2.d
	Mandor	hr	0.083			
	Pekerja	hr	0.25			
	e. Urugan tanah Kembali	m3				Jumlah 2.e
	Mandor	hr	0.165			
	Pekerja	hr	0.495			
	Sewa alat-alat	%	10			
	f. Pondasi alat					Jumlah 2.f
	f.1 Penggalian	m3				Jumlah 2.f.1
	Mandor	hr	0.08			
	Kepala tukang batu	hr	0.016			
	Tukang	hr	0.16			
	Pekerja	hr	1.44			
	f.2 Urugan pasir	m3				Jumlah 2.f.2
	Pasir beton	m3	1			
	Mandor	hr	0.01			
	Pekerja	hr	0.72			
	f.3 Lantai kerja tebal 15mm	m2				Jumlah 2.f.3
	PC	zak	0.625			
	Pasir beton	m3	0.05			
	Mandor	hr	0.02			
	Kepala tukang	hr	0.02			
	Tukang	hr	0.2			
	Pekerja	hr	0.4			

f.4 Pembesian	m3				Jumlah 2.f.4
Besi beton	kg	110			
Kawat beton	kg	2			
Mandor	hr	0.015			
Kepala tukang	hr	0.225			
Tukang	hr	0.675			
Pekerja	hr	0.675			
f.5 Pengecoran k-175	m3				Jumlah 2.f.5
Pc	zak	8			
Split	m3	0.814			
Pasir beton	m3	0.48			
Admixture	1tr	4.52			
Slump	cm	1			
Mandor	hr	0.3			
Kepala tukang	hr	0.2			
Tukang	hr	1			
Pekerja	hr	2			
g. Balok ikat					Jumlah 2.g
g.1 Penggalian					Jumlah 2.g.1
Mandor	hr	0.08			
Kepala tukang	hr	0.016			
Tukang	hr	0.16			
Pekerja	hr	1.44			
g.2 Urugan Pasir	m3				Jumlah 2.g.2
Pasir	m3	1			
Mandor	hr	0.01			
Pekerja	hr	0.72			
g.3 Lantai kerja	m2				Jumlah 2.g.3
Pc	zak	0.625			
Pasir beton	m3	0.05			
Mandor	hr	0.02			
Kepala Tukang	hr	0.02			
Tukang	hr	0.2			
Pekerja	hr	0.4			
g.4 Pembesian	m3				Jumlah 2.g.4
Besi beton	kg	110			
Kawat beton	kg	2			
Mandor	hr	0.015			
Kepala tukang	hr	0.225			
Tukang	hr	0.675			
Pekerja	hr	0.675			
g.5 Pengecoran	m3				Jumlah 2.g.5
Pc	zak	8			
Split	m3	0.814			
Pasir beton	m3	0.48			
Admixture	1tr	4.52			
Slump	cm	1			
Mandor	hr	0.3			
Kepala tukang	hr	0.2			
Tukang	hr	1			
Pekerja	hr	2			

h. Kolom					Jumlah 2.h
h.1 Bekisting	m3				Jumlah 2.h.1
Triplex	m2	0.33			
Kayu	m3	0.4			
Paku	kg	4			
Mandor	hr	0.1			
Kepala Tukang	hr	0.5			
Tukang	hr	0.6			
Pekerja	hr	4			
h.2 Pembesian	m3				Jumlah 2.h.2
Besi beton	kg	110			
Kawat beton	kg	2			
Mandor	hr	0.015			
Kepala Tukang	hr	0.225			
Tukang	hr	0.675			
Pekerja	hr	0.675			
h.3 Pengecoran	m3				Jumlah 2.h.3
Pc	zak	8			
Split	m3	0.814			
Pasir beton	m3	0.48			
Admixture	ltr	4.52			
Slump	cm	1			
Mandor	hr	0.3			
Kepala Tukang	hr	0.2			
Tukang	hr	1			
Pekerja	hr	2			
i. Pengecatan	m2				Jumlah 2.i
Meni	lt	0.12			
Cat besi	lt	0.3504			
Kepala Tukang	hr	0.0756			
Tukang	hr	0.0756			
Pekerja	hr	0.3360			
j. Pemasangan tower	kg				Jumlah 2.j
Mandor	hr	0.0015			
Kepala Tukang	hr	0.0225			
Tukang	hr	0.12			
Pekerja	hr	0.1			
Besi	kg	1			
Peralatan lain	%	0.1			

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
Spesifikasi model					
1. Tipe		: SST			
2. Ketinggian		: sampai dengan 10 m			
3. Jumlah Kaki		: 4			
4. Konstruksi		: baja			
5. Pemasangan		: di atas tanah			
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	84.24	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	3.37	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	0.37	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	2.02	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	0.46	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	1.589.81	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	25.41	Jumlah 2.i	
	JUMLAH SELURUHNYA				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontrakter	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
Spesifikasi model					
1. Tipe		: SST			
2. Ketinggian		: 11 sampai dengan 20 m			
3. Jumlah Kaki		: 4			
4. Konstruksi		: baja			
5. Pemasangan		: di atas tanah			
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	84.24	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	3.37	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	0.37	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	2.02	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	0.46	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	2793.12	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	45.74	Jumlah 2.i	
JUMLAH SELURUHNYA					Jumlah A-E
Test		1%			1% x Jumlah Seluruhnya
PPN 10% & Perizinan 2%		12%			12% x Jumlah Seluruhnya
Keuntungan kontrakter		10%			10% x Jumlah Seluruhnya
CRN					Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
Spesifikasi model					
1. Tipe	: SST				
2. Ketinggian	: 21 sampai dengan 30 m				
3. Jumlah Kaki	: 4				
4. Konstruksi	: baja				
5. Pemasangan	: di atas tanah				
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	140.40	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	5.62	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	0.62	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	3.37	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	0.77	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	4445.76	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	184.53	Jumlah 2.i	
	JUMLAH SELURUHNYA				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontrakter	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
Spesifikasi model					
1. Tipe	: SST				
2. Ketinggian	: 31 sampai dengan 40 m				
3. Jumlah Kaki	: 4				
4. Konstruksi	: baja				
5. Pemasangan	: di atas tanah				
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	226.20	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	9.05	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	1.00	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	5.43	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	1.24	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	5566.63	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	224.21	Jumlah 2.i	
	JUMLAH SELURUHNYA				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontrakter	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
Spesifikasi model					
1. Tipe	: SST				
2. Ketinggian	: 41 sampai dengan 50 m				
3. Jumlah Kaki	: 4				
4. Konstruksi	: baja				
5. Pemasangan	: di atas tanah				
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	312.00	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	12.48	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	1.37	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	7.49	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	1.27	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	6686.50	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	263.88	Jumlah 2.i	
	JUMLAH SELURUHNYA				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontrakter	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
Spesifikasi model					
1. Tipe		: SST			
2. Ketinggian		: 51 sampai dengan 60 m			
3. Jumlah Kaki		: 4			
4. Konstruksi		: baja			
5. Pemasangan		: di atas tanah			
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	312.00	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	12.48	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	1.37	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	7.49	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	1.71	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	10995.20	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	553.08	Jumlah 2.i	
	JUMLAH SELURUHNYA				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontrakter	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
Spesifikasi model					
1. Tipe		: SST			
2. Ketinggian		: 61 sampai dengan 70 m			
3. Jumlah Kaki		: 4			
4. Konstruksi		: baja			
5. Pemasangan		: di atas tanah			
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemasangan	m'	312.00	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	12.48	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	1.37	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	7.49	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	1.71	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	13.789.0	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	638.21	Jumlah 2.i	
JUMLAH SELURUHNYA					Jumlah A-E
Test		1%			1% x Jumlah Seluruhnya
PPN 10% & Perizinan 2%		12%			12% x Jumlah Seluruhnya
Keuntungan kontrakter		10%			10% x Jumlah Seluruhnya
CRN					Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
	Spesifikasi model				
	1. Tipe	: SST			
	2. Ketinggian	: 71 sampai dengan 80 m			
	3. Jumlah Kaki	: 4			
	4. Konstruksi	: baja			
	5. Pemasangan	: di atas tanah			
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16.0	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	400.00	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	16.00	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	1.76	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	9.00	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	2.19	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	16583.50	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	706.86	Jumlah 2.i	
	JUMLAH SELURUHNYA				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontrakter	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
Spesifikasi model					
1. Tipe		: SST			
2. Ketinggian		: 81 sampai dengan 90 m			
3. Jumlah Kaki		: 4			
4. Konstruksi		: baja			
5. Pemasangan		: di atas tanah			
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	400.00	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	16.00	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	1.76	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	9.60	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	2.19	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	22.129.82	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	765.63	Jumlah 2.i	
	JUMLAH SELURUHNYA				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontrakter	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
	Spesifikasi model				
	1. Tipe	:	SST		
	2. Ketinggian	:	91 sampai dengan 100 m		
	3. Jumlah Kaki	:	4		
	4. Konstruksi	:	baja		
	5. Pemasangan	:	di atas tanah		
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	400.00	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	16.00	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	1.76	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	9.60	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	2.19	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	36.658.50	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	1.194.16	Jumlah 2.i	
	JUMLAH SELURUHNYA				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontrakter	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
Spesifikasi model					
1. Tipe		: Greenfield (Medium)			
2. Ketinggian		: 101 m sampai dengan 110 m			
3. Jumlah Kaki		: 4			
4. Konstruksi		: baja			
5. Pemasangan		: di atas tanah			
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	133.40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38.20	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30.85	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	16	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	43.11	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	420.00	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	16.00	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	1.85	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	10.08	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	2.30	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	97.134.00	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	3.885.00	Jumlah 2.i	
	JUMLAH SELURUHNYA				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontrakter	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER					
Spesifikasi model					
1. Tipe : Greenfield (Medium)					
2. Ketinggian : 111 m sampai dengan 120 m					
3. Jumlah Kaki : 4					
4. Konstruksi : baja					
5. Pemasangan : di atas tanah					
Analisis perhitungan per unit					
No	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
a	PEK PERSIAPAN				
	1. Persiapan	m2	144.00	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	40.00	Jumlah 1.b	
b	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	50.00	Jumlah 2.b	
	2. Urugan	m3	15.00	Jumlah 2.e	
	3. Pembuangan	m3	35.00	Jumlah 2.d	
c	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	440.00	Jumlah 2.a	
	2. Pemotongan tiang	m'	16.00	Jumlah 2.c	
d	BETON				
	1. Kolom	m3	1.94	Jumlah 2.h	
	2. Foot Flat	m3	10.56	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	2.41	Jumlah 2.g	
e	SUPER STR				
	1. Tower	kg	118.102.00	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	4.724.00	Jumlah 2.i	
JUMLAH SELURUHNYA					Jumlah A-E
Test		1%			1% x Jumlah Seluruhnya
PPN 10% & Perizinan 2%		12%			12% x Jumlah Seluruhnya
Keuntungan kontrakter		10%			10% x Jumlah Seluruhnya
CRN					Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + Keuntungan kontraktor

WAKIL BUPATI TANGGAMUS,

SAMSUL HADI

LAMPIRAN II : PERATURAN BUPATI TANGGAMUS
 NOMOR :
 TANGGAL :

**CONTOH ANALISA DAN PERHITUNGAN NJOP BANGUNAN TOWER/MENARA
 TELEKOMUNIKASI**

DAFTAR HARGA MATERIAL				
No.	JENIS MATERIAL	SATUAN	HARGA	KETERANGAN
1	Kepala Tukang	hr	Rp 53,000	Harga Material disesuaikan dengan standar harga yang berlaku setiap tahunnya
2	Mandor	hr	Rp 57,000	
3	Pekerja	hr	Rp 38,000	
4	Tukang	hr	Rp 43,500	
5	Batu Kali	m3	Rp 140,000	
6	Pasir Beton	m3	Rp 187,000	
7	Split	m3	Rp 205,000	
8	Tiang pancang uk. 40 x 40 cm panjang	m'	Rp 300,000	
9	Admixture (Super cement extra)	lt	Rp 15,000	
10	Pc abu-abu	zak	Rp 50,000	
11	Slump 10	cm	Rp 7,000	
12	Baja L 80.80.8	kg	Rp 18,000	
13	Besi beton ulir	kg	Rp 15,000	
14	Kawat beton	kg	Rp 18,000	
15	Paku segala ukuran (rata-rata)	kg	Rp 17,200	
16	Kayu/papan meranti	m3	Rp4,750,000	
17	Triplex 4x8x15 mm	lbr	Rp 175,000	
18	Cat besi	kg	Rp 43,500	
19	Meni besi	kg	Rp 18,400	

CONTOH PERHITUNGAN NJOP MENARA

Tinggi Menara : 70 Meter
Tahun dibangun : 2007
Kondisi bangunan: Sangat Baik

NJOP Menara = tinggi menara x CRN setelah penyusutan dan disesuaikan klasifikasi bangunan

- *) $CRN / m^2 = CRN / unit : \text{tinggi menara}$
= Rp. 681.536.555 : 70 m
= Rp. 9.736.236
- *) $CRN/m^2 \text{ setelah penyusutan} = CRN/m^2 - \text{nilai penyusutan}$
= Rp. 9.736.236 - (0.12 x Rp. 9.736.236)
= Rp. 9.736.236 - Rp. 1.168.348
= Rp. 8.567.888
- *) Nilai bangunan /m² sesuai dengan klasifikasi bangunan antara
Rp. 8.050.000 - Rp 8.850.000 adalah Rp 8.450.000
- *) jadi NJOP menara = 70 m x Rp. 8.450.000
= Rp. 591.500.000

WAKIL BUPATI TANGGAMUS,

SAMSUL HADI

