



**BERITA DAERAH
KABUPATEN GUNUNGKIDUL
(Berita Resmi Pemerintah Kabupaten Gunungkidul)**

Nomor : 53

Tahun : 2014

PERATURAN BUPATI GUNUNGKIDUL
NOMOR 52 TAHUN 2014

TENTANG

TATA CARA PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN TOWER/MENARA
TELEKOMUNIKASI UNTUK PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL
OBJEK PAJAK BANGUNAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GUNUNGKIDUL,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka menindaklanjuti Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 26 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan meningkatkan ketertiban administrasi perpajakan khususnya untuk menentukan besarnya NJOP bangunan bagi objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang berupa bangunan tower/menara telekomunikasi perlu adanya petunjuk teknis;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Perhitungan Nilai Bangunan Tower/Menara Telekomunikasi untuk Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);
2. 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);

3. 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 dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Tahun 1950 Nomor 12, 13, 14, dan 15 dari hal Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat, dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2008 Nomor 01 Seri E) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 8 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2010 Nomor 07 Seri E);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 26 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2012 Nomor 01 Seri B);
7. Peraturan Bupati Gunungkidul Nomor 20 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 26 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2013 Nomor 20) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Gunungkidul Nomor 22 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Bupati Gunungkidul Nomor 20 Tahun 2013 tentang Peraturan Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 26 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2014 Nomor 22);

MEMUTUSKAN :

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Gunungkidul.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Gunungkidul.
4. 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.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten.
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
7. 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.
8. 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.
9. *Cost Reproduction New* yang selanjutnya disingkat CRN adalah estimasi biaya untuk menentukan nilai NJOP sebuah bangunan.
10. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
11. 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 pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Wonosari
pada tanggal 24 Desember 2014

BUPATI GUNUNGKIDUL,
ttd
BADINGAH

Diundangkan di Wonosari
pada tanggal 24 Desember 2014

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN GUNUNGKIDUL,
ttd
BUDI MARTONO

BERITA DAERAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL TAHUN 2014 NOMOR 53

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI GUNUNGKIDUL
NOMOR 52 TAHUN 2014
TENTANG
TATA CARA PERHITUNGAN NILAI
BANGUNAN TOWER/MENARA
TELEKOMUNIKASI UNTUK
PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL
OBJEK PAJAK BANGUNAN PBB-P2

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 plat					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	ltr	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 Penggalan					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	ltr	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	0,336	-	-	
	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	SAT	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 X 5
A.	PEK PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEK TANAH				
	1. Penggalan	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 Plat	m3	2,02	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	0,46	Jumlah 2.g	
E.	SUPER STR				
	1. Tower	kg	1589,81	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 kontraktor	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. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	-
	2. Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	-
B.	PEK TANAH				
	1. Penggalan	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 Plat	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				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontraktor	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. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	-
	2. Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	-
B.	PEK TANAH				
	1. Penggalan	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'	140,4	Jumlah 2.a	-
	2. Pemotongan tiang	m'	5,62	Jumlah 2.c	-
D.	BETON				
	1. Kolom	m3	0,62	Jumlah 2.h	-
	2. Foot Plat	m3	3,37	Jumlah 2.f	-
	3. Tie Beam	m3	0,77	Jumlah 2.g	-
E.	SUPER STR				
	1. Tower	kg	4446,76	Jumlah 2.j	-
	2. Pengecatan	m2	184,53	Jumlah 2.i	-
	Jumlah				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontraktor	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. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	-
	2. Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	-
B.	PEK TANAH				
	1. Penggalan	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 Plat	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				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontraktor	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. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	-
	2. Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	-
B.	PEK TANAH				
	1. Penggalan	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 Plat	m3	7,49	Jumlah 2.f	-
	3. Tie Beam	m3	1,71	Jumlah 2.g	-
E.	SUPER STR				
	1. Tower	kg	6686,5	Jumlah 2.j	-
	2. Pengecatan	m2	263,88	Jumlah 2.i	-
	Jumlah				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontraktor	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. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	-
	2. Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	-
B.	PEK TANAH				
	1. Penggalan	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 Plat	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				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontraktor	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. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	-
	2. Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	-
B.	PEK TANAH				
	1. Penggalan	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 Plat	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				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontraktor	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. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	-
	2. Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	-
B.	PEK TANAH				
	1. Penggalan	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 Plat	m3	9,60	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				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontraktor	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. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	-
	2. Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	-
B.	PEK TANAH				
	1. Penggalan	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 Plat	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				Jumlah A-E
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% & perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan kontraktor	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah seluruhnya + test + PPN dan perizinan + keuntungan kontraktor

[illegible]

LAMPIRAN II
 PERATURAN BUPATI GUNUNGKIDUL
 NOMOR 52 TAHUN 2014
 TENTANG
 TATA CARA PERHITUNGAN NILAI
 BANGUNAN TOWER/MENARA
 TELEKOMUNIKASI UNTUK PENENTUAN
 BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK
 BANGUNAN PBB-P2

Contoh analisa CRN dan perhitungan NJOP Bangunan Tower/Menara Telekomunikasi tinggi menara 70 meter dibangun tahun 2007 dengan kondisi bangunan sangat baik

DAFTAR HARGA MATERIAL SESUAI HARGA PASAR KABUPATEN GUNUNGKIDUL

No.	JENIS MATERIAL	SAT	HARGA
1	Kepala Tukang	hr	53.000
2	Mandor	hr	57.000
3	Pekerja	hr	38.000
4	Tukang	hr	43.500
5	Batu Kali	m3	140.000
6	Pasir Beton	m3	187.000
7	Split	m3	205.000
8	Tiang pancang uk. 40x40 cm panjang	m'	300.000
9	Admixture (Super cement extra)	lt	15.000
10	PC abu-abu	zak	50.000
11	Slump 10	cm	7.000
12	Baja L 80.80.8	kg	18.000
13	Besi beton ulir	kg	15.000
14	Kawat beton	kg	18.000
15	Paku segala ukuran (rata-rata)	kg	17.200
16	Kayu/papan meranti	m3	4.750.000
17	Triplex 4x8x15 mm	lbr	175.000
18	Cat besi	kg	43.500
19	Meni besi	kg	18.400

ANALISA HARGA SATUAN

No.	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMP.	HARGA SATUAN	TOTAL HARGA SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5	7
1	PEKERJAAN PERSIAPAN					
	a. Pembersihan lapangan	m2				2.206
	Mandor	hr	0,0027	57.000	154	
	Pekerja	hr	0,054	38.000	2.052	
	b. Pemasangan bouwplank	m				42.998
	Kayu	m3	0,008	4.750.000	38.000	
	Paku	kg	0,025	17.200	430	
	Mandor	hr	0,0011	57.000	63	
	Pekerja	hr	0,0064	38.000	243	
	Kepala Tukang	hr	0,064	53.000	3.392	
	Tukang	hr	0,02	43.500	870	
2	PEKERJAAN SUB STRUKTUR					
	a. Tiang pancang	m'				320.100
	Tiang pancang	m'	0,3	300.000	90.000	
	Alat-alat lain	%	33		99.000	
	Mandor	hr	0,3	57.000	17.100	
	Pekerja	hr	3	38.000	114.000	
	b. Penggalian tanah	m3				67.088
	Mandor	hr	0,08	57.000	4.560	
	Kepala Tukang	hr	0,016	53.000	848	
	Tukang	hr	0,16	43.500	6.960	
	Pekerja	hr	1,44	38.000	54.720	
	c. Pemotongan tiang pancang	unit				14.725
	Mandor	hr	0,125	57.000	7.125	
	Pekerja	hr	0,2	38.000	7.600	
	d. Pembuangan tanah	m3				14.231
	Mandor	hr	0,083	57.000	4.731	
	Pekerja	hr	0,25	38.000	9.500	
	e. Urugan tanah kembali	m3				58.215
	Mandor	hr	0,165	57.000	9.405	
	Pekerja	hr	0,495	38.000	18.810	
	Sewa alat-alat	%	10		30.000	
	f. Pondasi plat					2.981.141
	f.1 Penggalian	m3				67.088
	Mandor	hr	0,08	57.000	4.560	
	Kepala tukang batu	hr	0,016	53.000	848	
	Tukang	hr	0,16	43.500	6.960	
	Pekerja	hr	1,44	38.000	54.720	
	f.2 Urugan pasir	m3				214.930
	Pasir beton	m3	1	187.000	187.000	
	Mandor	hr	0,01	57.000	570	
	Pekerja	hr	0,72	38.000	27.360	
	f.3 Lantai kerja tebal 15mm	m2				66.700
	PC	zak	0,625	50.000	31.250	
	Pasir beton	m3	0,05	187.000	9.350	
	Mandor	hr	0,02	57.000	1.140	
	Kepala tukang	hr	0,02	53.000	1.060	
	Tukang	hr	0,2	43.500	8.700	
	Pekerja	hr	0,4	38.000	15.200	
	f.4 Pembesian	m3				1.753.793
	Besi beton	kg	110	15.000	1.650.000	
	Kawat beton	kg	2	18.000	36.000	
	Mandor	hr	0,015	57.000	855	
	Kepala tukang	hr	0,225	53.000	11.925	
	Tukang	hr	0,675	43.500	29.363	
	Pekerja	hr	0,675	38.000	25.650	

f.5 Pengecoran K-175	m3				878.630
PC	zak	8	50.000	400.000	
Split	m3	0,814	205.000	166.870	
Pasir beton	m3	0,48	187.000	89.760	
Admixture	ltr	4,52	15.000	67.800	
Slump	cm	1	7.000	7.000	
Mandor	hr	0,3	57.000	17.100	
Kepala tukang	hr	0,2	53.000	10.600	
Tukang	hr	1	43.500	43.500	
Pekerja	hr	2	38.000	76.000	
g. Balok ikat					1.635.959
g.1 Penggalan					67.088
Mandor	hr	0,08	57.000	4.560	
Kepala tukang	hr	0,016	53.000	848	
Tukang	hr	0,16	43.500	6.960	
Pekerja	hr	1,44	38.000	54.720	
g.2 Urugan pasir	m3				214.930
Pasir	m3	1	187.000	187.000	
Mandor	hr	0,01	57.000	570	
Pekerja	hr	0,72	38.000	27.360	
g.3 Lantai kerja	m2				66.700
PC	zak	0,625	50.000	31.250	
Pasir beton	m3	0,05	187.000	9.350	
Mandor	hr	0,02	57.000	1.140	
Kepala tukang	hr	0,02	53.000	1.060	
Tukang	hr	0,2	43.500	8.700	
Pekerja	hr	0,4	38.000	15.200	
g.4 Pembesian	m3				408.611
Besi beton	kg	110	15.000	1.650.000	
Kawat beton	kg	2	18.000	36.000	
Mandor	hr	0,015	57.000	855	
Kepala tukang	hr	0,225	53.000	11.925	
Tukang	hr	0,675	43.500	29.363	
Pekerja	hr	0,675	38.000	25.650	
g.5 Pengecoran	m3				878.630
PC	zak	8	50.000	400.000	
Split	m3	0,814	205.000	166.870	
Pasir beton	m3	0,48	187.000	89.760	
Admixture	ltr	4,52	15.000	67.800	
Slump	cm	1	7.000	7.000	
Mandor	hr	0,3	57.000	17.100	
Kepala tukang	hr	0,2	53.000	10.600	
Tukang	hr	1	43.500	43.500	
Pekerja	hr	2	38.000	76.000	
h. Kolom					4.863.573
h.1 Bekisting	m3				2.231.150
Triplex	m2	0,33	175.000	57.750	
Kayu	m3	0,4	4.750.000	1.900.000	
Paku	kg	4	17.200	68.800	
Mandor	hr	0,1	57.000	5.700	
Kepala tukang	hr	0,5	53.000	26.500	
Tukang	hr	0,6	43.500	26.100	
Pekerja	hr	4	38.000	152.000	
h.2 Pembesian	m3				1.753.793
Besi beton	kg	110	15.000	1.650.000	
Kawat beton	kg	2	18.000	36.000	
Mandor	hr	0,015	57.000	855	
Kepala tukang	hr	0,225	53.000	11.925	
Tukang	hr	0,675	43.500	29.363	

	Pekerja	hr	0,675	38.000	25.650	
	h.3 Pengecoran	m3				878.630
	PC	zak	8	50.000	400.000	
	Split	m3	0,814	205.000	166.870	
	Pasir beton	m3	0,48	187.000	89.760	
	Admixture	ltr	4,52	15.000	67.800	
	Slump	cm	1	7.000	7.000	
	Mandor	hr	0,3	57.000	17.100	
	Kepala tukang	hr	0,2	53.000	10.600	
	Tukang	hr	1	43.500	43.500	
	Pekerja	hr	2	38.000	76.000	
	i. Pengecatan	m2				37.514
	Meni	lt	0,12	18.400	2.208	
	Cat besi	lt	0,3504	43.500	15.242	
	Kepala Tukang	hr	0,0756	53.000	4.007	
	Tukang	hr	0,0756	43.500	3.289	
	Pekerja	hr	0,336	38.000	12.768	
	j. Pemasangan tower	kg				28.316
	Mandor	hr	0,0015	57.000	86	
	Kepala Tukang	hr	0,0225	53.000	1.193	
	Tukang	hr	0,12	43.500	5.220	
	Pekerja	hr	0,1	38.000	3.800	
	Besi	kg	1	18.000	18.000	
	Peralatan lain	%	0,1		18	

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. Pembersihan	m2	133,40	2.206	294.267
	2. Pemasangan bouplank	m	38,20	42.998	1.642.520
B.	PEK TANAH				
	1. Penggalian	m3	30,85	67.088	2.069.665
	2. Urugan	m3	16	58.215	931.440
	3. Pembuangan	m3	43,11	14.231	613.498
C.	PONDASI				
	1. Pemancangan	m'	312,00	320.100	99.871.200
	2. Pemotongan tiang	m'	12,48	14.725	183.768
D.	BETON				
	1. Kolom	m3	1,37	4.863.573	6.663.094
	2. Foot Plat	m3	7,49	2.981.141	22.328.742
	3. Tie Beam	m3	1,71	1.635.959	2.797.489
E.	SUPER STR				
	1. Tower	kg	13.789,0	28.316	390.449.324
	2. Pengecatan	m2	638,21	37.514	23.941.682
	Jumlah				551.786.690
	Test	1%			5.517.866,90
	PPN 10% & perizinan 2%	12%			66.214.402,85
	Keuntungan kontraktor	10%			55.178.669,04
	CRN				Rp 678.697.629

CONTOH PERHITUNGAN NJOP MENARA

Tinggi Menara : 70 m
Tahun dibangun : 2007
Kondisi bangunan : sangat baik

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

- *) $\text{CRN /m}^2 = \text{CRN /unit} : \text{tinggi menara}$
= Rp. 678.697.629 : 70 m
= Rp. 9.695.680
- *) $\text{CRN/m}^2 \text{ setelah penyusutan} = \text{CRN/m}^2 - \text{nilai penyusutan}$
= Rp. 9.695.680 – (0.12 x Rp. 9.695.680)
= Rp. 9.695.680 – Rp. 1.163.481
= Rp. 8.532.199
- *) 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

BUPATI GUNUNGKIDUL,

ttd

BADINGAH