



**WALI KOTA PALANGKA RAYA**  
**PROVINSI KALIMANTAN TENGAH**  
**PERATURAN WALI KOTA PALANGKA RAYA**  
**NOMOR 14 TAHUN 2025**

**TENTANG**

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

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALI KOTA PALANGKA RAYA,**

- Menimbang** : a. bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Palangka Raya Nomor 4 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah NJOP ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2;
- b. bahwa berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal 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 Wali Kota tentang Tata Cara Perhitungan Nilai Bangunan Tower/Menara untuk Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bangunan bagi objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat** : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1965 tentang Pembentukan Kotapraja Palangka Raya Dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959, Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

1965 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2753);

3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
4. 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036),



sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);

9. Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-24/PJ/2016 Tentang Tata Cara Penilaian Untuk Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;
10. Peraturan Daerah Kota Palangka Raya Nomor 6 Tahun 2019 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Palangka Raya (Lembaran Daerah Kota Palangka Raya Tahun 2019 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Palangka Raya Nomor 6), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Palangka Raya Nomor 2 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Palangka Raya Nomor 6 Tahun 2019 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Palangka Raya (Lembaran Daerah Kota Palangka Raya Tahun 2024 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Palangka Raya Nomor 2);
11. Peraturan Daerah Kota Palangka Raya Nomor 21 Tahun 2019 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah Kota Palangka Raya (Lembaran Daerah Kota Palangka Raya Tahun 2019 Nomor 21, Tambahan Lembaran Daerah Kota Palangka Raya Nomor 16);
12. Peraturan Daerah Kota Palangka Raya Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Palangka Raya Tahun 2024 Nomor 1);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG TATA CARA PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN TOWER /MENARA 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 Wali Kota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Palangka Raya.
2. Wali Kota adalah Wali Kota Palangka Raya.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta sungai wilayah kota.
5. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau sungai.
6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. 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.
9. Objek Pajak adalah objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan.
10. Tower/Menara adalah bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan diatas 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.

11. *Cost Reproduction New* yang selanjutnya disingkat CRN adalah Estimasi biaya untuk menentukan 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.
13. Wajib PBB - P2 yang selanjutnya disebut 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.

## BAB II

### ANALISA PERHITUNGAN TOWER/MENARA

#### Pasal 2

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

#### Pasal 3

- (1) CRN memerlukan analisa penyusutan dalam setiap estimasi nilai bangunan.
- (2) CRN permeter 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 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

### BAB III KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 4

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Palangka Raya.

Ditetapkan di Palangka Raya  
pada tanggal 26 Maret 2025

WALI KOTA PALANGKA RAYA,



**FAIRID NAPARIN**

Diundangkan di Palangka Raya  
pada tanggal 26 Maret 2025

Pj. SEKRETARIS DAERAH KOTA PALANGKA RAYA,



**ARBERT TOMBAK**

BERITA DAERAH KOTA PALANGKA RAYA TAHUN 2025 NOMOR 14

LAMPIRAN I  
PERATURAN WALI KOTA PALANGKA RAYA  
NOMOR 14 TAHUN 2025  
TENTANG  
TATA CARA PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN  
TOWER /MENARA UNTUK PENENTUAN  
BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK  
BANGUNAN BAGI OBJEK PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

ANALISA PERHITUNGAN BANGUNAN TOWER/MENARA

A. 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)	It	-	
10.	PC Abu-abu	zax	-	
11.	Slump 10	cm	-	
12.	Baja L 80.80.8	kg	-	
13.	Besi Beton Ulir	kg	-	
14.	Kawat Beton	kg	-	
15.	Paku segala ukuran	kg	-	
16.	Kayu / Papan Meranti	m3	-	
17.	Triplex 4x8x15 mm	lbr	-	
18.	Cat Besi	kg	-	
19.	Meni Besi	kg	-	

B. ANALISA SATUAN HARGA

NO	JENIS PERSIAPAN	SAT	VOL	HARGA KOMP	HARGA SATUAN	TOTAL HARGA SATUAN
1	2	3	4	5	6+4x5	7
1.	PEKERJAAN PERSIAPAN					
	a. Pembersihan lapangan	m2				Jumlah



						1.a
1	2	3	4	5	6+4x5	7
	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	m3				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			
1	2	3	4	5	6+4x5	7
	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 15 mm	m2				Jumlah 2.f.3
	PC	zax	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	zax	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	m3				Jumlah 2.g
	g.1 Penggalian	m3				Jumlah 2.g.1
	Mandor	hr	0,08			
	Kepala Tukang Batu	hr	0,016			
	Tukang	hr	0,16			
	Pekerja	hr	1,44			
	g.2 Urugan Pasir	m3				Jumlah 2.g.2

	Pasir Beton	m3	1			
1	2	3	4	5	6+4x5	7
	Mandor	hr	0,01			
	Pekerja	hr	0,72			
	g.3 Lantai kerja	m2				Jumlah 2.g.3
	PC	zax	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	zax	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
	Triflek	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			
1	2	3	4	5	6+4x5	7
	Kawat Beton	kg	2			
	Mandor	hr	0,015			
	Kepala Tukang	hr	0,225			
	Tukang	hr	0,675			
	Pekerja	hr	0,675			
	h.3 Pengecoran	m2				Jumlah 2.h.3
	PC	zax	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/MENARA

### Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : sampai dengan 10 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah

ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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	1.589,81	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	25,41	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 11 m sampai dengan 20 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah



ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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	2.793,12	Jumlah 2.j	
	2. Pengecetan	m2	45,74	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perijinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 21 m sampai dengan 30 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah

ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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 Plat	m3	3,37	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	0,77	Jumlah 2.g	
E.	SUPER STR				
	1. Tower	kg	4.445,76	Jumlah 2.j	
	2. Pengecetan	m2	184,53	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perijinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 31 m sampai dengan 40 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah



ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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	5.566,63	Jumlah 2.j	
	2. Pengecetan	m2	224,21	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perijinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 41 m sampai dengan 50 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah

ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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	1,27	Jumlah 2.g	
E.	SUPER STR				
	1. Tower	kg	6.686,50	Jumlah 2.j	
	2. Pengecetan	m2	263,88	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perijinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 51 m sampai dengan 60 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah



ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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	10.995,20	Jumlah 2.j	
	2. Pengecetan	m2	553,08	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perijinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 61 m sampai dengan 70 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah

ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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	13.789,00	Jumlah 2.j	
	2. Pengecetan	m2	638,21	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perijinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 71 m sampai dengan 80 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah

ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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	9,00	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	2,19	Jumlah 2.g	
E.	SUPER STR				
	1. Tower	kg	16.583,50	Jumlah 2.j	
	2. Pengecatan	m2	706,86	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perijinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 81 m sampai dengan 90 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah



# ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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. Pengecetan	m2	765,63	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perijinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

## PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

### Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 91 m sampai dengan 100 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah

# ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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	36.658,50	Jumlah 2.j	
	2. Pengecetan	m2	1.194,16	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perijinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

## PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

### Spesifikasi Model

1. Tipe : Greenfield (Medium)
2. Ketinggian : 100 m sampai dengan 110 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah



ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	16,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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 Plat	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. Pengecetan	m2	3.885,00	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perijinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER/MENARA

Spesifikasi Model

1. Tipe : Greenfield (Medium)
2. Ketinggian : 111 m sampai dengan 120 m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Kontruksi : Baja
5. pemasangan : Diatas Tanah



ANALISA PERHITUNGAN PER UNIT

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6=4x5
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				
	1. Pembersihan	m2	144,00	Jumlah 1.a	
	2. Pemasangan Bouplank	m	40,00	Jumlah 1.b	
B.	PEKERJAAN TANAH				
	1. Peggalian	m3	50,00	Jumlah 2.b	
	2. Pemasangan Bouplank	m3	15,00	Jumlah 2.e	
	3. Pembungan	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 Plat	m3	10,56	Jumlah 2.f	
	3. Tie Beam	m3	2,41	Jumlah 2.g	
E.	SUPER STR				
	1. Tower	kg	118.102,0	Jumlah 2.j	
	2. Pengecetan	m2	4.724,00	Jumlah 2.i	
	Jumlah				Jumlah a-e
	Test	1%			1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10% dan Perizinan 2%	12%			12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor 10%	10%			10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN				Jumlah Seluruhnya + PPN dan Perizinan + Keuntungan Kontraktor

WALI KOTA PALANGKA RAYA,

  
FAIRID NAPARIN

LAMPIRAN II  
PERATURAN WALI KOTA PALANGKA RAYA  
NOMOR 14 TAHUN 2025  
TENTANG  
TATA CARA PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN  
TOWER /MENARA UNTUK PENENTUAN  
BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK  
BANGUNAN BAGI OBJEK PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

CONTOH ANALISA DAN PERHITUNGAN NJOP BANGUNAN TOWER/MENARA

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	zax	-	
11.	Slump 10	cm	-	
12.	Baja L 80.80.8	kg	-	
13.	Besi Beton Ulir	kg	-	
14.	Kawat Beton	kg	-	
15.	Paku segala ukuran	kg	-	
16.	Kayu / Papan Meranti	m3	-	
17.	Triplex 4x8x15 mm	lbr	-	
18.	Cat Besi	kg	-	
19.	Meni Besi	kg	-	

TABEL PENYUSUTAN

Umur Efektif (tahun)	Biaya Pengganti Baru per m2 dan Kondisi Pada Umumnya			
	Sangat Baik	Baik	Sedang	Jelek
0	0	0	0	0
1	2	2	3	4
2	4	5	6	7

3	5	7	9	11
4	7	9	11	14
5	9	11	14	18
6	10	13	17	21
7	12	15	19	24
8	13	17	21	27
9	15	19	24	30
10	15	21	26	32
11	15	23	28	35
12	15	25	30	37
13	15	27	32	40
14	15	28	34	42
15	15	30	36	44
16	15	30	38	46
17	15	30	40	48
18	15	30	42	50
19	15	30	44	52
20	15	30	45	54
21	15	30	47	56
22	15	30	48	57
23	15	30	50	59
24	15	30	50	61
25	15	30	50	62
26	15	30	50	64
27	15	30	50	65
28	15	30	50	66
29	15	30	50	68
30	15	30	50	69
31	15	30	50	70
32	15	30	50	70
33	15	30	50	70
34	15	30	50	70
35	15	30	50	70
36	15	30	50	70
37	15	30	50	70
38	15	30	50	70
39	15	30	50	70
40	15	30	50	70



#### CONTOH PERHITUNGAN NJOP TOWER/MENARA

Tinggi Menara : 60 Meter  
Tahun Dibangun : 2014  
Kondisi Bangunan : Sangat Baik

NJOP Menara = Tinggi Menara x CRN setelah penyusutan  
Dan disesuaikan Klasifikasi Bangunan

$$\begin{aligned} *) \text{ CRN/m}^2 &= \text{CRN/unit : tinggi tower/menara} \\ &= \text{Rp.831.653.473 : 60 m} \\ &= \text{Rp.13.860.891} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} *) \text{ CRN/m}^2 \text{ setelah penyusutan} &= \text{CRN/m}^2 - \text{Nilai Penyusutan} \\ &= \text{Rp.13.860.891} - (0,12 \times 13.860.891) \\ &= \text{Rp.13.860.891} - \text{Rp.1.663.307} \\ &= \text{Rp.12.197.584} \end{aligned}$$

\*) Nilai Bangunan/m<sup>2</sup> sesuai dengan Klasifikasi Bangunan antara  
Rp.11.550.000 sampai dengan Rp.12.550.000 adalah Rp.12.050.000

$$\begin{aligned} *) \text{ Jadi NJOP} &= 60 \text{ m} \times \text{Rp.12.050.000} \\ \text{Bangunan Tower/Menara} &= \text{Rp.723.000.000} \end{aligned}$$

WALI KOTA PALANGKA RAYA,

  
**FAIRID NAPARIN**