



BUPATI KARAWANG
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN BUPATI KARAWANG
NOMOR 7 TAHUN 2021
TENTANG
TATA CARA PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN TOWER/MENARA
TELEKOMUNIKASI UNTUK PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KARAWANG,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka menindaklanjuti Pasal 48 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah serta dalam rangka meningkatkan ketertiban administrasi perpajakan khususnya untuk menentukan besarnya Nilai Jual Objek Pajak 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 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa 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 Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 211, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4953);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. 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 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
8. 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);

9. 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);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2011 Nomor 12) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2018 Nomor 15);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2014 Nomor 7);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Karawang (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2016 Nomor 14);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 13 Tahun 2018 tentang Ketentuan Umum Perpajakan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2011 Nomor 13);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah Kabupaten adalah Daerah Kabupaten Karawang.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Karawang.

4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Pajak 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.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten Karawang.
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan perairan pedalaman dan/atau laut.
7. 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.
8. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material dan biaya komponen fasilitas untuk setiap jenis penggunaan bangunan.
9. Menara/ tower telekomunikasi yang selanjutnya disebut tower adalah kesatuan konstruksi bangunan yang digunakan untuk menempatkan alat pemancar/ antena telekomunikasi yang diperuntukan untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah atau bangunan yang struktur bangunannya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa rangka lainnya dimana fungsi, desain dan konstruksinya disesuaikan dengan sarana penunjang menempatkan perangkat lainnya.
10. Bangunan sarana penunjang adalah bangunan berupa shelter, pagar, perkerasan dan bangunan sarana penunjang lainnya.
11. Fasilitas tower lainnya adalah fasilitas yang diperlukan dalam mengoperasikan tower antara lain berupa air conditioner, penangkal petir, KVh meter.
12. Biaya Reproduksi Baru (*Cost Reproduction New*) yang selanjutnya disebut CRN adalah teknis perhitungan yang digunakan untuk mengetahui nilai bangunan baru pada tahun berjalan.
13. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang disebut Computer Assisted Valuation (CAV) dan/atau Computer Assisted for Mass Appraisal (CAMA).

BAB II

ANALISA PERHITUNGAN

OBJEK PAJAK TOWER/MENARA TELEKOMUNIKASI

Pasal 2

Dengan Peraturan Bupati ini ditetapkan Tower atau menara telekomunikasi sebagai objek khusus Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Pasal 3

- (1) Besarnya NJOP Tower merupakan hasil penjumlahan NJOP Bumi ditambah NJOP Bangunan.
- (2) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) terdiri dari Biaya Pembuatan Baru Tower atau CRN, Biaya Bangunan Sarana Penunjang dan Fasilitas Lainnya dikurangi penyusutan.

Pasal 4

- (1) Daftar harga material bangunan tower/menara telekomunikasi terdiri dari jenis material, satuan dan harga sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Harga jenis material dalam satuan sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas mengacu pada Standar Satuan Harga Barang dan Jasa dalam Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Karawang Tahun Anggaran berkenaan yang ditetapkan melalui Keputusan Bupati.
- (3) Dalam hal harga jenis material sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas tidak terdapat pada Standar Satuan Harga Barang dan Jasa dalam Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Karawang Tahun Anggaran berkenaan sebagaimana dimaksud ayat (2) di atas, maka akan ditetapkan melalui Keputusan Bupati.

Pasal 5

- (1) Analisis harga satuan bangunan tower/menara telekomunikasi terdiri dari jenis pekerjaan, satuan, volume, harga, harga satuan dan total harga satuan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Harga satuan sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah perkalian antara volume dengan harga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dalam Peraturan Bupati ini.
- (3) Total harga satuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah penjumlahan jenis harga satuan.

Pasal 6

- (1) Besarnya biaya bangunan tower dihitung dengan menggunakan analisa perhitungan biaya pembuatan baru atau CRN sebagaimana tercantum dalam Lampiran III 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) CRN memerlukan analisa penyusutan dalam setiap estimasi nilai bangunan.
- (4) Analisa penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di atas mengacu pada analisa sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan.
- (5) CRN per meter persegi diperoleh dari membagi CRN per unit dengan tinggi menara.

- (6) CRN per meter persegi disesuaikan dengan tabel klasifikasi bangunan
- (7) Contoh analisa CRN dan penghitungan NJOP bangunan tower/menara telekomunikasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati Ini.
- (8) 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
- (9) Hasil biaya bangunan sarana penunjang dan fasilitas lainnya dihitung dengan menggunakan sistem aplikasi CAV, DBKB 2000 atau manual.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Karawang
pada tanggal **1 Maret 2021**



Diundangkan di Karawang
pada tanggal **1 Maret 2021**

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN
KARAWANG,



BERITA DAERAH KABUPATEN KARAWANG TAHUN 2021
NOMOR **7** .

LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI KARAWANG

NOMOR **7** TAHUN 2021TENTANG TATA CARA PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN
TOWER/MENARA TELEKOMUNIKASI UNTUK PENENTUAN
BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DAFTAR HARGA BAHAN DAN UPAH

NO	JENIS	SATUAN	HARGA
1	Kepala tukang	hr	Berdasarkan harga satuan bahan dan upah yang mengacu pada Standar Satuan Harga Barang dan Jasa dalam Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Karawang Tahun Anggaran berkenaan yang ditetapkan melalui Keputusan Bupati
2	Mandor	hr	
3	Pekerja	hr	
4	Tukang	hr	
5	Batu Kali	m3	
6	Pasir beton	m3	
7	Split	m3	
8	Tiang pancang (pile)	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	kg	
14	Kawat beton	kg	
15	Paku segala ukuran (rata-rata)	kg	
16	Kayu/papan	m3	
17	Triplex 4 x 8 x 15 mm	lbr	
18	Cat besi	kg	
19	Meni besi	kg	



BUPATI KARAWANG,

CELICA NURRACHADIANA

LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI KARAWANG

NOMOR 7 TAHUN 2021

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

ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEMBUATAN BARU (CRN)
MENARA/TOWER TELEKOMUNIKASI

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL H. SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4x5	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
	Tukang	hr	0,125	-	-	
	Pekerja	hr	0,2	-	-	
d	Pembuangan tanah	m3				Jumlah 2.d
	Mandor	hr	0,083	-	-	

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL H. SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4x5	7
	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	-	-	
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	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	-	-	

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL H. SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4x5	7
	Kepala tukang	hr	0,2	-	-	
	Tukang	hr	1	-	-	
	Pekerja	hr	2	-	-	
g	Balok ikat					Jumlah 2.g
g.1	Penggalian	m3				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	-	-	

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL H. SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4x5	7
	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	ltr	0,12	-	-	
	Cat besi	ltr	0,3504	-	-	
	Kepala tukang	hr	0,0756	-	-	
	Tukang cat	hr	0,0756	-	-	
	Pekerja	hr	0,336	-	-	
j	Pemasangan Tower	kg				Jumlah 2.j
	Mandor	hr	0,0015	-	-	
	Kepala tukang	hr	0,0225	-	-	

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL H. SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4x5	7
	Tukang	hr	0,12	-	-	
	Pekerja	hr	0,1	-	-	
	Besi	kg	1	-	-	
	Peralatan lain	%	0,1	-	-	

Ket : Harga Komponen pada kolom 5 berdasarkan harga satuan bahan dan upah yang mengacu pada Standar Satuan Harga Barang dan Jasa dalam Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Karawang Tahun Anggaran berkenaan yang ditetapkan melalui Keputusan Bupati



LAMPIRAN III PERATURAN BUPATI KARAWANG
 NOMOR 7 TAHUN 2021
 TENTANG TATA CARA PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN TOWER/MENARA
 TELEKOMUNIKASI UNTUK PENENTUAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK
 BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : Sampai dengan 10m
3. Jumlah Kaki : 3 atau 4
4. Konstruksi : Baja
5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Penggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
2	Urugan	m3	16,00	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/Pondasi plat	m3	2,02	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m3	0,46	Jumlah 2.g	
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	1.589,81	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m2	25,41	Jumlah 2.i	
Jumlah			Rp	Jumlah A s/d E	
Test			1%	1% x Jumlah Seluruhnya	
PPN 10 % & Perizinan 2%			12%	12% x Jumlah Seluruhnya	
Keuntungan Kontraktor			10%	10% x Jumlah Seluruhnya	
CRN				Rp	Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 11 s.d. 20m
3. Jumlah Kaki : 3 atau 4
4. Konstruksi : Baja
5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Penggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
2	Urugan	m3	16,00	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/Pondasi plat	m3	2,02	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m3	0,46	Jumlah 2.g	
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	2.793,12	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m2	45,74	Jumlah 2.i	
Jumlah			Rp	Jumlah A s/d E	
Test			1%	1% x Jumlah Seluruhnya	
PPN 10 % & Perizinan 2%			12%	12% x Jumlah Seluruhnya	
Keuntungan Kontraktor			10%	10% x Jumlah Seluruhnya	
CRN				Rp	Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

- 1. Tipe : SST
- 2. Ketinggian : 21 s.d. 30m
- 3. Jumlah Kaki : 3 atau 4
- 4. Konstruksi : Baja
- 5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Penggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
2	Urugan	m3	16,00	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 plat/Pondasi plat	m3	3,37	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m3	0,77	Jumlah 2.g	
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	4.446,76	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m2	184,53	Jumlah 2.i	
Jumlah			Rp	Jumlah A s/d E	
Test			1%	1% x Jumlah Seluruhnya	
PPN 10 % & Perizinan 2%			12%	12% x Jumlah Seluruhnya	
Keuntungan Kontraktor			10%	10% x Jumlah Seluruhnya	
CRN			Rp	Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor	

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 31 s.d. 40m
3. Jumlah Kaki : 3 atau 4
4. Konstruksi : Baja
5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A PERSIAPAN					
1	Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B PEKERJAAN TANAH					
1	Penggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
2	Urugan	m3	16,00	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/Pondasi plat	m3	5,43	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m3	1,24	Jumlah 2.g	
E SUPER STR					
1	Rangka Tower	kg	5.566,63	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m2	224,21	Jumlah 2.i	
Jumlah			Rp	Jumlah A s/d E	
Test			1%	1% x Jumlah Seluruhnya	
PPN 10 % & Perizinan 2%			12%	12% x Jumlah Seluruhnya	
Keuntungan Kontraktor			10%	10% x Jumlah Seluruhnya	
CRN				Rp	Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
 2. Ketinggian : 41 s.d. 50m
 3. Jumlah Kaki : 4
 4. Konstruksi : Baja
 5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m ²	133,40	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Penggalian	m ³	30,85	Jumlah 2.b	
2	Urugan	m ³	16,00	Jumlah 2.e	
3	Pembuangan	m ³	43,11	Jumlah 2.d	
C	PONDASI				
1	Pemancangan	m'	269,10	Jumlah 2.a	
2	Pemotongan tiang	m'	10,77	Jumlah 2.c	
D	BETON				
1	Kolom	m ³	1,19	Jumlah 2.h	
2	Foot plat/Pondasi plat	m ³	6,46	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m ³	1,48	Jumlah 2.g	
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	8.080,92	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m ²	388,65	Jumlah 2.i	
	Jumlah		Rp		Jumlah A s/d E
	Test		1%		1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10 % & Perizinan 2%		12%		12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor		10%		10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN		Rp		Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 51 s.d. 60m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Konstruksi : Baja
5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m ²	133,40	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Penggalian	m ³	30,85	Jumlah 2.b	
2	Urugan	m ³	16,00	Jumlah 2.e	
3	Pembuangan	m ³	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	m ³	1,37	Jumlah 2.h	
2	Foot plat/Pondasi plat	m ³	7,49	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m ³	1,71	Jumlah 2.g	
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	10.995,20	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m ²	553,08	Jumlah 2.i	
Jumlah			Rp	Jumlah A s/d E	
Test			1%	1% x Jumlah Seluruhnya	
PPN 10 % & Perizinan 2%			12%	12% x Jumlah Seluruhnya	
Keuntungan Kontraktor			10%	10% x Jumlah Seluruhnya	
CRN				Rp	Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 61 s.d. 70m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Konstruksi : Baja
5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Penggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
2	Urugan	m3	16,00	Jumlah 2.e	
3	Pembuangan	m3	43,11	Jumlah 2.d	
C	PONDASI				
1	Pemancangan	m'	356,00	Jumlah 2.a	
2	Pemotongan tiang	m'	14,24	Jumlah 2.c	
D	BETON				
1	Kolom	m3	1,57	Jumlah 2.h	
2	Foot plat/Pondasi plat	m3	8,55	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m3	1,95	Jumlah 2.g	
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	13.789,35	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m2	629,97	Jumlah 2.i	
Jumlah			Rp	Jumlah A s/d E	
Test			1%	1% x Jumlah Seluruhnya	
PPN 10 % & Perizinan 2%			12%	12% x Jumlah Seluruhnya	
Keuntungan Kontraktor			10%	10% x Jumlah Seluruhnya	
CRN				Rp	Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
 2. Ketinggian : 71 s.d. 80m
 3. Jumlah Kaki : 4
 4. Konstruksi : Baja
 5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Penggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
2	Urugan	m3	16,00	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/Pondasi plat	m3	9,60	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m3	2,19	Jumlah 2.g	
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	16.583,50	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m2	706,86	Jumlah 2.i	
	Jumlah		Rp		Jumlah A s/d E
	Test		1%		1% x Jumlah Seluruhnya
	PPN 10 % & Perizinan 2%		12%		12% x Jumlah Seluruhnya
	Keuntungan Kontraktor		10%		10% x Jumlah Seluruhnya
	CRN			Rp	Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
 2. Ketinggian : 81 s.d. 90m
 3. Jumlah Kaki : 4
 4. Konstruksi : Baja
 5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Penggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
2	Urugan	m3	16,00	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/Pondasi plat	m3	9,60	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m3	2,19	Jumlah 2.g	
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	22.129,82	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m2	765,63	Jumlah 2.i	
Jumlah			Rp	Jumlah A s/d E	
Test			1%	1% x Jumlah Seluruhnya	
PPN 10 % & Perizinan 2%			12%	12% x Jumlah Seluruhnya	
Keuntungan Kontraktor			10%	10% x Jumlah Seluruhnya	
CRN				Rp	Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
 2. Ketinggian : 101 s.d. 110m
 3. Jumlah Kaki : 4
 4. Konstruksi : Baja
 5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m2	133,40	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	Jumlah 1.b	
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Penggalian	m3	30,85	Jumlah 2.b	
2	Urugan	m3	16,00	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 plat/Pondasi plat	m3	10,08	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m3	2,30	Jumlah 2.g	
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	97.134,00	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m2	3885,00	Jumlah 2.i	
Jumlah			Rp	Jumlah A s/d E	
Test			1%	1% x Jumlah Seluruhnya	
PPN 10 % & Perizinan 2%			12%	12% x Jumlah Seluruhnya	
Keuntungan Kontraktor			10%	10% x Jumlah Seluruhnya	
CRN				Rp	Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

- 1. Tipe : Greenfield (medium)
- 2. Ketinggian : 111 s.d. 120m
- 3. Jumlah Kaki : 4
- 4. Konstruksi : Baja
- 5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m2	144,00	Jumlah 1.a	
2	Pemasangan bouplank	m	40,00	Jumlah 1.b	
B	PEKERJAAN 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 plat/Pondasi plat	m3	10,56	Jumlah 2.f	
3	Tie beam/Balok ikat	m3	2,41	Jumlah 2.g	
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	118.102,00	Jumlah 2.j	
2	Pengecatan	m2	4724,00	Jumlah 2.i	

Jumlah	Rp	Jumlah A s/d E
Test	1%	1% x Jumlah Seluruhnya
PPN 10 % & Perizinan 2%	12%	12% x Jumlah Seluruhnya
Keuntungan Kontraktor	10%	10% x Jumlah Seluruhnya
CRN	Rp	Jumlah A s/d E + Test + PPN & Perizinan + Keuntungan Kontraktor



LAMPIRAN IV : PERATURAN BUPATI KARAWANG
 NOMOR 7 TAHUN 2021
 TENTANG TATA CARA PERHITUNGAN NILAI BANGUNAN
 TOWER/MENARA TELEKOMUNIKASI UNTUK PENENTUAN
 BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN
 BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Contoh analisa CRN dan perhitungan NJOP Bangunan Tower/Menara Telekomunikasi dengan tinggi menara 70 meter dibangun tahun 2013 Dengan kondisi bangunan sangat baik.

Daftar Harga Bahan dan Upah Berdasarkan Standar Harga Barang dan Jasa dalam Pelaksanaan APBD Kab. Karawang

NO	JENIS	SATUAN	HARGA
1	Kepala tukang	hr	165.000
2	Mandor	hr	165.000
3	Pekerja	hr	125.000
4	Tukang	hr	150.000
5	Batu Kali	m3	468.400
6	Pasir beton	m3	227.600
7	Split	m3	316.500
8	Tiang pancang (pile)	m'	488.000
9	Admixture (Super cement extra)	lt	50.000
10	PC abu-abu	zak	142.700
11	Slump 10	cm	31.600
12	Baja L 80. 80. 8	kg	20.000
13	Besi	kg	15.000
14	Kawat beton	kg	12.400
15	Paku segala ukuran (rata-rata)	kg	16.300
16	Kayu/papan	m3	7.236.700
17	Triplex 4 x 8 x 15 mm	lbr	306.500
18	Cat besi	kg	58.750
19	Meni besi	kg	20.700

ANALISA PERHITUNGAN BIAYA PEMBUATAN BARU (CRN)
MENARA/TOWER TELEKOMUNIKASI

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL H. SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4x5	7
1	PEKERJAAN PERSIAPAN					
a	Pembersihan lapangan	m2				7.196
	Mandor	hr	0,0027	165.000	446	
	Pekerja	hr	0,054	125.000	6.750	
b	Pemasangan bouwplank	m				72.843
	Kayu	m3	0,008	7.236.700	57.894	
	Paku	kg	0,025	16.300	408	
	Mandor	hr	0,0011	165.000	182	
	Pekerja	hr	0,0064	125.000	800	
	Kepala tukang	hr	0,064	165.000	10.560	
	Tukang	hr	0,02	150.000	3.000	
2	PEKERJAAN SUB STRUKTUR					
a	Tiang pancang	m'				731.940
	Tiang pancang	m'	0,3	488.000	146.400	
	Alat-alat lain	%	33		161.040	
	Mandor	hr	0,3	165.000	49.500	
	Pekerja	hr	3	125.000	375.000	
b	Penggalian tanah	m3				219.840
	Mandor	hr	0,08	165.000	13.200	
	Kepala tukang	hr	0,016	165.000	2.640	
	Tukang	hr	0,16	150.000	24.000	
	Pekerja	hr	1,44	125.000	180.000	
c	Pemotongan tiang pancang	unit				43.750
	Tukang	hr	0,125	150.000	18.750	
	Pekerja	hr	0,2	125.000	25.000	
d	Pembuangan tanah	m3				44.945
	Mandor	hr	0,083	165.000	13.695	
	Pekerja	hr	0,25	125.000	31.250	
e	Urugan tanah kembali	m3				118.100

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL H. SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4x5	7
	Mandor	hr	0,165	165.000	27.225	
	Pekerja	hr	0,495	125.000	61.875	
	Sewa alat-alat	%	10		29.000	
f	Pondasi plat	m3				4.874.862
f.1	Penggalian	m3				219.840
	Mandor	hr	0,08	165.000	13.200	
	Kepala tukang batu	hr	0,016	165.000	2.640	
	Tukang	hr	0,16	150.000	24.000	
	Pekerja	hr	1,44	125.000	180.000	
f.2	Urugan pasir	m3				319.250
	Pasir beton	m3	1	227.600	227.600	
	Mandor	hr	0,01	165.000	1.650	
	Pekerja	hr	0,72	125.000	90.000	
f.3	Lantai kerja tebal 15 mm	m2				187.168
	PC	zak	0,625	142.700	89.188	
	Pasir beton	m3	0,05	227.600	11.380	
	Mandor	hr	0,02	165.000	3.300	
	Kepala tukang	hr	0,02	165.000	3.300	
	Tukang	hr	0,2	150.000	30.000	
	Pekerja	hr	0,4	125.000	50.000	
f.4	Pembesian	m3				1.900.025
	Besi beton	kg	110	15.000	1.650.000	
	Kawat beton	kg	2	12.400	24.800	
	Mandor	hr	0,015	165.000	2.475	
	Kepala tukang	hr	0,225	165.000	37.125	
	Tukang	hr	0,675	150.000	101.250	
	Pekerja	hr	0,675	125.000	84.375	
f.5	Pengecoran K-175	m3				2.248.579
	PC	zak	8	142.700	1.141.600	
	Split	m3	0,814	316.500	257.631	
	Pasir beton	m3	0,48	227.600	109.248	
	Admixture	ltr	4,52	50.000	226.000	

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL H. SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4x5	7
	Slump	cm	1	31.600	31.600	
	Mandor	hr	0,3	165.000	49.500	
	Kepala tukang	hr	0,2	165.000	33.000	
	Tukang	hr	1	150.000	150.000	
	Pekerja	hr	2	125.000	250.000	
g	Balok ikat					4.874.862
g.1	Penggalian	m3				219.840
	Mandor	hr	0,08	165.000	13.200	
	Kepala tukang	hr	0,016	165.000	2.640	
	Tukang	hr	0,16	150.000	24.000	
	Pekerja	hr	1,44	125.000	180.000	
g.2	Urugan pasir	m3				319.250
	Pasir	m3	1	227.600	227.600	
	Mandor	hr	0,01	165.000	1.650	
	Pekerja	hr	0,72	125.000	90.000	
g.3	Lantai kerja	m2				187.168
	PC	zak	0,625	142.700	89.188	
	Pasir beton	m3	0,05	227.600	11.380	
	Mandor	hr	0,02	165.000	3.300	
	Kepala tukang	hr	0,02	165.000	3.300	
	Tukang	hr	0,2	150.000	30.000	
	Pekerja	hr	0,4	125.000	50.000	
g.4	Pembesian	m3				1.900.025
	Besi Beton	kg	110	15.000	1.650.000	
	Kawat beton	kg	2	12.400	24.800	
	Mandor	hr	0,015	165.000	2.475	
	Kepala tukang	hr	0,225	165.000	37.125	
	Tukang	hr	0,675	150.000	101.250	
	Pekerja	hr	0,675	125.000	84.375	
g.5	Pengecoran	m3				2.248.579
	PC	zak	8	142.700	1.141.600	
	Split	m3	0,814	316.500	257.631	

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL H. SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4x5	7
	Pasir beton	m3	0,48	227.600	109.248	
	Admixture	ltr	4,52	50.000	226.000	
	Slump	cm	1	31.600	31.600	
	Mandor	hr	0,3	165.000	49.500	
	Kepala tukang	hr	0,2	165.000	33.000	
	Tukang	hr	1	150.000	150.000	
	Pekerja	hr	2	125.000	250.000	
h	Kolom					7.898.629
h.1	Bekisting	m3				3.750.025
	Triplex	m2	0,33	306.500	101.145	
	Kayu	m3	0,4	7.236.700	2.894.680	
	Paku	kg	4	16.300	65.200	
	Mandor	hr	0,1	165.000	16.500	
	Kepala tukang	hr	0,5	165.000	82.500	
	Tukang	hr	0,6	150.000	90.000	
	Pekerja	hr	4	125.000	500.000	
h.2	Pembesian	m3				1.900.025
	Besi Beton	kg	110	15.000	1.650.000	
	Kawat beton	kg	2	12.400	24.800	
	Mandor	hr	0,015	165.000	2.475	
	Kepala tukang	hr	0,225	165.000	37.125	
	Tukang	hr	0,675	150.000	101.250	
	Pekerja	hr	0,675	125.000	84.375	
h.3	Pengecoran	m3				2.248.579
	PC	zak	8	142.700	1.141.600	
	Split	m3	0,814	316.500	257.631	
	Pasir beton	m3	0,48	227.600	109.248	
	Admixture	ltr	4,52	50.000	226.000	
	Slump	cm	1	31.600	31.600	
	Mandor	hr	0,3	165.000	49.500	
	Kepala tukang	hr	0,2	165.000	33.000	
	Tukang	hr	1	150.000	150.000	

NO	JENIS PEKERJAAN	SAT	VOL	HARGA KOMPONEN	HARGA SATUAN	TOTAL H. SATUAN
1	2	3	4	5	6 = 4x5	7
i	Pekerja	hr	2	125.000	250.000	
	Pengecatan	m2				88.884
j	Meni	ltr	0,12	20.700	2.484	
	Cat besi	ltr	0,3504	58.750	20.586	
	Kepala tukang	hr	0,0756	165.000	12.474	
	Tukang cat	hr	0,0756	150.000	11.340	
	Pekerja	hr	0,336	125.000	42.000	
	Pemasangan Tower	kg				50.960
	Mandor	hr	0,0015	165.000	248	
	Kepala tukang	hr	0,0225	165.000	3.713	
	Tukang	hr	0,12	150.000	18.000	
	Pekerja	hr	0,1	125.000	12.500	
Besi	kg	1	15.000	15.000		
Peralatan lain	%	0,1	-	1.500		

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN TOWER

Spesifikasi Model

1. Tipe : SST
2. Ketinggian : 61 s.d. 70m
3. Jumlah Kaki : 4
4. Konstruksi : Baja
5. Pemasangan : Di atas tanah

NO	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	2	3	4	5	6 = 4 x 5
A	PERSIAPAN				
1	Pembersihan	m2	133,40	7.196	959.880
2	Pemasangan bouplank	m	38,20	72.843	2.782.587
B	PEKERJAAN TANAH				
1	Penggalian	m3	30,85	219.840	6.782.064
2	Urugan	m3	16,00	118.100	1.889.600
3	Pembuangan	m3	43,11	44.945	1.937.579
C	PONDASI				
1	Pemancangan	m'	356,00	731.940	260.570.640
2	Pemotongan tiang	m'	14,24	43.750	623.000
D	BETON				
1	Kolom	m3	1,57	7.898.629	12.400.848
2	Foot plat/Pondasi plat	m3	8,55	4.874.862	41.680.066
3	Tie beam/Balok ikat	m3	1,95	4.874.862	9.505.980
E	SUPER STR				
1	Rangka Tower	kg	13.789,35	50.960	702.705.276
2	Pengecatan	m2	629,97	88.884	55.994.253
	Jumlah		Rp		1.097.831.773
	Test		1%		10.978.318
	PPN 10 % & Perizinan 2%		12%		131.739.813
	Keuntungan Kontraktor		10%		109.783.177
	CRN			Rp	1.350.333.080

CONTOH PERHITUNGAN NJOP BANGUNAN MENARA

- Tinggi Menara : 70 m
 Tahun dibangun : 2013
 Kondisi Bangunan : sangat baik

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

*) $CRN / m^2 = CRN / \text{unit} : \text{tinggi menara}$
= Rp. 1.651.194.592 ; 70 m
= Rp19.290.473

*) $CRN / m^2 \text{ setelah penyusutan} = CRN / m^2 - \text{penyusutan}$
= Rp. 23.588.494 - Rp. 3.369.785
= Rp. 20.218.709

*) Karena nilai CRN/m^2 di atas Nilai bangunan/ m^2 sesuai dengan klasifikasi bangunan antara
> Rp.14.700.000 s/d Rp.15.800.000, maka yang digunakan sebagai dasar perhitungan adalah
 CRN/m^2 setelah penyusutan sebagaimana hasil perhitungan di atas, yaitu Rp. 20.218.709

*) Maka, NJOP Bangunan Menara = 70 m x Rp. 20.218.709
= Rp1.415.309.630

