



BUPATI ACEH SINGKIL
PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI ACEH SINGKIL

NOMOR 36 TAHUN 2021

TENTANG

PENENTUAN NILAI BANGUNAN OBJEK PAJAK KHUSUS MENARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI ACEH SINGKIL,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (2) huruf I, Qanun Kabupaten Aceh Singkil Nomor 10 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu menetapkan Penentuan Nilai Bangunan Objek Pajak Khusus Menara;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penentuan Nilai Bangunan Objek Pajak Khusus Menara;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Aceh Singkil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3827);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);

5. 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 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. 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);
7. 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);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah; (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
9. Qanun Aceh Singkil Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Singkil Tahun 2011 Nomor 10);
10. Qanun Kabupaten Aceh Singkil Nomor 10 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Singkil Tahun 2012 Nomor 10);
11. Qanun Aceh Singkil Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Aceh Singkil (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Singkil Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Singkil Nomor 5);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENENTUAN NILAI BANGUNAN OBJEK PAJAK KHUSUS MENARA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Kabupaten adalah bagian dari daerah Provinsi sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang dipimpin oleh seorang Bupati.
2. Pemerintah Kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten Aceh Singkil adalah unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang terdiri atas Bupati/Wakil Bupati dan Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Aceh Singkil.
3. Bupati/Wakil Bupati adalah Kepala Pemerintahan Kabupaten Aceh Singkil yang dipilih melalui suatu proses demokratis yang dilakukan berdasarkan asas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil.
4. Sekretaris Daerah yang selanjutnya disebut SEKDA adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Aceh Singkil.
5. Satuan Kerja Perangkat Kabupaten Aceh Singkil yang selanjutnya disingkat SKPK adalah satuan kerja dilingkungan pemerintahan Kabupaten Aceh Singkil yang dibentuk berdasarkan Qanun Kabupaten Aceh Singkil.
6. Badan Pengelola Keuangan Kabupaten yang selanjutnya disingkat BPPK Kabupaten Aceh Singkil.
7. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pengelolaaan Keuangan Kabupaten Aceh Singkil.
8. Penilai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilai PBB-P2 adalah Petugas yang ditunjuk oleh Bupati untuk melaksanakan penilaian.
9. Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus.
10. Menara adalah bangunan khusus yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi desain dan konstruksinya disesuaikan dengan sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.

11. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bila mana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau NJOP pengganti.
12. Pendekatan Biaya atau *Cost Approach* adalah pendekatan yang digunakan untuk menentukan NJOP bangunan dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan biaya penyusutannya.
13. Biaya Pembangunan Baru atau *Reproduction Cost New* yang selanjutnya disingkat RCN adalah biaya pembuatan kembali sebuah Objek Pajak pada saat penilaian dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat kenaikan komponen bahan bangunan yang digunakan dalam memperoleh Objek Pajak dan penyusutan yang ada terhadap objek yang akan dinilai. Nilai Objek Pajak bangunan dihitung berdasarkan biaya pembuatan baru untuk bangunan dikurangi dengan penyusutan.
14. Penyusutan (depresiasi) adalah berkurangnya nilai bangunan yang disebabkan oleh keuangan/penurunan kondisi fisik bangunan.
15. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.
16. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat JPB adalah pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
17. *Computer Assisted Valuation* yang selanjutnya disingkat CAV adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah Objek Pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dilakukan dengan bantuan komputer.

Pasal 2

Penentuan penilaian bangunan khusus menara dimaksudkan agar dapat digunakan sebagai acuan bagi Penilai PBB-P2 Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah dalam melaksanakan tugas di bidang penilaian.

Pasal 3

Penentuan penilaian bangunan khusus menara bertujuan untuk memberikan panduan dalam penilaian agar dapat menghasilkan NJOP bangunan yang mencerminkan nilai yang paling mendekati kewajaran.

BAB II
TATA CARA PENILAIAN

Bagian Kesatu
Metode Penilaian

Pasal 4

- (1) Penentuan nilai bangunan untuk Objek Pajak Khusus Menara dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Biaya atau *Cost Approach*.
- (2) Dasar penentuan nilai bangunan untuk Objek Pajak Khusus Menara dengan menggunakan Pendekatan Biaya atau *Cost Approach*.

Bagian Kedua

Bentuk dan Model *Reproduction Cost New*

Pasal 5

- (1) Model analisis RCN dapat diperbaharui (*updating*) sesuai dengan tahun penilaian atau tahun pajak tertentu dengan cara melakukan pemutakhiran harga bahan dan upah yang berlaku pada tahun dimaksud.
- (2) Biaya pembangunan baru atau *Reproduction Cost New* (RCN) sebagaimana dimaksud ayat (1) masih memerlukan analisis penyusutan.
- (3) Analisis penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mengurangi RCN dengan penyusutan bangunan sesuai dengan umur efektif bangunan.

Pasal 6

- (1) Penentuan nilai bangunan untuk Objek Pajak Khusus Menara dapat dilakukan dengan penetapan secara Jabatan.
- (2) Penetapan secara Jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan standar biaya pembuatan Menara berdasarkan klasifikasi ketinggian Menara.
- (3) Penetapan secara Jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bilamana informasi Objek Pajak dan Subjek Pajak yang dimaksud tidak diperoleh.
- (4) Klasifikasi ketinggian Menara sebagaimana dimaksud ayat (2) terdiri atas:
 - a. sampai dengan 10 (sepuluh) meter;
 - b. diatas 10 (sepuluh) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter;
 - c. diatas 20 (dua puluh) meter sampai dengan 30 (tiga puluh) meter;
 - d. diatas 30 (tiga puluh) meter sampai dengan 40 (empat puluh) meter;
 - e. diatas 40 (empat puluh) meter sampai dengan 50 (lima puluh) meter;

- f. diatas 50 (lima puluh) meter sampai dengan 60 (enam puluh) meter;
 - g. diatas 60 (enam puluh) meter sampai dengan 70 (tujuh puluh) meter;
 - h. diatas 70 (tujuh puluh) meter sampai dengan 80 (delapan puluh) meter;
 - i. diatas 80 (delapan puluh) meter sampai dengan 90 (sembilan puluh) meter;
 - j. diatas 90 (sembilan puluh) meter sampai dengan 100 (seratus) meter;
 - k. diatas 100 (seratus) meter sampai dengan 110 (seratus sepuluh) meter; dan
 - l. diatas 110 (seratus sepuluh) meter.
- (5) Bentuk perhitungan biaya pembangunan menara berdasarkan klasifikasi ketinggian Menara sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 7

Untuk bangunan objek khusus yang tidak tertampung dalam kode Jenis Penggunaan Bangunan pada Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak dapat menggunakan kode Jenis Penggunaan Bangunan 10 (lain-lain) dengan memberikan keterangan pada Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak tentang jenis penggunaan bangunan sebenarnya.

Pasal 8

Petunjuk teknis ini hanya digunakan untuk bangunan sebagaimana dimaksud, sehingga untuk menilai bangunan- bangunan lain yang berada dalam suatu Objek Pajak dapat menggunakan alat perhitungan lain seperti CAV (pada SISMIOP), DBKB 2000 dan perhitungan manual sesuai kebutuhan dalam proses penilaian.

Pasal 9

Nilai bangunan hasil penilaian dikonversikan dengan menggunakan Klasifikasi NJOP Bumi dan Bangunan untuk memperoleh NJOP Bangunan dimaksud.

Pasal 10

- (1) Untuk kepentingan penilaian Penilai PBB-P2 dapat meminta informasi pendukung kepada Wajib Pajak.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk proses penilaian.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Kabupaten Aceh Singkil.

Ditetapkan di Singkil

pada tanggal 11 Oktober 2021
4 Syahar 1443H



Diundangkan di Singkil

pada tanggal 11 Oktober 2021
4 Syahar 1443H

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN
ACEH SINGKIL



BERITA KABUPATEN ACEH SINGKIL TAHUN 2021 NOMOR 595

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI ACEH SINGKIL
PROVINSI ACEH
NOMOR 36 TAHUN 2021
TENTANG
PENENTUAN NILAI BANGUNAN
OBJEK PAJAK KHUSUS MENARA

PERHITUNGAN BIAYA PEMBANGUNAN MENARA

- Spesifikasi model :
- 1. Tipe :
 - 2. Ketinggian :
 - 3. Jumlah kaki :
 - 4. Konstruksi :
 - 5. Pemasangan :

Analisis perhitungan per unit

NO.	JENIS PEKERJAAN	SATUAN	VOLUME	HARGA SATUAN	TOTAL HARGA SATUAN
A	1.				
	2.				
B	3.				
	4.				
	5.				
C	6.				
	7.				
D	8.				
	9.				
	10.				
E	11.				
	12.				
	Jumlah				
					
					
	RCN				

BUPATI ACEH SINGKIL, 
DULMUSRID

Rangkup 2

11.11.11

✓

11.11.11