

Intisari

Penelitian ini bertujuan melakukan penilaian menara BTS untuk tujuan optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Magetan. Penelitian dilakukan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dapat dijadikan dasar pengenaan PBB-P2 menara BTS, dimana besarnya belum dilakukan evaluasi kembali sesuai perkembangan wilayah sejak tahun 2015 oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Magetan. Penilaian untuk menentukan NJOP menara BTS menggunakan Pendekatan Biaya. Metode yang dipakai dalam Pendekatan Biaya ini adalah Metode Penjumlahan (*summation method*), yaitu dengan menjumlahkan NJOP tanah tempat berdirinya menara BTS dan NJOP bangunan menara BTS. Metode penentuan NJOP tanah memakai Perbandingan Data Pasar (*direct comparison method*), dimana data yang dipakai dalam hal ini adalah data Zona Nilai Tanah (ZNT) karena untuk kepentingan PBB-P2. Metode penentuan NJOP bangunan memakai Metode Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost/DRC*).

Hasil dari penelitian ini, diperoleh estimasi NJOP mempunyai nilai lebih tinggi dibandingkan dengan NJOP dasar pengenaan PBB-P2 menara BTS tahun 2019 yang ditetapkan oleh Bupati Magetan. NJOP menara di Jalan Biliton Rt 01 Rw 05 Kepolorejo adalah Rp877.087.500,- dari yang semula Rp649.610.000,-; Jalan Tambakrejo Rt 05 Rw 01 Tambakrejo adalah Rp1.104.030.230,- dari yang semula Rp686.850.000,00,-; Jalan S.Parman Rt 05 Rw 02 Kebonagung adalah Rp1.142.992.500,- dari yang semula Rp528.000.000,-; Jalan Lombok 11B Rt 07 Rw 01 Tawanganom adalah Rp957.905.020,- dari yang semula sebesar Rp567.920.000,-.

Kata Kunci: Nilai Jual Objek Pajak, Pendekatan Biaya, PBB-P2, ZNT

Abstract

This research is to assess the BTS tower for the purpose of optimizing the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in Magetan Regency. The study was conducted to determine the sales value of tax objects (NJOP) which can be used as the basis for the imposition of PBB-P2 BTS towers, the amount of which has not been reevaluated according to regional developments since 2015 by the Magetan Regency Government. Assessment to determine NJOP BTS towers use a cost approach. The method used in this cost approach is the summation method, namely by adding NJOP of land on which BTS is built and NJOP is a BTS tower building. The method of determining land NJOP uses the comparison of market data (direct comparison method), where the data used in this case is the land value zone data (ZNT) because it is for the benefit of PBB-P2. The method of determining NJOP for buildings uses the Depreciated Replacement Cost (DRC) method.

The results of this research, the estimated NJOP has a higher value than the NJOP basis for the imposition of PBB-P2 BTS towers in 2019 established by the Regent of Magetan. NJOP tower on Jalan Biliton RT 01 RW 05 Kepolorejo is Rp877.087.500,- from the original Rp649.610.000,-; Jalan Tambakrejo RT 05 RW 01 Tambakrejo is Rp1.104.030.230,- from the original Rp686.850.000,00,-; Jalan S.Parman RT 05 RW 02 Kebonagung is Rp1.142.992.500,- from the original Rp528.000.000,-; Jalan Lombok 11B RT 07 Rw 01 Tawanganom is Rp957.905.020,- from the original Rp567.920.000,-.

Keywords: Tax Object Sales Value, Cost Approach, PBB-P2, ZNT