

**ANALISA PERHITUNGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PADA USAHA
PEMBUDIDAYAAN DAN PENANGKARAN IKAN AIR TAWAR (BANDENG)**

(Study Kasus Pada Tempat Budidaya Ikan Bandeng di Kabupaten Sidoarjo)

**Johan Aria Lesmana
Nur Hayati**

Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Trunojoyo Madura
Jl. Raya Telang Po. Box. 02 Kamal, Bangkalan-Madura
Email: hayatinur7710@yahoo.com

ABSTRACT

The objective of this research is to find out whether administration matter such as tax registration, tax reporting and tax payment has been in accordance with Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 about Land and Building Tax (Pajak Bumi dan Bangunan). This is a case study research with a unit analysis of a bandeng embankment at Banjar Kemuning Village, Sedati, Sidoarjo, East Java.

Research found that the administration activities such as tax registration, tax reporting, and tax payment has been complied with Indonesian taxation law as there never been any taxation fine. However, there was still some discrepancy calculation of tax payable between the calculation of Kantor Pelayanan Pratama Sidoarjo Utara and embankment recalculation of Rp 86.140,00.

Keywords: *Land and Building Tax List (DP PBB), Tax Object Market Value (NJOP), Land and Building Tax (PBB)*

PENDAHULUAN

Latar belakang

Tanah dan bangunan merupakan barang komoditi atau merupakan barang ekonomi yang sangat berpengaruh terhadap kehidupan bangsa, negara dan penduduknya. Negara sebagai organisasi yang mengatur dan memerintah rakyat serta kehidupan bernegara demi mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya berkewajiban mengatur tata kehidupan dan pendayagunaan tanah baik sebagai barang ekonomi maupun tempat tinggal berumah tangga. Untuk itu diperlukan partisipasi dari seluruh lapisan masyarakat untuk mematuhi, menjalankan serta mengawasi segala

bentuk undang-undang yang telah dibuat oleh pemerintah diantaranya adalah peraturan pajak (Judowinarso, 2005: 1-2).

Penerimaan pajak diharapkan dapat untuk pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Sebagai penerimaan terbesar Negara, seharusnya pajak dikelola dan diawasi pelaksanaannya dengan meningkatkan peran serta masyarakat sesuai dengan kemampuannya.

Budidaya penangkaran dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi pengusaha yang ingin mendapatkan keuntungan melimpah. Ini dapat dilihat dari semakin tingginya

konsumsi ikan bandeng dari tahun ke tahun. Telah banyak pengusaha membeli tanah dari ratusan meter persegi bahkan ada juga yang sampai satu hektar untuk tempat pembudidayaan ikan air tawar khususnya bandeng. Pengusaha tentunya juga memiliki tempat khusus untuk pembibitan ikan bandeng. Sikap optimis pengusaha yang sangat besar tentang perkembangan permintaan yang terus mengalami peningkatan.

Tempat penangkaran bandeng merupakan salah satu objek Pajak Bumi dan Bangunan yang didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Ada banyak faktor yang mempengaruhi penilaian NJOP tersebut diantaranya adalah jauh tidaknya letak tempat penangkaran dengan jalan raya, luas dan tata letak yang diatur agar bangunan yang diperiksa dapat berdiri kokoh seperti kantor pemasarannya, ruang kerja, ruang pakan, ruang panen dan lainnya, termasuk ruang pembenihan, pos keamanan serta kemungkinan perumahan untuk karyawan.

Melihat kondisi seperti di atas, pemerintah seharusnya berupaya mengembangkan, mendapatkan dan mengelola sumber dana baru yang berpotensi untuk dikembangkan dalam upaya peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan dengan menentukan besarnya Nilai Jual Objek Pajak penangkaran ikan serta faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak Penangkaran Ikan bandeng. Perhitungan nilai jual objek pajak suatu usaha harus didasarkan pada perhitungan PBB dimana administrasi seperti tata cara pendaftaran, pelaporan serta pembayaran sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku dan cara penghitungan pajak bumi dan bangunan sudah memenuhi peraturan perpajakan yang berlaku.

Permasalahan yang sering terjadi adalah para pengusaha tidak menaati peraturan dengan harapan membayar PBB dengan nilai lebih kecil ataupun tidak mendaftarkan dan melaporkan usaha tersebut bahkan tidak membayar sesuai peraturan

pemerintah yang berlaku. Oleh karena itu, banyak wajib pajak kelalaian dalam melakukan administrasi pembayaran dalam hal mendaftarkan, melaporkan dan membayar PBB tersebut. Peneliti memilih objek usaha penangkaran budidaya ikan bandeng di Desa Kemuning, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur dan ingin meneliti penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan untuk objek pajak Penangkaran Budidaya ikan bandeng secara tradisional di Kota Sidoarjo apakah sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku serta apakah dalam hal pendaftaran, pelaporan dan pembayaran untuk objek pajak penangkaran ikan bandeng sudah sesuai dengan peraturan perpajakan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian Ningsih (2005) tentang Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak pada Usaha Tambak Udang secara semi insentif (modern). Perbedaan penelitian ini adalah terletak pada objeknya, yaitu peneliti mengubah objeknya berupa perikanan darat secara tradisional yang tentunya akan berbeda cara perhitungannya maupun objek yang akan diteliti, serta peraturan yang akan dipakai.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah perhitungan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan untuk objek tempat pembudidayaan dan penangkaran ikan bandeng secara tradisional sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku ?
2. Apakah administrasi yang terdiri pendaftaran, pelaporan dan pembayaran objek pajak tempat pembudidayaan dan penangkaran ikan bandeng secara tradisional sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apakah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan untuk objek tempat pembudidayaan dan penangkaran ikan bandeng secara

- tradisional sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku
2. Untuk mengetahui prosedur administrasi perpajakan yang terjadi selama menjalankan usaha pembudidayaan dan penangkaran ikan bandeng secara tradisional seperti pendaftaran, pelaporan dan pembayaran sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

LANDASAN TEORI

Pengertian Pajak

Prof. Dr. Rochmat Soemitro (Mardiasmo, 1995: 1), mendefinisikan pajak sebagai iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Menurut S. I Djajadiningrat, pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara disebabkan suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum (Munawir 1995: 3).

Klasifikasi Pajak

- A. Menurut Mardiasmo (1995: 6-7), golongan pajak (dibagi dua yaitu):
 1. Pajak Langsung, Pajak yang bebannya dipikul sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain serta dipungut secara berkala (periodik)
 2. Pajak Tidak Langsung, Pajak yang dipungut kalau ada peristiwa, perbuatan tertentu dan pembayaran pajak serta dapat melimpahkan beban pajak kepada pihak lain atau konsumen.

B. Menurut sifatnya pajak dibagi menjadi dua yaitu:

1. Pajak subjektif (bersifat perorangan)
 2. Pajak objektif (bersifat kebendaan)
- C. Menurut lembaga pemungutnya
1. Pajak Negara (pajak pusat)
 - a) Pajak yang dipungut oleh Dirjen Pajak
 - Pajak Penghasilan
 - Pajak Pertambahan Nilai
 - Pajak Bumi dan Bangunan
 - Bea Materai
 - Bea Lelang
 - b) Pajak yang dipungut Dirjen Bea Cukai
 2. Pajak daerah

Pajak daerah terdiri atas:

 - a) Pajak Daerah tingkat I (propinsi), contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor.
 - b) Pajak Daerah tingkat II (kotamadya/kabupaten), misal: Pajak Pembangunan I, Pajak Penerangan Jalan, dan Pajak Restoran.

Pajak Bumi dan Bangunan

Definisi Pajak Bumi dan Bangunan.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan yang berdasarkan Undang-undang No.12 Tahun 1985, yang diubah dengan Undang-undang No.12 Tahun 1994. Undang-undang terbaru ini merupakan landasan hukum dalam penelesaian pajak sehubungan dengan hak bumi dan/atau perolehan manfaat atas bumi dan/atau kepemilikan, penguasaan dan/atau perolehan manfaat atas bangunan.

Terminologi Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (Supriyanto, 2008: 3-4) adalah:

1. Bumi

Yang dimaksud dengan bumi dalam UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menurut pasal 1 UU PBB adalah permukaan bumi

dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak pengairan) serta laut wilayah Republik Indonesia.

2. Bangunan

Bangunan menurut pasal 1 UU PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau yang dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan.

3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak menurut pasal 3 UU PBB (Supriyanto, 2008, 21) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli. Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti. Yang dimaksud dengan:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis (*Market Data Approach*) adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya. Metode ini digunakan untuk menentukan NJOP Bumi.
- b. Nilai perolehan baru (*Cost Approach*) merupakan suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut. Metode ini digunakan untuk menentukan NJOP bangunan, baik bangunan modern, kuno (candi dan lain-lain), tanaman perkebunan, hutan tanaman industri.
- c. Nilai jual pengganti (*Income Approach*) merupakan suatu

pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut. Metode ini dipergunakan untuk menentukan NJOP areal pertambangan produktif, areal panangkapan ikan di laut dan lain-lain.

4. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan UU No. 12 Tahun 1994 tentang PBB. (http://www.pajak.go.id/index.php?view=article&catid=101%3Aapbb&id=166%3Apop&option=com_content&Itemid=171).
5. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), menurut pasal 10 ayat (1) UU PBB adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak (Supriyanto, 2008: 35).

Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut pasal 1 UU PBB, bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal atau tempat usaha. (<http://www.ortax.org/ortax/?mod=learning&page=desc&id=464>)

Yang bukan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek pajak yang dikecualikan menurut pasal 3 UU PBB (Supriyanto, 2008: 5) dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

1. a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang agama, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenis dengan itu.
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalan

- yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani oleh suatu hak.
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
 - e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan
2. Objek pajak yang digunakan oleh Negara untuk penyelenggaraan pemerintah, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Beberapa ketentuan khusus, siapa yang menjadi subjek PBB ialah:

1. Jika suatu subjek pajak memanfaatkan atau menggunakan bumi dan atau bangunan milik orang lain bukan karena sesuatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka subjek pajak yang memanfaatkan/ menggunakan bumi dan atau bangunan ditetapkan sebagai wajib pajak.
2. Suatu objek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan/ menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
3. Subjek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedangkan untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak.

Klasifikasi Pajak Bumi dan Bangunan

Faktor-faktor yang diperhatikan dalam menentukan klasifikasi bumi/ tanah (Ningsih, 2005) adalah:

1. Letak tanah/bangunan merupakan lokasi objek pajak tersebut berada
2. Peruntukan tanah/bangunan adalah penggunaan atas objek pajak seperti perumahan
3. Pemanfaatan adalah penggunaan atas objek pajak seperti pertanian ladang dan sawah

4. Kondisi lingkungan adalah keadaan objek pajak sekitarnya
5. Luas bumi/bangunan dan tanah
6. Kesuburan atau hasil tanah/ bangunan
7. Adanya irigasi atau tidak

Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) (Ningsih, 2005) adalah batas minimal Nilai Jual Objek Pajak yang menurut Undang-undang tidak dikenakan pajak. Pasal 3 ayat 3 UU No. 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 menyatakan bahwa besarnya NJOPTKP adalah Rp.6.000.000,- untuk setiap wajib pajak. Besarnya NJOPTKP ini diubah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 201/KMK.04/2000 menjadi maksimal Rp.12.000.000 untuk setiap wajib pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap Kabupaten/Kota ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Dirjen Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapatan Pemda setempat. Ketentuan besarnya NJOPTKP ini berlaku mulai tahun pajak 2001.

Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Keputusan Menteri Keuangan No. 523/KMK.04/1998 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan telah diatur pokok-pokok sebagai berikut (Ningsih, 2005):

1. Standar investasi adalah jumlah yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan atau penanaman dan atau penggalan jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan, dan alat mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan sampai tahap produksi atau menghasilkan.
2. Objek pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan, dan atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.

3. Dalam hal objek pajak yang nilai jual per m²-nya lebih besar dari ketentuan NJOP, maka NJOP yang terjadi di lapangan yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Objek pajak sektor pedesaan dan pertokoan yang tidak bersifat khusus, NJOP-nya ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.
4. Besarnya NJOP sektor perkebunan, kehutanan, pertambangan, serta usaha bidang perikanan, peternakan, dan perairan untuk areal produksi dan atau areal belum produksi ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan bangunan ditambah dengan nilai investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai pengganti.
5. Untuk objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP-nya dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual.
6. Klasifikasi Penggolongan dan ketentuan nilai jual dapat dilihat pada lampiran IA, IB, IIA, IIIB Keputusan Menteri Keuangan.

Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) menurut Pasal 6 ayat 3 UU PBB (Supriyanto, 2008, 33) adalah nilai yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. NJKP ini merupakan dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan atau sering disebut dengan *assesment value*. Menurut ketentuan Pasal 6 ayat 3 UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari NJOP.

Persentase NJKP berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2002, tanggal 13 Mei 2002 terdiri dari dua, yaitu 40% (empat puluh persen)

dan 20% (dua puluh persen) yang diterapkan sebagai berikut:

1. Objek pajak perkebunan, kehutanan, dan pertambangan sebesar 40% (empat puluh persen) dari NJOP.
2. Objek pajak lainnya:
 - a. Sebesar 40% (empat puluh persen) dari NJOP apabila NJOP Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau lebih.
 - b. Sebesar 20% (dua puluh persen) dari NJOP apabila NJOP kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

Tata cara pembayaran PBB (Ningsih, 2005) dilakukan berdasarkan SPPT, surat pelunasan berdasarkan SKPKB dan berdasarkan Surat Tagihan Pajak (STP).

1. Pelunasan/pembayaran pajak berdasarkan SPPT. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.
2. Pelunasan/pembayaran pajak berdasarkan SKPKB. Pajak yang terutang berdasarkan SKPKB harus dilunasi selambat-lambatnya satu bulan sejak tanggal diterimanya SKPKB oleh wajib pajak.
3. Pelunasan/pembayaran pajak berdasarkan STP

METODE PENELITIAN

Instrumen dan Pengumpulan Data

Instrumen yang digunakan berupa daftar pertanyaan yang berisi tentang pertanyaan seputar pengenaan PBB usaha pembudidayaan ikan air tawar (bandeng) Desa Kemuning, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur. Terdapat dua metode yang digunakan peneliti dalam rangka pengumpulan data untuk penelitian, yaitu wawancara dan dokumentasi.

Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah menentukan Nilai Jual Objek Pajak pada Usaha Pembudidayaan ikan air tawar (bandeng) di Desa Kemuning, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur.

Teknik Analisis Data

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian studi kasus. Teknik analisis deskriptif digunakan dengan tujuan untuk mempelajari teori atau konsep yang relevan sebagai pedoman untuk melakukan analisa penerapan penghitungan Nilai Jual Objek Pajak pada tempat usaha pembudidayaan ikan air tawar (bandeng). Dalam penelitian ini langkah-langkah yang dilakukan adalah:

1. Administrasi dalam hal pendaftaran, pelaporan dan pembayaran
2. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Aspek Administrasi Dalam Mendaftar, Melapor, dan Membayar

Dalam hal mendaftar, wajib pajak telah mendaftar usaha perikanan darat ke kantor pajak. sebagai bukti adalah adanya Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Dalam hal melapor, wajib pajak menerima Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dari kantor pajak. Dalam hal ini, wajib pajak telah menerima dan mengisi SPOP tersebut serta sudah diserahkan pada tanggal 11 Januari 2009 ke kantor pajak di Sidoarjo Utara. Setelah melapor, maka kantor pajak akan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan bentuk SPPT dapat dilihat lampiran 1.

Objek Pajak Tanah

Tambak bandeng "XYZ" tidak memiliki luas tanah total. Untuk rincian data Objek Pajak Tanah, dapat dilihat pada lampiran 1.

Objek Pajak Bangunan

Bangunan yang berdiri di tambak bandeng tersebut menurut data dari KP Pratama Sidoarjo Utara tidak memiliki luas bangunan. Berikut adalah rincian data yang berhubungan dengan bangunan tambak bandeng "XYZ" (lampiran 2).

Data Objek Pajak menurut data yang dihitung ulang

Perhitungan NJOP dalam untuk tahun 2009 adalah:

Tabel 1.

Rincian Data Wilayah Perikanan Pada Tambak Bandeng "XYZ"

Peruntukan Objek	Perikanan Darat
Luas Tanah Perikanan	64.000 m ²
Kelas Tanah	A 37
Nilai Konversi Tanah Per m ²	Rp. 10.000
Jenis Tambak	Tambak Tradisional
Biaya Investasi Tambak	Rp. 4.500

Sumber: Data Diolah

Objek Pajak Tanah

Tambak bandeng "XYZ" tidak memiliki luas tanah. Data ini merupakan hasil dari wawancara dengan pemilik tambak bandeng "XYZ" yakni Bapak Abdul Kohar selaku wajib pajak. Dalam hal ini tidak ada perincian data objek pajak tanah.

Objek Pajak Bangunan

Bangunan yang berdiri di tambak tersebut merupakan satu kawasan yang terdiri dari 3 (tiga) unit bangunan yaitu ruang mesin (pompa air) dan perumahan (mess karyawan). Berikut adalah data-data yang berhubungan dengan bangunan tambak bandeng "XYZ":

Tabel 2.

Persentase Penyusutan Setiap Bangunan Pada Tambak Bandeng "XYZ"

No. Bangunan	Tahun Dibangun	Tahun Direnovasi	Umur Efektif	Nilai Pengganti	Kondisi	Persentase Penyusutan
I	2003	-	5	>Rp 475.000,-	Baik	11%
II	1975	-	-	-	Sedang	-
III	1975	-	-	-	Jelek	-

Sumber: data diolah

Tabel 3.

Data Komponen Utama Pada Tambak Bandeng "XYZ"

No. Bngun	Fungsi bangunan	Luas (M ²)	Lebar Btg (M ²)	Tinggi Klm (M ²)	Daya dukung (Kg/M ²)	Tahun dibangun	Tahun renovasi	kondisi
I	Mesin	20	0	0	0	2003	-	Baik
II	Mess karyawan	12	0	0	0		-	sedang
III	Mez karyawan	12	0	0	0		-	jelek

Sumber: data diolah

Tabel 4.

Data Komponen Material Pada Tambak Bandeng "XYZ"

No Bangunan	Komponen Material			
	Atap	Dinding	Lantai	Langit-Langit
I	Genteng biasa	Batu bata	ubin	Triplek
II	Daun janur	Anyaman bambu	Semen	bambu
III	Daun janur	Anyaman bambu	tanah	bambu

Sumber: data diolah

Analisa Perhitungan NJOP Penilaian Wilayah Perikanan Pada Tambak Bandeng 'XYZ'

Nilai Jual Objek Pajak pada perikanan dihitung dengan cara mengalikan luas tanah perairan dengan biaya investasi tambak. Tambak Bandeng "XYZ" memiliki 5 (lima) area dengan luas keseluruhan perairan 59.000m², sehingga nilai konversi bumi per m², dengan melihat tabel klasifikasi dan besarnya NJOP permukaan bumi berupa tanah adalah Rp. 10.000 (Kelas A 37). Besarnya biaya investasi tambak ditentukan berdasarkan jenis tambaknya. Oleh karena tambak bandeng "XYZ" ini menggunakan jenis Tambak tradisional, yaitu dengan

menggunakan alat bantu seperti pompa, pakan alami, dan pupuk tambahan, maka besarnya biaya investasi tambak untuk Tambak tradisional adalah Rp. 4.500,-/m² (lampiran 1). Terdapat perbedaan antara perhitungan menurut data KP PBB dengan perhitungan menurut data yang dihitung ulang. Perbedaan data perhitungan ini terjadi karena pendataan dari KP PBB Sidoarjo Utara dilakukan pendataan ulang pada tahun 1998, sedangkan tambak tersebut dilakukan perluasan sekitar 5.000 M² pada tahun 2003 dan tidak dimasukkan pada pendataan. Perincian perhitungan nilai wilayah perikanan akan diuraikan di bawah ini:

Tabel 5

Perhitungan Wilayah Perikanan Pada Tambak Bandeng “XYZ”
(menurut KP Pratama Sidoarjo Utara)

Perikanan Darat	
Luas Areal =	59.000 m ²
A =	59.000 m ²
Nilai per m ² : Tanah	= Rp. 10.000,-
Biaya Investasi Tambak	= <u>Rp. 4.500,-</u>
B =	Rp. 14.500,-
NJOP Wilayah Perikanan	= (A x B)
	= 59.000 m ² x Rp. 14.500,-
NJOP Wilayah Perikanan	= Rp. 855.500.000,-

Sumber: Data Diolah

Tabel 6

Perhitungan Wilayah Perikanan Pada Tambak Bandeng “XYZ”
(menurut manual)

Perikanan Darat	
Luas Areal =	64.000 m ²
A =	64.000 m ²
Nilai per m ² : Tanah	= Rp. 10.000,-
Biaya Investasi Tambak	= <u>Rp. 4.500,-</u>
B =	Rp. 14.500,-
NJOP Wilayah Perikanan	= (A x B)
	= 64.000 m ² x Rp. 14.500,-
NJOP Wilayah Perikanan	= Rp. 928.000.000,-

Sumber: Data sekunder Diolah

Penilaian Tanah Tambak Bandeng “XYZ”

Pada tambak bandeng ini, tidak memiliki luas tanah. Untuk perhitungan Nilai Jual Objek Pajak atas Tanah, tidak ada perbedaan antara perhitungan menurut data KP PBB dengan perhitungan menurut dihitung ulang.

Penilaian Bangunan Menurut Data KP Pratama Sidoarjo Utara

Metode penelitian yang digunakan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan adalah dengan metode biaya, yaitu dengan cara menghitung keseluruhan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh bangunan pada kondisi baru sesuai tanggal penilaian, dikurangi dengan penyusutan yang terjadi pada bangunan, sesuai dengan hasil pengamatan langsung dari aspek

penyusutan fisik, fungsi, dan nilai ekonomis.

Penghitungan Bangunan Berdasarkan Data yang Dihitung Ulang

Dari tabel di atas, diketahui bahwa total nilai bangunan untuk mesin adalah Rp.11.979.400,-. Total nilai tersebut didapat dari biaya komponen utama (lihat tabel 3.) sebesar Rp. 7.760.000,- ditambah dengan biaya komponen material (lihat tabel 10.) sebesar Rp. 5.700.000,- dan dikurangi dengan penyusutan (lihat tabel 2.) sebesar Rp. 1.480.600,- maka dapat diperoleh nilai bangunan setelah disusutkan lalu ditambahkan dengan fasilitas tidak/sudah disusutkan (tidak ada).

Tabel 7.
Perhitungan Nilai Bangunan I (Mesin) Pada Tambak Bandeng "XYZ"

Biaya Komponen utama :		
Konstruksi Utama	= 20 M ² x Rp. 388.000,-	= Rp. 7.760.000,-
Biaya Komponen Material:		
Atap (genteng biasa)	= 20 M ² x Rp. 97.000,-	= Rp. 1.940.000,-
Dinding (batu bata)	= 20 M ² x Rp. 52.000,-	= Rp. 1.040.000,-
Lantai (ubin)	= 20 M ² x Rp. 76.000,-	= Rp. 1.520.000,-
Langit-langit (triplek)	= 20 M ² x Rp. 60.000,-	= Rp. 1.200.000,-
Fasilitas dipengaruhi luas bangunan		= Rp. 0
Fasilitas tidak dipengaruhi luas bangunan		= Rp. 0
Nilai bangunan sebelum disusutkan		= Rp. 13.460.000,-
Penyusutan	= 11% x Rp. 13.460.000,-	= (Rp. 1.480.600,-)
Nilai bangunan setelah disusutkan		= Rp. 11.979.400,-
Fasilitas tidak/sudah disusutkan		= Rp. 0
Total nilai bangunan I (mesin) – Dibulatkan		= Rp. 11.979.000,-

Sumber : Data Diolah

Tabel 8.
Perhitungan Nilai Bangunan II (Mess Karyawan) Pada Tambak Bandeng "XYZ"

Luas Bangunan	:	12 m ²
Penggunaan	:	Perumahan
Keterangan	:	Bangunan Tidak Kena Pajak
Total nilai bangunan II (Mess Karyawan) – Dibulatkan = Rp. 0		

Sumber : Data diolah

Tabel 8 di atas, dapat dilihat bahwa bangunan ruang karyawan tidak dikenakan pajak karena bangunan tersebut adalah bangunan tidak permanen. Maksud dari bangunan tidak permanen adalah bangunan tersebut tidak memiliki komponen

konstruksi utama yang mendukung bangunan tersebut serta hanya memiliki atap dari daun janur yang mengering, dan dinding dari anyaman bambu serta lantainya yang hanya disemen sebagian.

Tabel 9
Perhitungan Nilai Bangunan III (Mess Karyawan) Pada Tambak Bandeng "XYZ"

Luas Bangunan	:	12 m ²
Penggunaan	:	Perumahan
Keterangan	:	Bangunan Tidak Kena Pajak
Total nilai bangunan III (Mess Karyawan) – Dibulatkan = Rp. 0		

Sumber: Data Diolah

Tabel 9. di atas, dapat dilihat bahwa bangunan ruang mess karyawan tidak dikenakan pajak karena bangunan tersebut adalah bangunan tidak permanen. Rincian penghitungan nilai setiap bangunan tambak bandeng "XYZ" di atas (tabel 7., tabel 8., tabel 9), dapat diringkas sedemikian rupa hingga rekapitulasi data objek pajak setiap bangunan akan diuraikan dalam tabel 10 berikut ini:

Tabel 10
Rekapitulasi Data Bangunan Pada
Tambak Bandeng "XYZ"

Bangunan	Luas	Nilai Bangunan
I	20 m ²	Rp. 11.979.000,-
II	12 m ²	0
III	12 m ²	0
Total	44 m²	Rp. 11.979.000,-

Sumber: Data Diolah

Dari tabel 10 di atas, dapat dilihat luas total untuk bangunan Tambak Bandeng "XYZ" adalah 44 m² dan total nilai bangunan yang ada adalah Rp. 11.979.000,-. Total nilai bangunan tersebut, diperoleh dari total nilai bangunan I(mesin) sebesar Rp. 11.979.000,- (lihat tabel 12.) ditambah total nilai bangunan II (perumahan) sebesar Rp. 0 (lihat tabel 8) ditambah total nilai bangunan III (perumahan) sebesar Rp.0 (lihat tabel 9).

Pada bangunan II (mess karyawan) dan bangunan III (mess karyawan) tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), karena kedua bangunan tersebut berupa bangunan tidak permanen dan tidak memiliki

konstruksi komponen utama yang mendukung bangunan tersebut, sehingga bangunan II (mess karyawan) dan bangunan III (mess karyawan) tidak termasuk dalam perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka nilai total bangunan adalah Rp.11.979.000,- dengan nilai bangunan per m² adalah Rp. 272.000,- (dibulatkan). Dengan demikian, maka nilai konversi bangunan per m², dengan melihat tabel klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual bangunan adalah Rp.310.000,- (A09). Jadi besarnya Nilai Jual Objek Pajak adalah 44 m² x Rp. 310.000,- = Rp. 13.640.000,-

Penerapan Penghitungan Nilai Jual Objek Pajak atas Wilayah Perairan pada Tambak Bandeng "XYZ"

Tabel 11 dapat diketahui besarnya selisih NJOP perikanan antara data KP PBB dengan data yang dihitung ulang, yaitu sebesar Rp.72.500.000,-. NJOP dari kedua data tersebut dapat memiliki selisih yang cukup besar. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain: disebabkan perbedaan waktu pendataan ulang. KP Pratama melakukan pendataan pada tahun 1998 dimana pada tahun tersebut luas tambak bandeng mencapai 59.000 m². Pada tahun 2003, wajib pajak melakukan perluasan areal tambak sebesar 5000 m² pada tepi sungai untuk tempat penampungan air sekaligus pembudidayaan bandeng yang baru sehingga areal baru tersebut tidak termasuk objek pajak.

Tabel 11
Rekapitulasi Penghitungan Nilai Jual Objek Pajak Atas Wilayah Perikanan Pada
Tambak Bandeng "XYZ"

Keterangan	Tambak Bandeng "XYZ"	
	Data KP Pratama	Data Dihitung Ulang
Jenis Perikanan	Perikanan Darat (Tambak)	Perikanan Darat (Tambak)
Jenis Tambak	Tambak tradisional	Tambak tradisional
Kelas Tanah	A 37	A 37
Nilai Konversi Tanah	Rp. 10.000,-	Rp. 10.000,-
Biaya Investasi Tambak	Rp. 4.500,-	Rp. 4.500,-
Luas Areal	59.000 m ²	64.000 m ²
NJOP Wilayah Perikanan	Rp. 855.500.000,-	Rp. 928.000.000,-

Sumber : Data diolah

Penerapan Penghitungan Nilai Jual Objek Pajak atas Bangunan pada Tambak Bandeng “XYZ”

Dari tabel 12 dapat dihitung besarnya selisih NJOP bangunan antara data KP PBB dengan data yang dihitung ulang, yaitu sebesar Rp.13.640.000,-.

Kedua data tersebut menggunakan Daftar Biaya Komponen Bangunan yang sama karena berada pada wilayah yang sama, namun NJOP dari kedua data tersebut dapat memiliki selisih yang cukup besar. .

Tabel 12
Rekapitulasi Penghitungan Nilai Jual Objek Pajak Atas Bangunan Pada Tambak Bandeng “XYZ”

Keterangan	Data KP PBB	Data Dihitung Ulang
Jumlah Bangunan	-	3 buah
Tahun dibangun	-	2003
Total nilai bangunan	-	Rp. 11.979.000,-
Total luas bangunan	-	44 m ²
Nilai bangunan per m ²	-	Rp. 272.000,-
Kelas Bangunan	-	A 09
Nilai konversi per m ²	-	Rp. 310.000,-
NJOP Bangunan	-	Rp. 13.640.000,-

Sumber: Data Diolah

Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain:

1. Jumlah bangunan dari kedua data tersebut tidak sama.

Hal ini dikarenakan data yang dihitung ulang memang memiliki 3 buah bangunan, tetapi 3 bangunan tersebut merupakan 1 bangunan, yaitu bangunan mesin yang dikenakan pajak. Namun bangunan perumahan (mess karyawan) tidak dikenakan pajak karena tidak memiliki konstruksi komponen utama yang mendukung bangunan tersebut. Sesuai dengan definisi bangunan yang tercantum di dalam Pasal 1 UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 adalah sebagai berikut :

“Bangunan memiliki definisi, bahwa bangunan adalah konstruksi tehnik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan.

Oleh karena adanya ketetapan dari UU Perpajakan seperti di atas, maka 2 bangunan perumahan (mess karyawan) yang tidak tetap tersebut

tidak dapat dikatakan bangunan kena pajak, sehingga luas bangunan yang dipakai adalah bangunan tetap yang dikenakan pajak, yaitu bangunan ruang mesin (pompa) yang total luasnya adalah 44 m².

2. Komponen bangunan utama, seperti di data KPP Pratama ada daya dukung dan data yang dihitung ulang tidak ada. Daya dukung adalah kemampuan bahan komponen utama untuk dapat menahan beban yang diberikan per satuan luas bangunan.
3. Komponen material dari bangunan, yang didasarkan pada jenis material yang digunakan, yang terdiri atas jenis atap, dinding, lantai dan langit-langit
4. Komponen fasilitas, yaitu fasilitas fisik yang ada pada masing-masing bangunan seperti dinding, pagar, dan fasilitas lainnya.

Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan Tambak Bandeng “XYZ”

Dari tabel 18. di atas, dapat dilihat bahwa PBB terhutang untuk data KP Pratama Sidoarjo Utara lebih sedikit dibanding dengan PBB

terhutang untuk data yang Dihitung Ulang. Hal ini disebabkan karena adanya perbedaan jumlah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas perairan dan bangunan dari kedua objek pajak

tersebut. Besar selisih PBB terhutang atas objek pajak antara data KP PBB dengan data yang Dihitung Ulang adalah Rp. 86.140,-.

Tabel 12

Penghitungan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhutang Pada Tambak Bandeng "XYZ"

Keterangan	Data KP PBB	Data Dihitung Ulang
NJOP Perairan	Rp. 855.500.000,-	Rp. 928.000.000,-
NJOP Tanah	Rp. -	Rp. -
NJOP Bangunan	Rp. -	Rp. 13.640.000,-
NJOP sebagai DP PBB	Rp. 855.500.000,-	Rp. 941.640.000,-
NJOPTKP	(Rp. 6.000.000,-)	(Rp. 6.000.000,-)
NJOP Kena Pajak	Rp. 849.500.000,-	Rp. 935.640.000,-
Persentase NJKP	20%	20%
Nilai Jual Kena Pajak	Rp. 169.900.000,-	Rp. 187.128.000,-
Tarif PBB	0.5%	0.5%
PBB Terhutang	Rp. 849.500,-	Rp. 935.640,-

Sumber: Data Diolah

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil analisis, maka simpulan penelitian adalah:

1. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk objek pajak tambak bandeng sudah memenuhi peraturan yang berlaku. Dari hasil penghitungan, didapatkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas wilayah perairan dari penghitungan menurut KP Pratama Sidoarjo Utara tahun 1998 sebesar Rp. 855.500.000,- dan penghitungan data ulang tahun 2009 untuk tambak bandeng "XYZ" sebesar Rp. 928.000.000,- sehingga terdapat selisih RP. 72.500.000,-. Hal ini karena pihak KP Pratama Sidoarjo Utara tahun 1998 melakukan pendataan ulang, namun pada tahun 2003 Bapak Abdul Kohar selaku wajib pajak melakukan perluasan namun tidak dilaporkan dalam SPOP. Perbedaan ini karena Pihak KP Pratama Sidoarjo Utara tidak melakukan pendataan sejak 1998 dan menggunakan stelsel anggapan yaitu menganggap objek pajak sama dengan tahun sebelumnya. Jadi pihak KP Pratama Sidoarjo Utara Tidak

memberikan SPOP tahunan kepada Bapak Abdul Kohar dan menganggapnya objek tambak tersebut tidak mengalami perubahan. Hal ini karena pihak KP Pratama Sidoarjo Utara menganggap jarang sekali terjadi perubahan fasilitas atau lainnya pada usaha budidaya ikan bandeng sehingga tidak mendapat perhatian serius dari pihak KP Pratama Sidoarjo Utara.

Dari hasil pengamatan, didapat bahwa ada 2 bangunan yang bersifat tidak permanen karena tidak mempunyai konstruksi komponen utama sehingga bangunan tersebut termasuk bangunan yang tidak kena pajak.

Dari hasil penghitungan, didapat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas bangunan untuk tambak bandeng "XYZ" menurut penghitungan KP Pratama Sidoarjo Utara tidak memiliki objek pajak bangunan, dan menurut data yang dihitung ulang adalah sebesar Rp.13.640.000,-.

Dengan mengetahui NJOP atas wilayah perikanan, tanah dan bangunan dari objek pajak, maka PBB terutang untuk tambak bandeng tersebut dapat dihitung, yaitu sebesar Rp. 935.640,- untuk data KP Pratama Sidoarjo Utara dan sebesar Rp.849.500,- untuk data

yang dihitung ulang. Besar selisih PBB terhutang atas objek pajak tambak bandeng atas data KP Pratama Sidoarjo Utara dengan data yang dihitung ulang di atas adalah Rp.86.140,-.

2. Kegiatan administrasi seperti pendaftaran, pelaporan, dan pembayaran sudah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku. Selama tahun berjalan, tambak bandeng "XYZ" pernah melakukan perubahan pada tahun 1998 atas data objek pajak tersebut, namun wajib pajak tidak pernah diberikan SPOP sebagai bukti perubahan atas objek pajak. Hal ini karena pihak KP Pratama Sidoarjo Utara menggunakan stelsel anggapan dan memperkirakan jarang sekali perubahan yang umumnya terjadi pada tambak tersebut. Wajib pajak telah membayar pajak terutang nya sesuai dengan peraturan yang ada yaitu pembayaran dilakukan sekurang-kurangnya 6 (enam) bulan dari diterimanya SPPT, maka wajib pajak telah membayar tepat waktu sehingga tidak dikenakan sanksi denda administrasi sebesar 2% sebulan

Saran

Pihak KP Pratama Sidoarjo Utara ini seharusnya memberikan formulir SPOP kepada wajib pajak sehingga setiap perubahan terbaru yang terjadi pada objek pajak dapat didata oleh pihak KP Pratama Sidoarjo Utara serta bagi KP Pratama Sidoarjo Utara semakin teliti dalam melakukan penilaian dan pemeriksaan, karena demikian baik wajib pajak, maupun pemerintah, tidak ada yang dirugikan. Sedangkan untuk pihak wajib pajak seharusnya melaporkan segala perubahan yang terjadi pada objek pajak dengan cara meminta dan mengisi formulir SPOP yang ada di KP Pratama Sidoarjo Utara.

DAFTAR PUSTAKA

- Judowinarso, Endarto. 2006. *Pajak bumi dan bangunan*. BPPK Depkeu. Jakarta.
- Mardiasmo. 1995. *Perpajakan*. Andi. Yogyakarta
- Ningsih, Sari Dewi. 2004. *Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak pada Usaha Tambak Udang*. Skripsi. Fakultas Ekonomi Universitas Petra. Surabaya
- Supriyanto, Heru. 2008. *Cara menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Materai*. PT Index. Jakarta
- Soemitro, Rahmat. 1997. *Asas dan Dasar Perpajakan 2*. PT Eresco. Bandung.
- Soemitro, Rahmat. 1998. *Pajak dan Bangunan*. PT Eresco. Bandung.
- Soemitro, Rahmat. 1998. *Pajak Bumi dan Bangunan*. PT Eresco. Bandung.
- http://www.pajak.go.id/index.php?view=article&catid=101%3Apbb&id=166%3Apop&option=com_content&Itemid=171
- <http://www.ortax.org/ortax/?mod=learning&page=desc&id=464>
- <http://www.dannydarussalam.com/engine/peraturan/view.php?id=5992>
- <http://pbb-ano.blogspot.com/2009/04/131-pengenaan-pbb.html>
- <http://pbb-ano.blogspot.com/2009/04/131-pengenaan-pbb.html>

Lampiran 1**Rincian Data Wilayah Perikanan Pada Tambak Bandeng "XYZ"**

NO.	PERUNTUKAN OBYEK	LUAS (M ²)	KLAS	NILAI PER M ²		JUMLAH	NILAI KESELURUHAN
				TANAH	BIAYA INVESTASI		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Perairan Laut (Laut, Sungai, Danau, Waduk) a. Areal penangkapan b. Areal Pembudidayaan (Menghasilkan) c. Areal Pembudidayaan (Belum Menghasilkan)						
2	Perikanan darat (tambak)	59.000	A37	10.000	4.500	14.500	855.500.000
3	Perairan Pelabuhan Khusus						
	NJOP WILAYAH PERIKANAN						855.500.000

Sumber: KP Pratama Sidoarjo Utara

Lampiran 2**Biaya Investasi Tambak****RINCIAN DATA ATAS BANGUNAN PADA TAMBAK BANDENG "XYZ"**

Sumber: KP Pratama Sidoarjo Utara

NO	PERUNTUKAN OBYEK	LUAS (M ²)	NILAI BANGUNAN PER M ²	KLAS	NJOP PER M ²	NILAI KESELURUHAN
1	2	3	4	5	6	6
	1. Kantor 2. Gudang 3. Perumahan 4. Rumah makan 5. Laboratorium 6. Jalan lingkungan yang diperkeras 7. Tangki / Silo 8. Kamar pendingin 9. Dermaga 10. Lainnya					
	NJOP BANGUNAN					-

Lampiran 3**Rincian Data Atas Tanah Pada Tambak Bandeng "XYZ"**

NO	PERUNTUKAN OBYEK	LUAS (M ²)	KLAS	NILAI PER M ²	NILAI KESELURUHAN
1	2	3	4	5	6
	1. Kantor 2. Gudang 3. Perumahan 4. Rumah makan 5. Laboratorium 6. Jalan lingkungan yang diperkeras 7. Tangki / Silo 8. Kamar pendingin 9. Dermaga 10. Lainnya				
	NJOP TANAH	-	-	-	-

Sumber: KP Pratama Sidoarjo Utara

Lampiran 3

Tabel: Biaya Investasi Tambak Bandeng "XYZ"

BESARNYA BIAYA INVESTASI TAMBAK	
PROPINSI	: JAWA TIMUR
KABUPATEN	: SIDOARJO
1.	Tambak adalah Areal Pembudidayaan Ikan yang dibangun dengan jumlah investasi tertentu sesuai dengan jenis tambak.
2.	Berdasarkan kriterianya, Jenis tambak dibedakan :
a.	Tambak insentif adalah tambak yang pengelolaannya telah menggunakan banyak alat bantu, seperti kincir air, pompa, pakan, dan pupuk. Kriteria untuk tambak insentif adalah :
•	Kepadatan penebaran benur : 15 s/d 30 ekor per m ²
•	Luas tiap petak : 0,3 s/d 0,5 Ha
•	Dasar tambak : Keras, rata, dan berpasir
•	Ketinggian air : 100 s/d 150 cm
•	Pupuk : pemakaian sedikit
•	Pakan : pelet
•	Kincir : jumlah banyak
•	Pengaturan sirkulasi air : menggunakan pompa air
b.	Tambak semi insentif adalah tambak yang pengelolaannya menggunakan sedikit alat-alat bantu, seperti kincir air, pompa, gengset, pakan alam, dan tambahan pupuk. Kriteria untuk tambak semi insentif adalah :
•	Kepadatan penebaran benur : 4 s/d 15 ekor per m ²
•	Luas tiap petak : 1 s/d 2 Ha
•	Dasar tambak : peralatan system caren
•	Ketinggian air : 80 s/d 100 cm
•	Pupuk : pemakaian sedikit
•	Pakan : alami dan tambahan
•	Kincir : jumlah sedikit
•	Pengaturan sirkulasi air : pasang surut dan pompa air
c.	Tambak tradisional adalah tambak yang pengelolaannya hanya sedikit alat bantu, seperti pompa, pakan alami, dan tambahan pupuk. Kriteria untuk tambak tradisional adalah :
•	Kepadatan penebaran benur : 2 s/d 4 ekor per m ²
•	Luas tiap petak : 0,5 s/d 2,5 Ha
•	Dasar tambak : rata dan berlumpur
•	Ketinggian air : 50 s/d 70 cm
•	Pupuk : pemakaian banyak
•	Pakan : alami dan tambahan
•	Kincir : tidak ada
•	Pengaturan sirkulasi air : pasang surut dan pompa air
3.	Besarnya biaya investasi tambak adalah sebagai berikut :
a.	Tambak insentif : Rp. 10.600,- /m ²
b.	Tambak semi insentif : Rp. 7.200,- /m ²
c.	Tambak Tradisional : Rp. 4.500,- /m ²

Sumber: KP Pratama Sidoarjo Utara