



BUPATI TEGAL
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI TEGAL
NOMOR **22** TAHUN 2020

TENTANG
FORMULA TARIF/BESARAN SEWA BARANG MILIK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI TEGAL,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka optimalisasi pendayagunaan Barang Milik Daerah di lingkungan Pemerintah Kabupaten Tegal yang belum digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Perangkat Daerah, perlu memanfaatkan Barang Milik Daerah melalui mekanisme sewa dalam jangka waktu tertentu;
 - b. bahwa guna mewujudkan tertib administrasi dan memberikan acuan dalam penghitungan besaran tarif sewa Barang Milik Daerah, perlu mengatur formula tarif/besaran sewa Barang Milik Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Formula Tarif/Besaran Sewa Barang Milik Daerah;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42) ;
 2. 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 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 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 2015 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

- (2) Besaran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan oleh:
- a. Pengelola Barang dalam menghitung besaran Sewa untuk BMD berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola Barang dan BMD berupa tanah dan/ atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang dengan nilai buku diatas Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) serta untuk mengkaji usulan Sewa BMD dari Pengguna Barang.
 - b. Pengguna Barang dalam menghitung usulan besaran Sewa untuk BMD berupa tanah dan/ atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang dengan nilai buku sampai dengan Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan BMD berupa selain tanah dan/ atau bangunan yang status penggunaannya berada pada Pengguna Barang.

Bagian Kesatu
Tarif Pokok Sewa
Pasal 3

- (1) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a adalah hasil perkalian antara nilai indeks BMD dengan luas tanah dan/atau bangunan dan nilai wajar tanah dan/atau bangunan;
- (2) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibedakan untuk:
 - a. BMD berupa tanah;
 - b. BMD berupa bangunan;
 - c. BMD berupa sebagian tanah dan bangunan; dan
 - d. BMD selain tanah dan/atau bangunan.
- (3) Tarif pokok sewa BMD berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b dan huruf c dapat termasuk formula sewa BMD berupa prasarana bangunan.
- (4) Tarif pokok sewa BMD ditetapkan dalam Keputusan Bupati.

Pasal 4

Tarif pokok sewa untuk BMD berupa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a merupakan hasil perkalian dari :

- a. faktor variabel sewa tanah (Vt);
- b. luas tanah (Lt);
- c. dan nilai tanah (Nt).

Pasal 5

Faktor variabel sewa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a ditetapkan sebesar 3,33% (tiga koma tiga puluh tiga persen).

Pasal 6

- (1) Luas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b dihitung berdasarkan gambar situasi/peta tanah atau sertifikat tanah.
- (2) Luas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam meter persegi.
- (3) Dalam hal tanah yang disewakan hanya sebagian tanah, luas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar luas bagian tanah yang disewakan.
- (4) Dalam hal pemanfaatan bagian tanah yang disewakan memiliki dampak terhadap bagian tanah yang lainnya, luas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambahkan luas tanah tertentu yang diyakini terkena dampak pemanfaatan tersebut.

Pasal 7

- (1) Nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c dihitung dalam rupiah per meter persegi.

- (2) Nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai wajar atas tanah;
- (3) Nilai wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa Nilai Jual Objek Pajak atau Harga Pasar.
- (4) Dalam hal Nilai Jual Objek Pajak dan Harga Pasar diperoleh maka yang digunakan adalah harga yang tertinggi.
- (5) Harga pasar adalah hasil perhitungan penilai publik, lembaga penilai pemerintah atau tim yang dibentuk oleh pengelola barang;
- (6) Tim yang dibentuk oleh pengelola barang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dengan susunan ketua, sekretaris dan anggota;
- (7) Dalam hal harga pasar dihitung oleh tim sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didukung data paling sedikit 3 (tiga) transaksi terakhir pada lokasi sekitar;

Pasal 8

- (1) Tarif pokok sewa untuk BMD berupa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b merupakan hasil perkalian dari:
 - a. faktor variabel sewa bangunan (V_b);
 - b. luas bangunan (L_b); dan
 - c. nilai bangunan (N_b).
- (2) Dalam hal sewa bangunan termasuk prasarana bangunan, tarif pokok sewa bangunan ditambahkan tarif pokok sewa prasarana bangunan.

Pasal 9

Faktor variabel sewa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a ditetapkan sebesar 6,64% (enam koma enam puluh empat persen).

Pasal 10

- (1) Luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b merupakan luas lantai bangunan sesuai gambar.
- (2) Luas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam meter persegi.
- (3) Dalam hal bangunan yang disewakan hanya sebagian dari bangunan, luas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar luas lantai dari bagian bangunan yang disewakan.
- (4) Dalam hal pemanfaatan bagian bangunan yang disewakan memiliki dampak terhadap bagian bangunan yang lainnya, luas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambahkan jumlah tertentu dari luas bangunan yang diyakini terkena dampak dari pemanfaatan tersebut.

Pasal 11

- (1) Nilai bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf c dihitung dalam rupiah per meter persegi.
- (2) Nilai Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai wajar atas bangunan;
- (3) Nilai wajar sebagaimana dimaksud ayat (2) berupa nilai buku dalam Kartu Inventarisasi Barang atau Harga Pasar.
- (4) Dalam hal nilai buku dalam Kartu Inventarisasi Barang dan Harga Pasar diperoleh maka yang digunakan adalah nilai yang tertinggi.
- (5) Nilai buku sebagaimana dimaksud ayat (3) adalah yang tertuang dalam Kartu Inventaris Barang pada tahun yang berkenaan.
- (6) Harga pasar adalah hasil perhitungan penilai publik, penilai pemerintah atau tim yang dibentuk oleh pengelola barang;

- (7) Dalam hal harga pasar dihitung oleh tim sebagaimana dimaksud ayat (5) harus didukung data paling sedikit 2 (dua) transaksi terakhir pada lokasi sekitar dan fungsi bangunan yang sejenis;

Pasal 12

- (1) Tarif pokok sewa untuk BMD berupa sebagian tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c merupakan hasil penjumlahan dari:
- tarif pokok sewa tanah; dan
 - tarif pokok sewa bangunan.
- (2) Penghitungan tarif pokok sewa tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berlaku mutatis mutandis ketentuan dalam Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7.
- (3) Penghitungan tarif pokok sewa bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berlaku mutatis mutandis ketentuan dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11.

Pasal 13

- (1) Tarif pokok sewa untuk prasarana bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) merupakan hasil perkalian dari:
- faktor variabel sewa prasarana bangunan; dan
 - nilai prasarana bangunan (Hp).
- (2) Faktor variabel sewa prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan sebesar 6,64% (enam koma enam puluh empat persen).
- (3) Nilai prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai perolehan prasarana bangunan yang dituangkan dalam Kartu Inventarisasi BMD.
- (4) Nilai prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengalami penyusutan sebesar 2% (dua persen) setiap tahun.
- (5) Penyusutan nilai prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).
- (6) Nilai prasarana bangunan dihitung dalam rupiah.

Bagian Kedua

Faktor Penyesuai Sewa

Pasal 14

Faktor penyesuai sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b meliputi:

- jenis kegiatan usaha penyewa;
- bentuk kelembagaan penyewa; dan
- periodesitas sewa.

Pasal 15

- (1) Jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf a dikelompokkan sebagai berikut:
- kegiatan bisnis;
 - kegiatan non bisnis; dan
 - kegiatan sosial.
- (2) Kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diperuntukkan bagi kegiatan yang berorientasi semata-mata mencari keuntungan, antara lain:
- perdagangan;
 - jasa; dan
 - industri.

- (3) Kegiatan non bisnis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diperuntukkan bagi kegiatan yang menarik imbalan atas barang atau jasa yang diberikan namun tidak semata-mata mencari keuntungan, antara lain:
- a. pelayanan kepentingan umum yang memungut biaya dalam jumlah tertentu atau terdapat potensi keuntungan, baik materil maupun immaterial;
 - b. penyelenggaraan pendidikan nasional;
 - c. upaya pemenuhan kebutuhan pegawai atau fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Pengguna Barang; dan
 - d. kegiatan lainnya yang memenuhi kriteria non bisnis.
- (4) Kegiatan sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diperuntukkan bagi kegiatan yang tidak menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan dan/atau tidak berorientasi mencari keuntungan, antara lain:
- a. pelayanan kepentingan umum yang tidak memungut biaya dan/atau tidak terdapat potensi keuntungan;
 - b. kegiatan sosial;
 - c. kegiatan keagamaan;
 - d. kegiatan kemanusiaan;
 - e. kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan; dan
 - f. kegiatan lainnya yang memenuhi kriteria sosial.

Pasal 16

- (1) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b dikelompokkan sebagai berikut:
- a. Kategori I, meliputi:
 1. Perorangan, Persekutuan Perdana, Persekutuan Firma, Persekutuan Komanditer, Perseroan Terbatas, Lembaga/organisasi internasional/asing;
 2. Badan Usaha Milik Negara;
 3. Badan Usaha Milik Daerah;
 4. Badan hukum yang dimiliki negara; dan
 5. Lembaga pendidikan asing, meliputi lembaga pendidikan asing yang menyelenggarakan pendidikan di Indonesia.
 - a. Kategori II, meliputi:
 1. Yayasan;
 2. Koperasi;
 3. Lembaga Pendidikan Formal meliputi lembaga pendidikan dalam negeri, baik milik swasta maupun milik pemerintah, meliputi:
 4. Lembaga pendidikan anak usia dini formal;
 5. Lembaga pendidikan dasar;
 6. Lembaga pendidikan menengah; dan
 7. Lembaga pendidikan tinggi; dan
 8. Lembaga Pendidikan Non Formal meliputi:
 9. Lembaga kursus;
 10. Lembaga pelatihan;
 11. Lembaga belajar;
 12. Pusat kegiatan belajar masyarakat;
 13. Majelis taklim; dan
 14. Satuan pendidikan yang sejenis.
 - c. Kategori III, meliputi:
 1. Lembaga sosial termasuk lembaga internasional dan/atau asing yang menyelenggarakan kegiatan sosial;
 2. Lembaga kemanusiaan termasuk lembaga internasional dan/atau asing yang menyelenggarakan kegiatan kemanusiaan;
 3. Lembaga keagamaan termasuk lembaga internasional dan/atau asing yang menyelenggarakan kegiatan keagamaan; dan
 4. Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan/daerah.

Pasal 17

- (1) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha bisnis oleh semua kategori bentuk kelembagaan penyewa ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Usaha/Industri besar sebesar 100 % (seratus persen);
 - b. Usaha/Industri Menengah sebesar 90 % (sembilan puluh persen); dan
 - c. Usaha/Industri Micro dan Kecil 80% (delapan puluh persen)
 - d. Koperasi yang dibentuk dan beranggotakan Pegawai Negeri Sipil/ anggota Tentara Nasional Indonesia/ anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia, yang tujuan pendiriannya untuk kesejahteraan anggota, diberikan faktor penyesuai:
 1. Sebesar 50% (lima puluh persen) untuk Koperasi primer; dan
 2. Sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) untuk Koperasi sekunder.
- (2) Kreteria Usaha/Industri Kecil sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.
- (3) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha non bisnis ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Kategori I sebesar 50 % (lima puluh persen);
 - b. Kategori II sebesar 40 % (empat puluh persen); dan
 - c. Kategori III sebesar 30 % (tiga puluh persen);
- (4) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha sosial ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Kategori I sebesar 10 % (sepuluh persen);
 - b. Kategori II sebesar 7,5 % (tujuh koma lima persen); dan
 - c. Kategori III sebesar 5 % (lima persen).

Pasal 18

Besaran faktor penyesuai Sewa untuk periodesitas Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c ditetapkan sebagai berikut:

- a. per tahun sebesar 100% (seratus persen);
- b. per semester sebesar 110% (seratus sepuluh persen);
- c. per triwulan sebesar 120% (seratus duapuluh persen);
- d. per bulan sebesar 130% (seratus tiga puluh persen);
- e. per hari sebesar 160% (seratus enam puluh persen); dan
- f. per jam sebesar 190% (seratus sembilan puluh persen).

Pasal 19

- (1) Dalam hal jangka waktu sewa lebih dari 1 (satu) tahun dengan periodesitas sewa 1 (satu) maka faktor menyesuaikan sewa dihitung sebagai berikut:
 - a. tahun kedua sebesar besaran sewa tahun pertama ditambah tingkat bunga deposito LPS rata-rata tahun pertama;
 - b. tahun ketiga sebesar besaran sewa tahun kedua ditambah tingkat bunga deposito LPS rata-rata tahun kedua;
 - c. tahun keempat sebesar besaran sewa tahun ketiga ditambah tingkat bunga deposito LPS rata-rata tahun ketiga; dan
 - d. tahun kelima sebesar besaran sewa tahun keempat ditambah tingkat bunga deposito LPS rata-rata tahun keempat.
- (2) Dalam hal jangka waktu sewa lebih dari 1 (satu) tahun dan pembayarannya sekaligus untuk seluruh jangka waktu sewa, maka factor penyesuai periodesitas sewa adalah 100% (seratus persen).

BAB III
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 20

- (1) Perjanjian sewa yang sedang berjalan sebelum Peraturan Bupati ini tetap berlaku sampai akhir masa sewa sesuai dengan perjanjian tersebut.
- (2) Perjanjian sewa baru termasuk perpanjangan perjanjian sewa setelah Peraturan Bupati ini diberlakukan maka mengikuti ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Bupati ini.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 21

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Slawi
pada tanggal 8 April 2020
BUPATI TEGAL,


UMI AZIZAH

Diundangkan di Slawi
pada tanggal 8 April 2020
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TEGAL


WIDODO JOKO MULYONO