



**BUPATI BANJARNEGARA
PROVINSI JAWA TENGAH**

PERATURAN BUPATI BANJARNEGARA
NOMOR 61 TAHUN 2019

TENTANG

FORMULA TARIF/BESARAN SEWA BARANG MILIK DAERAH
BERUPA TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJARNEGARA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 116 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 34 ayat (4) Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 20 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Formula Tarif/Besaran Sewa Barang Milik Daerah Berupa Tanah dan/atau Bangunan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;

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 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);

3. 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);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang dan/atau Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 155);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara RI Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Daerah Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 7 Tahun 2008 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Tahun 2008 Nomor 7);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 20 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 20);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG FORMULA
TARIF/BESARAN SEWA BARANG MILIK DAERAH
BERUPA TANAH DAN/ATAU BANGUNA.

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

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

4. Barang Milik Daerah, yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
5. Sewa adalah pemanfaatan BMD oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

Pasal 2

Formula tarif sewa BMD merupakan hasil perkalian dari:

- a. tarif pokok sewa dan faktor penyesuaian sewa untuk kategori I s/d III; dan
- b. luas tanah dan nilai sewa untuk kategori budidaya pertanian dan hunian (yang sudah terlanjur berdiri bangunan).

Pasal 3

- (1) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, 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.
- (2) Tarif pokok sewa BMD berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c dapat termasuk formula sewa barang milik daerah berupa prasarana bangunan.
- (3) Tarif pokok sewa BMD ditetapkan dalam Keputusan Bupati.

Pasal 4

Tarif pokok sewa untuk barang milik daerah berupa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a merupakan hasil perkalian dari:

- a. faktor variabel sewa tanah;
- b. luas tanah (Lt); dan
- c. 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 jumlah 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 rata-rata Nilai Jual Objek Pajak dan Harga Pasar.

Pasal 8

- (1) Tarif pokok sewa untuk BMD berupa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b merupakan hasil perkalian dari:
 - a. faktor variabel sewa bangunan;
 - b. luas bangunan (lb); dan
 - c. nilai bangunan.
- (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 ayat (1) 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 ayat (1) huruf c dihitung dalam rupiah per meter persegi.
- (2) Nilai Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai perolehan bangunan yang dituangkan dalam Kartu Inventarisasi Barang Milik Daerah.
- (3) Nilai Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengalami penyusutan sebesar 2% (dua persen) setiap tahun.
- (4) Penyusutan Nilai Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).

Pasal 12

- (1) Tarif pokok sewa untuk barang milik daerah berupa sebagian tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf c merupakan hasil penjumlahan dari:
 - a. tarif pokok sewa tanah; dan
 - b. 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:
 - a. faktor variabel sewa prasarana bangunan; dan
 - b. nilai prasarana bangunan (Hp).
- (2) Faktor variabel sewa prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan sebesar 6,64% (enam koma enam empat persen).
- (3) Nilai prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai perolehan bangunan yang dituangkan dalam Kartu Inventarisasi Barang Milik Daerah.
- (4) Nilai prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengalami penyusutan sebesar 2% (dua persen) setiap tahun.
- (5) Penyusutan nilai prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).
- (6) Nilai prasarana bangunan dihitung dalam rupiah.

Pasal 14

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

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

Pasal 15

- (1) Jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a dikelompokkan sebagai berikut:
 - a. kegiatan bisnis;
 - b. kegiatan non bisnis;
 - c. kegiatan sosial; dan
 - d. budidaya pertanian dan hunian atau yang sudah berdiri bangunan.
- (2) Kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diperuntukkan bagi kegiatan yang berorientasi semata-mata mencari keuntungan, antara lain:
 - a. perdagangan;
 - b. jasa; dan
 - c. 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; dan
 - e. kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan; dan
 - f. kegiatan lainnya yang memenuhi kriteria sosial.
- (5) Budidaya pertanian dan hunian atau yang sudah berdiri bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diperuntukkan bagi kegiatan yang pengolahan lahan pertanian, perikanan dan tanah yang sudah berdiri bangunan di atasnya, antara lain :
- a. budidaya pertanian/agro dengan jenis irigasi teknis, setengah teknis dan tegalan/perkebunan di wilayah perkotaan;
 - b. budidaya pertanian/agro dengan jenis irigasi teknis, setengah teknis dan tegalan/perkebunan di wilayah pedesaan;
 - c. budidaya pertanian/agro tanah kering, tegalan dan kebun dengan kemiringan 0-100, 10-200, 20-400, 40-600;
 - d. tarif sewa tanah untuk budidaya pertanian, digunakan sebagai acuan dalam penyusunan harga perkiraan sendiri dan / nilai limit sewa oleh panitia lelang sewa dan untuk tanah pertanian dengan kondisi tertentu, kurang nilai ekonominya atau harga tidak sesuai dengan tarif sewa, Pemerintah Daerah berkoordinasi dengan aparat kelurahan / desa untuk menentukan harga sewa yang wajar; dan
 - e. tarif sewa tanah non pertanian dan tanah yang sudah berdiri bangunan di atasnya, ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pemerintah Daerah dengan pihak penyewa dengan memperhatikan harga pasar dan kemampuan masyarakat dengan tarif sewanya adalah sekaligus untuk tanah dan bangunannya (kios, rumah dinas dan sejenisnya).

Pasal 16

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, Yayasan, atau Koperasi;
 - 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.
- b. Kategori II, meliputi:
 - 1. Yayasan;
 - 2. Koperasi;

3. Lembaga Pendidikan Formal meliputi lembaga pendidikan dalam negeri, baik milik swasta maupun milik pemerintah, meliputi:
 - a) lembaga pendidikan anak usia dini formal;
 - b) lembaga pendidikan dasar;
 - c) lembaga pendidikan menengah; dan
 - d) lembaga pendidikan tinggi.
 4. Lembaga Pendidikan Non Formal meliputi:
 - a) lembaga kursus;
 - b) lembaga pelatihan;
 - c) lembaga belajar;
 - d) pusat kegiatan belajar masyarakat;
 - e) majelis taklim; dan
 - f) 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 sebesar 100 % (seratus persen).
- (2) 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); atau
 - c. kategori III sebesar 30 % (tiga puluh persen).
- (3) 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); atau
 - c. kategori III sebesar 5 % (lima persen).

Pasal 18

- (1) Faktor penyesuai sewa berupa periodesitas sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c berupa penambahan besaran sewa yang dihitung sebagai berikut:
 - a. tahun pertama ditambah 0% (nol persen) dari besaran nilai sewa;
 - b. tahun kedua ditambah sebesar bunga bank setara deposito pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dari besaran nilai sewa tahun pertama;
 - c. tahun ketiga ditambah sebesar bunga bank setara deposito pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dari besaran nilai sewa tahun kedua;
 - d. tahun keempat ditambah sebesar bunga bank setara deposito pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dari besaran nilai sewa tahun ketiga; dan
 - e. tahun kelima ditambah sebesar bunga bank setara deposito pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dari besaran nilai sewa tahun keempat.

Pasal 19

Dalam hal periodesitas sewa lebih dari 1 (satu) tahun formula tarif/besaran sewa dihitung sebagai berikut:

- a. tahun kedua sebesar besaran sewa tahun pertama ditambah penambahan besaran sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b;
- b. tahun ketiga sebesar besaran sewa tahun kedua ditambah penambahan besaran sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf c;
- c. tahun keempat sebesar besaran sewa tahun ketiga ditambah penambahan besaran sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d; dan
- d. tahun kelima sebesar besaran sewa tahun keempat ditambah penambahan besaran sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf e.

Pasal 20

Formula tarif sewa untuk masyarakat miskin, orang jompo tuna netra dan keadaan khusus lainnya yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

Pasal 21

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banjarnegara
pada tanggal 31-10-2019

BUPATI BANJARNEGARA,



BUDHI SARWONO

Diundangkan di Banjarnegara
pada tanggal 31-10-2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA



INDARTO

BERITA DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA TAHUN 2019 NOMOR 61