



BUPATI BUTON SELATAN
PROVINSI SULAWESI TENGGARA

PERATURAN BUPATI BUTON SELATAN
NOMOR : 4 TAHUN 2025

TENTANG

BENTUK DAN TATA CARA PERHITUNGAN BESARAN TARIF
PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BUTON SELATAN,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka penyelenggaraan pembangunan, meningkatkan perekonomian masyarakat, dan pelayanan umum di Buton Selatan perlu optimalisasi barang milik Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bentuk pemanfaatan barang milik daerah dan tata cara penghitungan besaran tarif dapat ditetapkan dengan Peraturan Bupati
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Bentuk dan Tata Cara Perhitungan Besaran Tarif Pemanfaatan Barang Milik Daerah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pembentukan Kabupaten Buton Selatan di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 173, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5563);
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 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG BENTUK DAN TATA CARA PERHITUNGAN BESARAN TARIF RETRIBUSI PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Buton Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Buton Selatan.
3. Bupati adalah Bupati Buton Selatan.
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. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut Retribusi adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
6. Pemanfaatan BMD adalah pendayagunaan BMD yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi perangkat Daerah dan/atau optimalisasi BMD dengan tidak mengubah status kepemilikan.
7. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan BMD.
8. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMD.
9. Sewa adalah pemanfaatan BMD oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
10. Kerja Sama Pemanfaatan yang selanjutnya disingkat KSP adalah pendayagunaan BMD oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan pendapatan Daerah atau sumber pembiayaan lainnya.
11. Bangun Guna Serah yang selanjutnya disingkat BGS adalah pemanfaatan BMD berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
12. Bangun Serah Guna yang selanjutnya disingkat BSG adalah pemanfaatan BMD berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.
13. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur yang selanjutnya disingkat KSPI adalah kerjasama antara Pemerintah Daerah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
15. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa BMD pada saat tertentu.

16. Penilai Pemerintah Daerah adalah Penilai yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
17. Penanggung Jawab Proyek Kerjasama yang selanjutnya disingkat PJPK adalah Bupati sebagai penyedia atau penyelenggara infrastruktur berdasarkan peraturan perundang-undangan.

BAB II BENTUK DAN MITRA PEMANFAATAN BMD

Bagian Kesatu Umum

Pasal 2

- (1) Pemanfaatan BMD dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dan/atau optimalisasi aset Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan BMD dilaksanakan oleh:
 - a. Pengelola Barang dengan persetujuan Bupati, untuk BMD yang berada dalam penguasaan Pengelola Barang; dan
 - b. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk BMD berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang, dan selain tanah dan/atau bangunan.
- (3) Pemanfaatan BMD dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan Daerah dan kepentingan umum.

Pasal 3

- (1) Biaya pemeliharaan dan pengamanan BMD serta biaya pelaksanaan yang menjadi objek pemanfaatan dibebankan pada mitra pemanfaatan.
- (2) Biaya persiapan pemanfaatan BMD sampai dengan penunjukkan mitra Pemanfaatan BMD dibebankan pada anggaran pendapatan dan belanja Daerah.

Pasal 4

BMD yang menjadi objek pemanfaatan dilarang dijaminkan atau digadaikan.

Bagian Kedua Bentuk Pemanfaatan BMD

Pasal 5

- (1) Bentuk pemanfaatan BMD dapat berupa:
 - a. Sewa yang masa sewanya lebih dari 1 (satu) tahun;
 - b. KSP;
 - c. BGS atau BSG; atau
 - d. KSPI.

- (2) Bentuk Pemanfaatan BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
 - b. tidak menghambat iklim investasi di daerah; dan
 - c. tidak menimbulkan ekonomi biaya tinggi.
- (3) Tata cara pelaksanaan pemanfaatan BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengelolaan BMD.

Bagian Ketiga
Mitra Pemanfaatan

Pasal 6

- (1) Mitra Pemanfaatan BMD meliputi:
 - a. penyewa, untuk Pemanfaatan BMD dalam bentuk Sewa;
 - b. mitra KSP, untuk pemanfaatan BMD dalam bentuk KSP;
 - c. mitra BGS/BSG, untuk Pemanfaatan BMD dalam bentuk BGS/BSG; dan
 - d. mitra KSPI, untuk Pemanfaatan BMD dalam bentuk KSPI.
- (2) Mitra Pemanfaatan BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki tanggung jawab:
 - a. melakukan pembayaran atas Pemanfaatan BMD sesuai bentuk pemanfaatan;
 - b. menyerahkan hasil pelaksanaan Pemanfaatan sesuai ketentuan bentuk pemanfaatan;
 - c. melakukan pengamanan dan pemeliharaan atas BMD yang dilakukan pemanfaatan dan hasil pelaksanaan Pemanfaatan BMD;
 - d. mengembalikan BMD setelah berakhirnya pelaksanaan; dan
 - e. memenuhi kewajiban lainnya yang ditentukan dalam perjanjian Pemanfaatan BMD.
- (3) Tata cara pemilihan mitra Pemanfaatan BMD berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMD.

Pasal 7

- (1) Objek Pemanfaatan BMD meliputi:
 - a. tanah dan/atau bangunan; dan
 - b. selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Objek pemanfaatan BMD berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhannya.
- (3) Dalam hal objek pemanfaatan BMD berupa sebagian tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), luas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek pemanfaatan BMD adalah sebesar luas bagian tanah dan/atau bangunan yang dimanfaatkan.

BAB III
TATA CARA PERHITUNGAN BESARAN TARIF
PEMANFAATAN BMD

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 8

- (1) Tarif Pemanfaatan BMD dihitung berdasarkan tingkat penggunaan jasa pelayanan Pemanfaatan BMD.
- (2) Tingkat penggunaan jasa pelayanan Pemanfaatan BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diukur berdasarkan jenis Pemanfaatan BMD, jenis pelayanan, frekuensi pelayanan, dan/atau jangka waktu Pemanfaatan BMD.

Pasal 9

- (1) Jenis Tarif Pemanfaatan BMD, terdiri atas:
 - a. tarif spesifik; dan
 - b. tarif ad valorem.
- (2) Jenis tarif spesifik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, digunakan terhadap pemanfatan BMD dalam bentuk sewa.
- (3) Jenis tarif ad valorem sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, digunakan terhadap pemanfatan BMD dalam bentuk KSP, BGS/BSG dan KSPI.

Bagian Kedua
Perhitungan Sewa Pemanfaatan BMD

Pragraf 1
Umum

Pasal 10

Besaran sewa BMD merupakan hasil perkalian dari:

- a. tarif pokok sewa; dan
- b. faktor penyesuai sewa.

Pragraf 2
Tarif Pokok Sewa

Pasal 11

- (1) Perhitungan tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a berupa tanah dan/atau bangunan diperoleh dari nilai wajar atas sewa.
- (2) Nilai wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan hasil Penilaian oleh Penilai.

Pasal 12

Perhitungan tarif pokok Sewa selain tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh Bupati atau menggunakan Penilai.

Pragraf 3
Faktor Penyesuai Sewa

Pasal 13

- (1) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b, meliputi:
 - a. jenis kegiatan usaha penyewa;
 - b. bentuk kelembagaan penyewa; dan
 - c. periodesitas Sewa.
- (2) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dihitung dalam persentase.
- (3) Dalam hal faktor penyesuai sebesar 0% (nol persen), dilakukan tanpa penilaian.

Pasal 14

Jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a dikelompokkan atas:

- a. kegiatan bisnis;
- b. kegiatan nonbisnis; dan
- c. kegiatan sosial.

Pasal 15

- (1) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk kelompok jenis kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).
- (2) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikecualikan terhadap:
 - a. koperasi yang dibentuk dan beranggotakan Pegawai ASN; atau
 - b. pelaku usaha perorangan berskala mikro dan kecil.
- (3) Faktor penyesuai Sewa untuk kelompok sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebesar:
 - a. 75% (tujuh puluh lima persen) untuk koperasi sekunder;
 - b. 50% (lima puluh persen) untuk koperasi primer; atau
 - c. 25% (dua puluh lima persen) untuk pelaku usaha perorangan berskala mikro dan kecil.
- (4) Dalam hal objek Sewa BMD berupa rumah produksi bersama dari hasil tugas pembantuan, faktor penyesuai sewa sebesar 0% (nol persen) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. mitra pemanfaatan merupakan koperasi yang telah terdaftar sebagai pengelola rumah produksi bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. belum menghasilkan laba bersih; dan
 - c. mitra pemanfaatan koperasi menyampaikan laporan keuangan yang telah dilakukan audit sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha nonbisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b ditetapkan sebesar 30% (tiga puluh persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap:
 - a. peruntukan Sewa yang diinisiasi oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang untuk mendukung tugas dan fungsi; atau
 - b. sarana dan prasarana pendidikan dalam rangka pemenuhan kebutuhan anggota keluarga Pegawai ASN dan pegawai penunjang.
- (3) Faktor penyesuai sewa terhadap peruntukan Sewa yang diinisiasi oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang untuk mendukung tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, ditetapkan sebesar 15% (lima belas persen).
- (4) Faktor penyesuai sewa terhadap sarana dan prasarana pendidikan dalam rangka pemenuhan kebutuhan anggota keluarga Pegawai ASN dan pegawai penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen).
- (5) Pengajuan permohonan sewa terhadap jenis kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilampirkan dengan dokumen pendukung berupa Surat Keterangan dari Pengelola Barang/ Pengguna Barang.

Pasal 17

- (1) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c, ditetapkan sebesar 2,5% (dua koma lima persen).
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk kegiatan keagamaan berupa tempat ibadah beserta sarana dan prasarana penunjang peribadatan.
- (3) Besaran faktor penyesuai pemanfaatan untuk kegiatan keagamaan berupa tempat ibadah beserta sarana dan prasarana penunjang peribadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebesar 0 % (nol persen).
- (4) Permohonan sewa terhadap jenis kegiatan usaha sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disertakan dengan dokumen pendukung dari instansi dan/atau pihak terkait.
- (5) Dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (4), paling sedikit menjelaskan jenis kegiatan usaha yang dijalankan berupa jenis kegiatan sosial pada saat mengajukan permohonan.

Pasal 18

- (1) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk infrastruktur transportasi sebesar:
 - a. 1 % (satu persen) sampai dengan 30% (tiga puluh persen) untuk pelabuhan laut dan pelabuhan sungai dan/atau danau; dan
 - b. 1 % (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen) untuk bandar udara, terminal, dan perkeretaapian.
- (2) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk infrastruktur jalan sebesar 7% (tujuh persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).

- (3) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk infrastruktur sumber daya air dan pengairan sebesar 7% (tujuh persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (4) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk infrastruktur air minum sebesar 5% (lima persen) sampai dengan 30% (tiga puluh persen).
- (5) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk infrastruktur air limbah sebesar 5% (lima persen) sampai dengan 20% (dua puluh persen).
- (6) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk infrastruktur telekomunikasi dan informatika sebesar 4% (empat persen) sampai dengan 16% (enam belas persen).
- (7) Dalam hal objek Sewa berupa tanah tidak tersedia sarana/jalur jaringan utilitas terpadu, besaran factor penyesuai untuk infrastruktur telekomunikasi dan informatika sebesar 0% (nol persen).
- (8) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk infrastruktur ketenagalistrikan sebesar:
 - a. 0% (nol persen) untuk pembangkit listrik:
 1. minihydro dan mikrohydro (< 10 MW); dan
 2. tenaga air;
 - b. 1% (satu persen) untuk pembangkit listrik selain sebagaimana dimaksud dalam huruf a;
 - c. 1% (satu persen) untuk jaringan transmisi tenaga Listrik; dan
 - d. 0% (nol persen) untuk jaringan distribusi tenaga listrik.
- (9) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk infrastruktur sarana persampahan sebesar 5% (lima persen) sampai dengan 20% (dua puluh persen).
- (10) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk infrastruktur minyak dan/atau gas bumi sebesar 30% (tiga puluh persen) sampai dengan 90% (sembilan puluh persen).

Pasal 19

- (1) Periodesitas Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf c dilakukan dengan jangka waktu Sewa lebih dari 1 (satu) tahun.
- (2) Pembayaran uang Sewa untuk periodesitas Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
 - a. sebesar 100% (seratus persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan sekaligus terhadap seluruh jangka waktu Sewa;
 - b. sebesar 120% (seratus dua puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 2 (dua) tahun;
 - c. sebesar 125% (seratus dua puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun;
 - d. sebesar 130% (seratus tiga puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 4 (empat) tahun;

- e. sebesar 135% (seratus tiga puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 5 (lima) tahun;
- f. sebesar 140% (seratus empat puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 6 (enam) tahun;
- g. sebesar 145% (seratus empat puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 7 (tujuh) tahun;
- h. sebesar 150% (seratus lima puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 8 (delapan) tahun;
- i. sebesar 155% (seratus lima puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 9 (sembilan) tahun; dan
- j. sebesar 160% (seratus enam puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 10 (sepuluh) tahun.

Pasal 20

- (1) Dalam kondisi tertentu Bupati dapat menetapkan besaran faktor penyesuai Sewa dengan persentase tertentu berdasarkan permohonan:
 - a. penyewa kepada Pengelola Barang, untuk BMD pada Pengelola Barang; atau
 - b. penyewa kepada Pengguna Barang, untuk BMD pada Pengguna Barang.
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penugasan Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. bencana alam;
 - c. bencana nonalam; atau
 - d. bencana sosial.
- (3) Besaran faktor penyesuai dengan persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 1% (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (4) Dalam hal kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b sampai dengan huruf d, besaran faktor penyesuai dengan persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sampai dengan 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.
- (5) Selain besaran faktor penyesuai dengan persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dalam hal kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terhadap Sewa berjalan yang telah lunas pembayaran uang sewanya dapat diberikan penambahan jangka waktu Sewa paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Sewa.

- (6) Pelaksanaan penambahan jangka waktu Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dengan ketentuan:
 - a. mendapat persetujuan Bupati/Pengelola Barang;
 - b. penyewa tidak dikenakan kewajiban pembayaran Sewa selama masa penambahan jangka waktu Sewa;
 - c. tidak ada perubahan pihak Penyewa; dan
 - d. perubahan perjanjian Sewa yang ditandatangani para pihak yang terikat dalam perjanjian.
- (7) Kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), penyewa mengajukan permohonan yang dilampiri:
 - a. surat pernyataan bahwa kegiatan usaha yang dilakukan terdampak atas kondisi bencana; dan
 - b. laporan keuangan dalam bentuk sederhana yang menggambarkan dampak atas kondisi bencana.

Bagian Kedua
Perhitungan Besaran Kontribusi Tetap,
Pembagian Keuntungan dan Hasil KSP

Pragraf 1
Umum

Pasal 21

- (1) Selama jangka waktu pengoperasian KSP, mitra KSP wajib menyetor:
 - a. kontribusi tetap; dan
 - b. pembagian keuntungan.
- (2) Dalam hal KSP berupa tanah dan/ atau bangunan dan sebagian tanah dan/ atau bangunan, sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungannya dapat berupa bangunan beserta fasilitasnya atau barang lainnya yang dibangun/ diadakan dalam satu kesatuan perencanaan tetapi tidak termasuk sebagai objek KSP.
- (3) Besaran nilai bangunan beserta fasilitasnya atau barang lainnya sebagai bagian dari kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling banyak 10% (sepuluh persen) dari total penerimaan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan selama jangka waktu KSP.
- (4) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Bupati berdasarkan hasil perhitungan Tim Pemanfaatan BMD.

Pragraf 2
Perhitungan Kontribusi Tetap KSP

Pasal 22

- (1) Perhitungan besaran kontribusi tetap mempertimbangkan:
 - a. nilai wajar/taksiran BMD yang menjadi objek KSP; dan
 - b. kelayakan bisnis atau kondisi keuangan mitra KSP.

- (2) Perhitungan besaran kontribusi tetap dapat pula mempertimbangkan manfaat ekonomi dan/ atau sosial.
- (3) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan hasil analisis Penilai dan proposal kelayakan bisnis.
- (4) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang telah ditentukan, meningkat setiap tahun dihitung berdasarkan kontribusi tetap pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.
- (5) Nilai wajar/taksiran BMD yang menjadi objek KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a, ditetapkan oleh Bupati berdasarkan hasil Tim Penilai Pemerintah atau Tim Penilai Publik.
- (6) Manfaat ekonomi dan/ atau sosial bagi masyarakat sebagaimana pada ayat (2) diperoleh dari hasil analisis Penilai Pemerintah atau Tim Penilai Publik.

Pasal 23

- (1) Dalam kondisi tertentu Bupati dapat menetapkan besaran faktor untuk kontribusi tetap dengan persentase tertentu berdasarkan permohonan mitra KSP
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penugasan Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. bencana alam;
 - c. bencana nonalam; atau
 - d. bencana sosial.
- (3) Besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 1 % (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (4) Dalam hal kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b sampai dengan huruf d, besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.
- (5) Terhadap kontribusi tetap yang telah lunas pembayarannya, besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterapkan pada pembayaran kontribusi tetap berikutnya.
- (6) Permohonan mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada bupati dengan melampirkan paling sedikit:
 - a. alasan dan pertimbangan pengajuan;
 - b. usulan besaran faktor penyesuaian untuk kontribusi tetap dengan persentase tertentu;
 - c. surat pernyataan tanggung jawab mutlak dari mitra KSP terkait kondisi tertentu; dan
 - d. laporan keuangan proyek KSP yang diaudit oleh auditor independen 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak pelaksanaan KSP.
- (7) Pengelola Barang melakukan penelitian terhadap permohonan mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

- (8) Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (7) Bupati menyetujui dan menetapkan besaran faktor penyesuaian untuk kontribusi tetap dengan persentase tertentu.

Pragraf 3
Perhitungan Pembagian Keuntungan KSP

Pasal 24

- (1) Perhitungan pembagian keuntungan dilakukan dengan mempertimbangkan:
- a. nilai investasi pemerintah Daerah;
 - b. nilai investasi mitra KSP;
 - c. kelayakan bisnis mitra; dan
 - d. risiko yang ditanggung mitra KSP.
- (2) Perhitungan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan Tim dengan memperhatikan hasil penilaian tim Penilai.
- (3) Pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung dari:
- a. pendapatan/penjualan;
 - b. laba sebelum bunga dan pajak;
 - c. laba bersih; atau
 - d. arus kas bersih kegiatan operasi dan investasi.
- (4) Cicilan pokok dan biaya yang timbul atas pinjaman mitra KSP dibebankan pada mitra KSP dan tidak diperhitungkan dalam pembagian keuntungan.
- (5) Besaran nilai investasi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a didasarkan pada nilai wajar BMD yang menjadi objek KSP.
- (6) Besaran nilai investasi mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b didasarkan pada estimasi investasi dalam proposal KSP.

Bagian Ketiga
Perhitungan Kontribusi Tahunan dan Hasil BGS atau BSG

Pragraf 1
Perhitungan Kontribusi Tahunan BGS/BSG

Pasal 25

- (1) Besaran kontribusi tahunan BGS/BSG mempertimbangkan:
- a. penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah daerah;
 - b. nilai wajar BMD yang menjadi objek BGS/BSG; dan
 - c. kelayakan bisnis mitra BGS/BSG.
- (2) Nilai wajar BMD dan kelayakan bisnis mitra BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik.

Pasal 26

- (1) Besaran kontribusi tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), ditetapkan oleh Bupati berdasarkan perhitungan oleh Tim Pemanfaatan BMD.
- (2) Perhitungan Tim Pemanfaatan BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan mempertimbangan Tim Penilai Pemerintah atau Tim Penilai Publik.
- (3) Besaran kontribusi tahunan pelaksanaan BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meningkat setiap tahun dihitung berdasarkan kontribusi tahunan pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.

Pasal 27

- (1) Dalam kondisi tertentu, Bupati dapat menetapkan besaran faktor penyesuaian BGS/BSG dengan persentase tertentu berdasarkan permohonan mitra BGS/BSG
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. bencana nonalam; atau
 - c. bencana sosial.
- (3) Besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 1 % (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (4) Dalam hal kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2), besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh Pemerintah sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.
- (5) Terhadap kontribusi tahunan yang telah lunas pembayarannya, besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterapkan pada pembayaran kontribusi tetap berikutnya.

Pragraf 2
Hasil BGS/ BSG

Pasal 28

- (1) Gedung, bangunan, sarana, dan fasilitasnya yang diadakan oleh mitra BGS/BSG merupakan hasil BGS/BSG.
- (2) Sarana dan fasilitas hasil BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain:
 - a. peralatan dan mesin;
 - b. jalan, irigasi, dan jaringan;
 - c. aset tetap lainnya; dan
 - d. aset lainnya.
- (3) Gedung, bangunan, sarana dan fasilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi BMD sejak diserahkan kepada Bupati melalui Pengelola Barang/Pengguna Barang.

Pasal 29

- (1) Hasil BGS/BSG dapat dilakukan perubahan, baik berdasarkan permintaan Pengelola Barang/Pengguna Barang maupun atas permohonan mitra.
- (2) Permohonan mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada:
 - a. Pengelola Barang, untuk BMD yang berada di Pengelola Barang;
 - b. Pengguna Barang, untuk BMD yang berada di Pengguna Barang, untuk mendapatkan persetujuan.
- (3) Berdasarkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pengelola Barang/Pengguna Barang dan mitra melakukan perubahan perjanjian BGS/BSG sebagai dasar bagi mitra untuk melakukan perubahan hasil BGS/BSG.

Pasal 30

- (1) Selama jangka waktu pengoperasian BGS/BSG, paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari hasil BGS/BSG harus digunakan langsung oleh Pengguna Barang untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintahan Daerah.
- (2) Besaran hasil BGS/BSG yang digunakan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh Bupati berdasarkan hasil perhitungan yang dilakukan oleh Tim Pemanfaatan BMD.
- (3) Penyerahan bagian hasil BGS/BSG yang digunakan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam perjanjian BGS/BSG.

Bagian Keempat
Perhitungan Hasil KSPI

Pasal 31

- (1) Hasil dari KSPI terdiri atas:
 - a. barang hasil KSPI berupa infrastruktur beserta fasilitasnya yang dibangun oleh mitra KSPI; dan
 - b. pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) yang diperoleh dari yang ditentukan sesuai perjanjian KSPI
- (2) Barang hasil KSPI berupa infrastruktur beserta fasilitasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
 - a. bangunan konstruksi infrastruktur beserta sarana dan fasilitasnya;
 - b. pengembangan infrastruktur berupa penambahan dan/ atau peningkatan terhadap kapasitas, kuantitas dan/ atau kualitas infrastruktur; dan/atau
 - c. hasil penyediaan infrastruktur berupa penambahan dan/atau peningkatan terhadap kapasitas, kuantitas dan/atau kualitas infrastruktur lainnya.
- (3) Besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan oleh Bupati.

- (4) Perhitungan besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) berdasarkan hasil perhitungan Tim Pemanfaatan BMD dengan mempertimbangkan hasil Penilaian Tim Penilai Pemerintah atau Tim Penilai Publik.
- (5) Perhitungan pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. karakteristik infrastruktur;
 - b. nilai investasi pemerintah daerah;
 - c. nilai investasi mitra KSPI;
 - d. risiko yang ditanggung mitra KSPI;
 - e. dukungan pemerintah; dan
 - f. jaminan Pemerintah atas proyek kerja sama.
- (6) Pembagian atas kelebihan keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan penerimaan Daerah yang harus disetorkan ke Rekening Kas Umum Daerah paling lambat setiap tanggal 30 April tahun berikutnya.

Pasal 32

- (1) Pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) dapat ditiadakan atas permohonan dari PJPK.
- (2) Peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan merupakan proyek yang tercantum dalam:
 - a. daftar rencana kerja sama Pemerintah Daerah dan badan usaha;
 - b. percepatan proyek strategis Daerah/nasional; dan/ atau
 - c. dokumen Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas.
- (3) PJPK bertanggung jawab penuh secara formil dan materiil terhadap permohonan peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dituangkan dalam surat pernyataan.
- (4) Peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pelaksanaan KSPI yang berjangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Pasal 33

- (5) Terhadap permohonan peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1), dilakukan kajian oleh tim yang dibentuk oleh Pengelola Barang.
- (6) Infrastruktur yang menjadi hasil pelaksanaan KSPI, diserahkan oleh mitra KSPI kepada PJPK sesuai perjanjian.
- (7) PJPK melaporkan dan/atau menyerahkan BMD yang diterima dari mitra KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada:
 - a. Pengelola Barang, untuk BMD yang berada pada Pengelola Barang; atau
 - b. Pengguna Barang, untuk BMD yang berada pada Pengguna Barang.

- (8) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya perjanjian.
- (9) Mitra KSPI wajib melakukan pengamanan dan pemeliharaan hasil KSPI sampai dengan hasil KSPI diserahterimakan kepada PJPK.

BAB IV PERJANJIAN PEMANFAATAN BMD

Bagian Kesatu Umum

Pasal 34

- (1) Setiap pelaksanaan bentuk pemanfaatan BMD, ditindak lanjuti dengan Perjanjian.
- (2) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:
 - a. subyek perjanjian;
 - b. obyek perjanjian;
 - c. jangka waktu perjanjian;
 - d. perpanjangan jangka waktu perjanjian;
 - e. besaran tarif pemanfaatan BMD; dan
 - f. tata cara pembayaran tarif pemanfaatan BMD

Pasal 35

Bentuk dan format perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) berpedoman pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Bagian Kedua Perjanjian Sewa

Pasal 36

- (1) Perjanjian Sewa dilaksanakan berdasarkan keputusan Sewa/ persetujuan Sewa yang ditetapkan oleh:
 - a. keputusan Pengelola Barang, untuk BMD yang berada pada Pengelola Barang; atau
 - b. keputusan Pengguna Barang, untuk BMD yang berada pada Pengguna Barang, setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang.
- (2) Perjanjian Sewa pemanfaatan BMD dalam bentuk Sewa ditandatangani oleh Mitra pemanfaatan BMD dengan:
 - a. Pengelola Barang, untuk BMD yang berada pada Pengelola Barang;
 - b. Pengguna Barang, untuk BMD yang berada pada Pengguna Barang.
- (3) Dalam hal Sewa dalam rangka kerja sama infrastruktur, Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notaris.
- (4) Perjanjian Sewa ditandatangani oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang dan Mitra dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterbitkannya keputusan Sewa/ persetujuan Sewa oleh Bupati.

- (5) Dalam hal perjanjian Sewa belum ditandatangani sampai dengan berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), keputusan Sewa/persetujuan Sewa batal demi hukum.
- (6) Fotokopi perjanjian Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disampaikan kepada Pengelola Barang paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian Sewa.

Bagian Ketiga
Perjanjian KSP

Pasal 37

- (1) Perjanjian KSP dilaksanakan berdasarkan keputusan persetujuan pelaksanaan KSP yang ditetapkan oleh:
 - a. keputusan Pengelola Barang, untuk BMD yang berada pada Pengelola Barang; atau
 - b. keputusan Pengguna Barang, untuk BMD yang berada pada Pengguna Barang, setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang.
- (2) Perjanjian pelaksanaan KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh mitra KSP dengan:
 - a. Pengelola Barang, untuk BMD yang berada pada Pengelola Barang; atau
 - b. Pengguna Barang, untuk BMD yang berada pada Pengguna Barang.
- (3) Penandatanganan perjanjian pelaksanaan KSP dilakukan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal ditetapkannya keputusan persetujuan pelaksanaan KSP oleh Pengelola Barang/ Pengguna Barang.
- (4) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notaris.
- (5) Dalam hal perjanjian KSP tidak ditandatangani sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), keputusan pelaksanaan KSP atau surat persetujuan pelaksanaan KSP batal demi hukum.
- (6) Fotokopi perjanjian KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b disampaikan kepada Pengelola Barang paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian KSP.

Bagian Keempat
Perjanjian BGS/BSG

Pasal 38

- (1) Perjanjian BGS/BSG dilaksanakan berdasarkan:
 - a. keputusan Pengelola Barang, untuk BMD yang berada pada Pengelola Barang; atau
 - b. keputusan Pengguna Barang, untuk BMD yang berada pada Pengguna Barang, setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang.
- (2) Perjanjian pelaksanaan BGS/BSG ditandatangani oleh mitra BGS/BSG dengan:
 - a. Pengelola Barang, untuk BMD yang berada pada Pengelola Barang; atau
 - b. Pengguna Barang, untuk BMD yang berada pada Pengguna Barang.

- (3) Penandatanganan perjanjian pelaksanaan BGS/BSG dilakukan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak:
 - a. tanggal ditetapkannya keputusan pelaksanaan BGS/BSG oleh Pengelola Barang, untuk BMD yang berada pada Pengelola Barang; atau
 - b. tanggal diterbitkannya surat persetujuan oleh Pengelola Barang, untuk BMD yang berada pada Pengguna Barang.
- (4) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notaris.
- (5) Dalam hal perjanjian BGS/BSG tidak ditandatangani sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), keputusan pelaksanaan BGS/BSG atau surat persetujuan pelaksanaan BGS/BSG batal demi hukum.
- (6) Fotokopi perjanjian BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b disampaikan kepada Pengelola Barang paling lama 7m(tujuh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian BGS / BSG.

Pasal 39

- (1) Penandatanganan perjanjian /BSG dilakukan setelah mitra BGS/BSG menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama kepada Pengelola Barang/ Pengguna Barang.
- (2) Bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian BGS/BSG.
- (3) Perubahan kepemilikan atas mitra BGS/BSG dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan BGS/BSG.
- (4) Perubahan materi perjanjian BGS/BSG harus mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.

Bagian Kelima Perjanjian KSPI

Pasal 40

- (1) Perjanjian pelaksanaan KSPI ditandatangani oleh PJPk dengan mitra KSPI yang ditetapkan dari hasil pengadaan badan usaha pelaksana.
- (2) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notaris.
- (3) Dalam hal Proyek Kerja Sama merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih jenis infrastruktur yang melibatkan lebih dari 1 (satu) Pengguna Barang, PJPk menandatangani perjanjian Pemanfaatan BMD dengan mitra KSPI.
- (4) Berdasarkan perjanjian KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PJPk menyerahkan BMD yang menjadi objek KSPI kepada mitra KSPI.
- (5) Penyerahan BMD yang menjadi objek KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh PJPk dan Mitra KSPI.

- (6) Penyerahan BMD yang menjadi objek KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (4) hanya dalam rangka Pemanfaatan BMD dan bukan sebagai pengalihan kepemilikan BMD.
- (7) PJPk melaporkan pelaksanaan penandatanganan perjanjian KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penyerahan BMD kepada mitra KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (4) kepada Pengelola Barang dengan melampirkan fotokopi perjanjian KSPI dan fotokopi Berita Acara Serah Terima.

BAB V KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 41

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka besaran tariff retribusi jasa usaha yang bersumber dari pemanfaatan aset daerah dengan jangka waktu pemanfaatan minimal 1 (satu) tahun sebagaimana diatur dalam lampiran Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diubah dan Menetapkan besaran obyek retribusi berdasarkan bentuk dan mekanisme pemanfaatan aset daerah berdasarkan Peraturan Bupati ini.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Batauga
pada tanggal 17 MARET 2025

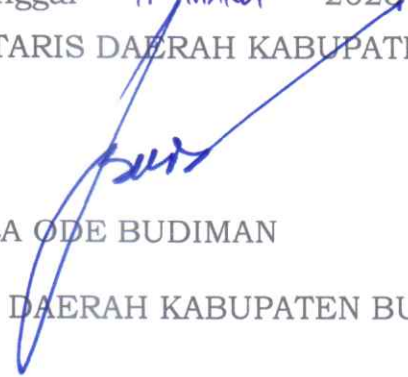
Pj. BUPATI BUTON SELATAN,



M. RIDWAN BADALLAH

Diundangkan di Batauga
pada tanggal 17 MARET 2025

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BUTON SELATAN,



LA ODE BUDIMAN

BERITA DAERAH KABUPATEN BUTON SELATAN TAHUN 2025 NOMOR: 79