



BUPATI KARANGASEM
PROVINSI BALI
PERATURAN BUPATI KARANGASEM
NOMOR 14 TAHUN 2024

TENTANG

FORMULA TARIF/BESARAN SEWA DAN JENIS KEGIATAN USAHA PENYEWA
BARANG MILIK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KARANGASEM,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 79 Peraturan Daerah Kabupaten Karangasem Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Formula Tarif/Besaran Sewa dan Jenis Kegiatan Usaha Penyewa Barang Milik Daerah;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II Dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
3. 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 beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
4. 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 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);

1/1/2024

5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2023 tentang Provinsi Bali (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6871);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia 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 Daerah Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karangasem Tahun 2020 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Karangasem Nomor 5);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG FORMULA TARIF/BESARAN SEWA DAN JENIS KEGIATAN USAHA PENYEWA BARANG MILIK DAERAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Karangasem.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Karangasem.
3. Bupati adalah Bupati Karangasem.
4. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Daerah.
5. Unit Kerja adalah bagian dari Perangkat Daerah yang melaksanakan satu atau beberapa program.
6. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Karangasem.
7. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan yang sah.
8. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab melakukan koordinasi pengelolaan BMD.

f o Ar

9. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMD.
10. Kuasa Pengguna Barang adalah pejabat yang ditunjuk oleh Pengguna untuk menggunakan BMD yang ada dalam penguasaannya.
11. Pemanfaatan adalah pendayagunaan BMD yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi Perangkat Daerah dan/atau untuk optimalisasi BMD dengan tidak mengubah status kepemilikan.
12. Sewa adalah pemanfaatan BMD oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
13. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
14. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa BMD pada saat tertentu.
15. Pihak Lain adalah pihak-pihak selain Kementerian/Lembaga, Pemerintah Daerah dan Pemerintah Desa.
16. Swasta adalah Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing yang mempunyai izin tinggal dan/atau membuat usaha atau badan hukum Indonesia dan/atau badan hukum asing, selain badan Usaha Milik Negara/Daerah, yang menjalankan kegiatan usaha untuk memperoleh keuntungan, meliputi perorangan, persekutuan perdata, persekutuan firma, persekutuan komanditer, perseroan terbatas, lembaga/organisasi internasional/asing, yayasan, koperasi maupun organisasi sejenis serta bentuk usaha tetap yang berdomisili di Daerah.

Pasal 2

Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Pengelola Barang dan Pengguna Barang dalam melaksanakan Sewa BMD.

Pasal 3

Peraturan Bupati ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi penyelenggaraan Sewa BMD yang tertib, terarah, adil dan akuntabel guna mewujudkan pengelolaan BMD yang efisien, efektif dan optimal.

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini mengatur formula tarif/besaran sewa dan kegiatan usaha penyewa BMD yang berada pada Pengelola Barang dan/atau pada Pengguna Barang.

BAB II FORMULA TARIF/BESARAN SEWA

Pasal 5

- (1) Formula tarif/besaran Sewa BMD berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Bupati.

- (2) Besaran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu besaran nilai nominal Sewa BMD yang ditentukan.
- (3) Besaran Sewa atas BMD untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari setiap jenis infrastruktur.
- (4) Mempertimbangkan nilai keekonomian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) antara lain dengan mempertimbangkan daya beli/kemampuan membayar masyarakat dan/atau kemauan membayar masyarakat.

Pasal 6

Formula tarif Sewa BMD merupakan hasil perkalian dari :

- a. tarif pokok Sewa; dan
- b. faktor penyesuaian Sewa.

Pasal 7

- (1) Tarif pokok Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a merupakan hasil perkalian antara faktor variabel sewa 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; dan
 - c. BMD berupa sebagian tanah dan 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 oleh Bupati.

Pasal 8

- (1) Tarif pokok Sewa untuk BMD berupa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a merupakan hasil perkalian dari :
 - a. faktor variabel Sewa tanah;
 - b. luas tanah (Lt); dan
 - c. nilai tanah (Nt).
- (2) Faktor variabel Sewa tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a besarnya ditetapkan oleh Bupati.
- (3) Luas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung berdasarkan gambar situasi/peta tanah atau sertifikat tanah.
- (4) Nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan nilai wajar atas tanah.

Pasal 9

- (1) Luas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dihitung dalam meter persegi.

f / An

- (2) Dalam hal tanah yang disewakan hanya sebagian tanah, maka luas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) yaitu sebesar luas bagian tanah yang disewakan.
- (3) Dalam hal pemanfaatan bagian tanah yang disewakan memiliki dampak terhadap bagian tanah yang lainnya, maka luas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat ditambahkan jumlah tertentu yang diyakini terkena dampak pemanfaatan tersebut.
- (4) Nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) dihitung dalam rupiah per meter persegi.

Pasal 10

- (1) Tarif pokok Sewa untuk BMD berupa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) 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, maka tarif pokok Sewa bangunan ditambahkan tarif pokok Sewa prasarana bangunan.

Pasal 11

- (1) Faktor variabel Sewa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b merupakan luas lantai bangunan sesuai gambar dalam meter persegi.
- (3) Nilai bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c merupakan nilai wajar atas bangunan.

Pasal 12

- (1) Dalam hal bangunan yang disewakan hanya sebagian dari bangunan, maka luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b yaitu sebesar luas lantai dari bagian bangunan yang disewakan.
- (2) Dalam hal pemanfaatan bagian bangunan yang disewakan memiliki dampak terhadap bagian bangunan yang lainnya, maka luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b dapat ditambahkan jumlah tertentu dari luas bangunan yang diyakini terkena dampak dari pemanfaatan tersebut.
- (3) Nilai bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c dihitung dalam rupiah per meter persegi.

Pasal 13

- (1) Tarif pokok Sewa untuk BMD berupa sebagian tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf c merupakan hasil penjumlahan dari :
 - a. tarif pokok Sewa tanah; dan

f d Ar

- b. tarif pokok Sewa bangunan.
- (2) Penghitungan tarif pokok Sewa tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berlaku mutatis mutandis ketentuan dalam Pasal 8 dan Pasal 9.
- (3) Penghitungan tarif pokok Sewa bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berlaku mutatis mutandis ketentuan dalam Pasal 10, Pasal 11 dan Pasal 12.

Pasal 14

- (1) Tarif pokok Sewa untuk prasarana bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 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 sama besar dengan faktor variabel Sewa bangunan.
- (3) Nilai prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan nilai wajar atas prasarana bangunan.
- (4) Nilai prasarana bangunan dihitung dalam rupiah.

Pasal 15

- (1) Nilai wajar atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4), nilai wajar atas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3), dan nilai wajar atas prasarana bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3), ditentukan melalui penghitungan yang dapat dilakukan oleh penilai pemerintah atau penilai publik.
- (2) Penilai publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 16

- (1) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b meliputi:
 - a. jenis kegiatan usaha mitra Sewa;
 - b. bentuk kelembagaan Penyewa; dan
 - c. periodesitas Sewa.
- (2) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam persentase.

Pasal 17

Jenis kegiatan usaha mitra Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dikelompokkan atas:

- a. kegiatan bisnis;
- b. kegiatan non bisnis; atau
- c. kegiatan sosial.

Pasal 18

- (1) Kelompok kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a diperuntukkan bagi kegiatan yang berorientasi untuk mencari keuntungan, antara lain :

f O Ar

- a. perdagangan;
 - b. jasa; dan
 - c. industri.
- (2) Kelompok kegiatan non bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b diperuntukkan bagi kegiatan yang menarik imbalan atas barang/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 materiil maupun immateril;
 - 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.
- (3) Kelompok kegiatan sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 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 19

- (1) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, dikelompokkan sebagai berikut :
- a. kategori I, meliputi :
 - 1. Swasta, kecuali yayasan dan Koperasi;
 - 2. badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
 - 3. badan hukum lainnya;
 - 4. lembaga pendidikan asing; atau
 - 5. badan hukum asing dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia.
 - b. kategori II, meliputi :
 - 1. yayasan;
 - 2. koperasi;
 - 3. lembaga pendidikan formal; atau
 - 4. lembaga pendidikan non formal, dan
 - c. kategori III, meliputi :
 - 1. lembaga sosial;
 - 2. lembaga sosial keagamaan;
 - 3. unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintah/negara; atau
 - 4. lembaga/organisasi internasional/asing.
- (2) Lembaga pendidikan asing sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a angka 4 merupakan lembaga pendidikan asing yang menyelenggarakan pendidikan di Indonesia.

- (3) Lembaga sosial dan lembaga sosial keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c angka 1 dan angka 2 termasuk lembaga internasional dan/atau asing yang menyelenggarakan kegiatan sosial, kemanusiaan, dan/atau keagamaan di Indonesia.
- (4) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didukung dengan dokumen yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan rencana kegiatan penyewaan disampaikan pada saat pengajuan permohonan/usulan Sewa.

Pasal 20

- (1) Lembaga pendidikan formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b angka 3 meliputi lembaga pendidikan dalam negeri milik Swasta, antara lain :
 - a. lembaga pendidikan anak usia dini;
 - b. lembaga pendidikan dasar;
 - c. lembaga pendidikan menengah; dan
 - d. lembaga pendidikan tinggi.
- (2) Lembaga pendidikan non formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b angka 4, antara lain:
 - a. lembaga kursus;
 - b. lembaga pelatihan;
 - c. kelompok belajar; dan
 - d. pusat kegiatan belajar masyarakat.

Pasal 21

- (1) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha bisnis ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).
- (2) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikecualikan dari ketentuan terhadap :
 - a. koperasi yang dibentuk dan beranggotakan Aparatur Sipil Negara/ anggota Tentara Nasional Indonesia/ anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia, yang tujuan pendiriannya untuk kesejahteraan anggota; atau
 - b. pelaku usaha perorangan berskala ultra mikro, 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 ultra mikro, mikro dan kecil.
- (4) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha non bisnis ditetapkan sebagai berikut :
 - a. bentuk kelembagaan kategori I sebesar 50% (lima puluh persen);
 - b. bentuk kelembagaan kategori II sebesar 40% (empat puluh persen); dan
 - c. bentuk kelembagaan katogori III sebesar 30% (tiga puluh persen).
- (5) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terhadap:

- a. peruntukan Sewa yang diinisiasi oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang untuk mendukung tugas dan fungsi, faktor penyesuai Sewa ditetapkan sebesar 15% (lima belas persen); atau
 - b. sarana dan prasarana pendidikan dalam rangka pemenuhan kebutuhan anggota keluarga Aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia dan pegawai penunjang, faktor penyesuai Sewa ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen).
- (6) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk kelompok Jenis kegiatan usaha sosial sebesar 2,5% (dua koma lima persen).
- (7) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk periodesitas Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c untuk jangka waktu Sewa lebih dari 1 (satu) tahun ditetapkan 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; dan
 - e. sebesar 135% (seratus tiga puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 5 (lima) tahun.

f. 0/0

BAB III
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 22

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan
Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah
Kabupaten Karangasem.

Ditetapkan di Amlapura
pada tanggal 6 Juni 2024

Ar BUPATI KARANGASEM, *Ar*



f I GEDE DANA

Diundangkan di Amlapura
pada tanggal 6 Juni 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KARANGASEM,



I KETUT SEDANA MERTA

BERITA DAERAH KABUPATEN KARANGASEM TAHUN 2024 NOMOR 14

f 11 *Ar*