

LAMPIRAN PERATURAN GUBERNUR SUMATERA UTARA

NOMOR 12 TAHUN 2024

TANGGAL 28 MARET 2024

FORMULA TARIF/BESARAN SEWA BARANG MILK DAERAH

1) Formula Tarif/Besaran Sewa

Besarnya biaya sewa Barang Milik Daerah dihitung dengan formula dasar sebagai berikut :

a. Formula Sewa Tanah Kosong

$$St = 3,33 \% \times (Lt \times \text{Nilai tanah})$$

Keterangan :

a.1. St = Sewa tanah

Lt = Luas tanah (m²)

Nilai Tanah = Nilai tanah berdasarkan hasil penilaian

a.2. Luas tanah dihitung berdasarkan pada gambar situasi/peta tanah atau sertipikat tanah dalam meter persegi.

Contoh perhitungan formula sewa tanah kosong :

$$\begin{aligned} St &= 3,33\% \times (Lt \times \text{Nilai tanah}) \\ &= 3,33\% \times (100 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 1.000.000) \\ &= 3,33\% \times \text{Rp. } 100.000.000 \\ &= \text{Rp. } 3.330.000 \text{ per m}^2 \text{ per tahun} \end{aligned}$$

b. Sewa Tanah dan Bangunan

$$Stb = (3,33\% \times Lt \times \text{Nilai tanah}) + (6,64\% \times Lb \times Hs \times Nsb)$$

Keterangan:

b.1. Lb = Luas lantai Bangunan (m²)

Hs = Harga satuan bangunan standar dalam keadaan baru
(Rp/m²)

Nsb = Nilai sisa bangunan (%)

- Penyusutan untuk bangunan permanen = 2 % / tahun
- Penyusutan untuk bangunan semi permanen = 4 % / tahun
- Penyusutan untuk bangunan darurat = 10 % / tahun
- Penyusutan maksimal 80 %

Contoh perhitungan formula sewa tanah dan bangunan :

$$\begin{aligned} \text{Stb} &= (3,33\% \times \text{Lt} \times \text{Nilai tanah}) + (6,64\% \times \text{Lb} \times \text{Hs} \times \text{Nsb}) \\ &= (3,33\% \times 100\text{m}^2 \times \text{Rp. } 1.000.000) + (6,64\% \times 100\text{m}^2 \times \\ &\quad \text{Rp.5.000.000} \times 10\% \text{ (misal bangunan permanen tahun 2018} \\ &\quad \text{sampai 2023 adalah } 2\% \times 5 \text{ tahun)}) \\ &= \text{Rp. } 3.330.000 + \text{Rp. } 3.320.000 \\ &= \text{Rp. } 6.650.000 \end{aligned}$$

b.2. Luas bangunan dihitung berdasarkan luas lantai bangunan sesuai gambar dalam meter persegi.

b.3. Harga satuan bangunan

- Harga satuan bangunan per m² sesuai klasifikasi/tipe dalam keadaan baru berdasarkan keputusan pemerintah kabupaten/kota setempat pada tahun yang bersangkutan.
- Harga satuan tertinggi rata-rata per m² bangunan bertingkat untuk Bangunan Gedung Negara.

b.4. Jumlah lantai bangunan harga satuan per m² tertinggi:

- Bangunan 1 lantai 1,000 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 2 lantai 1,090 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 3 lantai 1,120 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 4 lantai 1,135 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 5 lantai 1,162 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 6 lantai 1,197 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 7 lantai 1,236 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 8 lantai 1,265 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 9 lantai 1,299 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 10 lantai 1,333 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 11 lantai 1,364 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 12 lantai 1,393 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 13 lantai 1,420 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 14 lantai 1,445 standar harga gedung bertingkat.
- Bangunan 15 lantai 1,468 standar harga gedung bertingkat.

Contoh perhitungan sewa tanah dan bangunan untuk bangunan 12 lantai 1,393 :

$$\begin{aligned} \text{Stb} &= (3,33\% \times \text{Lt} \times \text{Nilai tanah}) + (6,64\% \times \text{Lb} \times \text{Hs} \times \text{Nsb}) \\ &= (3,33\% \times 100\text{m}^2 \times \text{Rp. } 1.000.000) + (6,64\% \times 100\text{m}^2 \times \\ &\quad [\text{Rp.}5.000.000 \times 1,393 \text{ (misal Bangunan 12 lantai)}] \times 10\% \text{ (misal} \\ &\quad \text{bangunan permanen tahun 2018 sampai 2023 adalah } 2\% \times 5 \\ &\quad \text{tahun})} \\ &= \text{Rp. } 3.330.000 + \text{Rp. } 4.624.760 \\ &= \text{Rp. } 7.954.760 \end{aligned}$$

b.5. Dalam hal sisa bangunan menurut umur tidak sesuai dengan kondisi nyata, maka Nsb ditetapkan berdasarkan kondisi bangunan sebagai berikut:

- baik = 85% s.d. 100 % siap pakai/perlu pemeliharaan awal
- rusak ringan = 70% s.d. < 85% rusak sebagian non struktur
- rusak berat = 55% s.d. < 70% rusak sebagian non struktur/struktur
- rusak berat = 35% s.d. < 55% rusak sebagian besar non struktur/struktur.

c. Sewa Prasarana Bangunan

$$\text{Sp} = 6,64\% \times \text{Hp} \times \text{Nsp}$$

Keterangan: -

c.1. Sp = sewa prasarana bangunan (Rp/tahun)

Hp = harga prasarana bangunan dalam keadaan baru (Rp)

Nsp = nilai sisa prasarana bangunan (%)

c. 2. Besar penyusutan/tahun dihitung dengan ketentuan:

- pekerjaan halaman = 5 %
- mesin/instalasi = 10 %
- furniture/elektronik = 25 %
- penyusutan maksimal = 80 %

Contoh perhitungan sewa prasarana bangunan :

$$\begin{aligned} Sp &= 6,64\% \times Hp \times Nsp \\ &= 6,64\% \times \text{Rp. } 3.000.000 \times 50\% \text{ (misal mesin/instalasi dibeli tahun 2018} \\ &\quad \text{sampai 2023 adalah } 10\% \times 5 \text{ tahun)} \\ &= \text{Rp. } 99.600 \text{ per unit per tahun} \end{aligned}$$

d. Sewa selain tanah dan/atau bangunan

Formula tarif sewa ditetapkan berdasarkan harga pasar dan diupayakan berkoordinasi dengan instansi teknis terkait.

e. Penyewaan barang milik daerah untuk menunjang pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Perangkat Daerah. Formula tarif sewa minimal berdasarkan perkiraan biaya pemakaian listrik, air dan telepon yang dipergunakan penyewa serta biaya kebersihan obyek sewa yang dikeluarkan oleh Pengguna sesuai kesepakatan.

2) Contoh Perhitungan Formula Tarif Sewa berdasarkan Jenis Usaha

a. Jenis Kegiatan Usaha Bisnis

Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik, misal : Rp 1.000.000,00 Besaran Faktor Penyesuaian Sewa

Persentase Jenis Kegiatan Usaha Bisnis : 100%

Persentase Periodesitas Sewa (Per Tahun) : 100%

Sewa yang harus dibayar

= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa

= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)

= Rp 1.000.000,00 x (100% x 100%)= Rp. 1.000.000,00,-

b. Jenis Kegiatan Usaha Bisnis untuk Koperasi Perangkat Daerah (pengguna)

Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik, misal : Rp 1.000.000,00

Besaran Faktor Penyesuaian Sewa

Persentase Jenis Kegiatan Usaha Bisnis : 50%

Persentase Periodesitas Sewa (Per Tahun) : 100%

Sewa yang harus dibayar

= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa

= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)

= Rp 1.000.000,00 x 50% x 100%

= Rp. 500.000,00

c. Jenis Kegiatan Usaha Non Bisnis :

1. Kategori I

Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik, misal : Rp 1.000.000,00

Besaran Faktor Penyesuaian Sewa

Persentase Jenis Kegiatan Usaha Non Bisnis Kategori I : 50%

Persentase Periodesitas Sewa (Per Tahun) : 100%

Sewa yang harus dibayar

= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa

= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)

= Rp 1.000.000,00 x (50% x 100%)

= Rp. 500.000,00

2. Kategori II

Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik, misal : Rp 1.000.000,00

Besaran Faktor Penyesuaian Sewa

Persentase Jenis Kegiatan Usaha Non Bisnis Kategori II : 40%

Persentase Periodesitas Sewa (Per Tahun) : 100%

Sewa yang harus dibayar

= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa

= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)

= Rp 1.000.000,00 x (40% x 100%)

= Rp. 400.000,00.

3. Kategori III

Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik, misal : Rp 1.000.000,00

Besaran Faktor Penyesuaian Sewa

Persentase Jenis Kegiatan Usaha Non Bisnis Kategori III : 30%

Persentase Periodesitas Sewa (Per Tahun) : 100%

Sewa yang harus dibayar

= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa

= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)

= Rp 1.000.000,00 x (30% x 100%)

= Rp. 300.000,00

d. Jenis Kegiatan Usaha Sosial:

1. Kategori I

Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik, misal : Rp 1.000.000,00

Besaran Faktor Penyesuaian Sewa

Persentase Jenis Kegiatan Usaha Sosial Kategori I : 10%

Persentase Periodesitas Sewa (Per Tahun) : 100%

Sewa yang harus dibayar :

= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa

= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)

= Rp 1.000.000,00 x (10% x 100%)

= Rp. 100.000,00

2. Kategori II

Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik, misal : Rp 1.000.000,00

Besaran Faktor Penyesuaian Sewa

Persentase Jenis Kegiatan Usaha Sosial Kategori II : 5%

Persentase Periodesitas Sewa (Per Tahun) : 100%

Sewa yang harus dibayar :

= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa

= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)

= Rp 1.000.000,00 x (5% x 100%)

= Rp. 50.000,00

3. Kategori III

Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik, misal : Rp 1.000.000,00

Besaran Faktor Penyesuaian Sewa

Persentase Jenis Kegiatan Usaha Sosial Kategori III : 1%

Persentase Periodesitas Sewa (Per Tahun) : 100%

Sewa yang harus dibayar :

= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa

= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)

= Rp 1.000.000,00 x (1% x 100%)

= Rp. 10.000,00

- e. Jenis Kegiatan Usaha Bisnis/Tahun
Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik,
misal : Rp 1.000.000,00 pertahun
Rencana sewa : 2 Tahun
Besaran Faktor Penyesuaian Sewa
Persentase Jenis Kegiatan Usaha Bisnis : 100%
Persentase Periodesitas Sewa (Per Tahun) : 100%
Sewa yang harus dibayar
= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa
= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)
= Rp 1.000.000,00 x 2 x (100% x 100%)
= Rp 2.000.000,00
- f. Jenis Kegiatan Usaha Bisnis/Bulan
Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik,
misal : Rp 1.000.000,00 per tahun
Rencana sewa : 5 bulan
Besaran Faktor Penyesuaian Sewa
Persentase Jenis Kegiatan Usaha Bisnis : 100%
Persentase Periodesitas Sewa (Per bulan) : 130%
Sewa yang harus dibayar
= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa
= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)
= Rp 1.000.000,00 x 5/12 bulan x (100% x 130%)
= Rp.541.666,67 ,
pembulatan = Rp. 541.700,00
- g. Jenis Kegiatan Usaha Bisnis/Hari
Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik,
misal : Rp 1.000.000,00 per tahun,
Rencana sewa : 20 hari
Besaran Faktor Penyesuaian Sewa
Persentase Jenis Kegiatan Usaha Bisnis : 100%
Persentase Periodesitas Sewa (Per hari) : 160%

Sewa yang harus dibayar

= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa

= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)

= Rp 1.000.000,00 x 20/365 hari x (100% x 160%)

= Rp.87.671,23

pembulatan = Rp. 87.700,00

h. Jenis Kegiatan Usaha Bisnis/Jam

Nilai tarif Pokok sesuai Penilaian Publik,

misal : Rp 1.000.000,00 per tahun,

Rencana sewa : 4 Jam

Besaran Faktor Penyesuaian Sewa

Persentase Jenis Kegiatan Usaha Bisnis : 100%

Persentase Periodesitas Sewa (Per jam) : 190%

Sewa yang harus dibayar

= Tarif Pokok Sewa x Faktor Penyesuaian Sewa

= Tarif Pokok Sewa x (% Jenis Kegiatan Usaha x % Periodesitas Sewa)

= Rp 1.000.000,00 x 4/8760 jam x (100% x 190%)

= Rp.456,62,-

pembulatan = Rp.455.-

Pj. GUBERNUR SUMATERA UTARA,

ttd

HASSANUDIN

Salinan Sesuai dengan Aslinya
KEPALA BIRO HUKUM,



DWI ARIES SUDARTO
PEMBINA UTAMA MUDA
NIP. 19710413 199603 1 002