



**SALINAN**

GUBERNUR SUMATERA UTARA

PERATURAN GUBERNUR SUMATERA UTARA

NOMOR 12 TAHUN 2024

TENTANG

FORMULA TARIF/BESARAN SEWA PEMANFAATAN

BARANG MILIK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR SUMATERA UTARA,

Menimbang : bahwa untuk menindaklanjuti ketentuan Pasal 28 ayat (4) dan ayat (6) Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Utara Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Formula Tarif/Besaran Sewa Pemanfaatan Barang Milik Daerah;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);

4. 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);

5. 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);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2023 tentang Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6864);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);

9. 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);
10. 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 2019 Nomor 157);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2018 tentang Penilai Barang Milik Daerah di Lingkungan Pemerintah Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 549);
13. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Sumatera Utara Tahun 2022 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Sumatera Utara Nomor 63);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG FORMULA  
TARIF/BESARAN SEWA PEMANFAATAN BARANG MILIK  
DAERAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Provinsi Sumatera Utara.

2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Kepala Daerah selanjutnya disebut Gubernur adalah Gubernur Sumatera Utara.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Pengelola Barang Milik Daerah yang selanjutnya disebut Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
7. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan Barang Milik Daerah.
8. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
9. Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Perangkat Daerah dan/atau optimalisasi Barang Milik Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.
10. Sewa adalah pemanfaatan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai.
11. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
12. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa Barang Milik Daerah pada saat tertentu.

13. Penilai Publik adalah penilai dari luar lingkungan pemerintah yang melakukan penilaian berdasarkan kompetensinya.
14. 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 yang menjalankan kegiatan usaha untuk memperoleh keuntungan.
15. Badan Usaha Milik Negara yang selanjutnya disingkat BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara Melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.
16. Badan Usaha Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BUMD adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Daerah melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan daerah yang dipisahkan.
17. Koperasi adalah badan hukum yang didirikan oleh orang perseorangan atau badan hukum Koperasi, dengan pemisahan kekayaan para anggotanya sebagai modal untuk menjalankan usaha, yang memenuhi aspirasi dan kebutuhan bersama di bidang ekonomi, sosial, dan budaya sesuai dengan nilai dan prinsip Koperasi.
18. Perdagangan adalah tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi barang dan/atau jasa di dalam negeri dan melampaui batas wilayah negara dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan/atau jasa untuk memperoleh imbalan atau kompensasi.
19. Pendidikan Formal adalah jalur pendidikan yang terstruktur dan berjenjang yang terdiri atas pendidikan dasar, pendidikan menengah, dan pendidikan tinggi.
20. Pendidikan Non Formal adalah jalur pendidikan di luar pendidikan formal yang dapat dilaksanakan secara terstruktur dan berjenjang.

21. Lembaga Sosial adalah organisasi sosial atau perkumpulan sosial yang melaksanakan penyelenggaraan kesejahteraan sosial/kemanusiaan.
22. Lembaga Sosial Keagamaan adalah Lembaga Sosial yang bertujuan mengembangkan dan membina kehidupan beragama.
23. Lembaga/Organisasi Internasional/Asing adalah suatu organisasi yang dibuat oleh anggota masyarakat internasional secara sukarela atau atas dasar kesamaan yang bertujuan menciptakan perdamaian dunia dalam tata hubungan internasional.
24. Unit Penunjang Kegiatan Penyelenggaraan Pemerintah/Negara adalah organisasi yang dibentuk secara mandiri di lingkungan Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang dalam rangka menunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan/negara.
25. Pihak Lain adalah pihak-pihak selain Kementerian/Lembaga dan Pemerintah Daerah.

## BAB II

### PENYEWAAN BMD

#### Pasal 2

- (1) Penyewaan BMD dilakukan dengan tujuan:
  - a. mengoptimalkan pendayagunaan BMD yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggara Pemerintahan Daerah;
  - b. memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Pengguna Barang; dan/atau
  - c. mencegah penggunaan BMD oleh pihak lain secara tidak sah.
- (2) Penyewaan BMD dilakukan sepanjang tidak merugikan Pemerintah Daerah dan tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.
- (3) BMD yang disewakan tidak mengubah status kepemilikannya.

### Pasal 3

BMD yang dapat disewa berupa:

- a. tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur;
- b. sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; dan/atau
- c. selain tanah dan/atau bangunan.

### Pasal 4

- (1) Penyewaan BMD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, yang berada dalam daftar barang pengelola dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan dari Gubernur.
- (2) Penyewaan BMD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, yang berada dalam daftar barang pengguna dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.

### Pasal 5

- (1) Pihak lain yang dapat menyewa BMD, meliputi:
  - a. BUMN;
  - b. BUMD;
  - c. Swasta; dan
  - d. badan hukum lainnya.
- (2) Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain:
  - a. perorangan;
  - b. persekutuan perdata;
  - c. persekutuan firma;
  - d. persekutuan komanditer;
  - e. perseroan terbatas;
  - f. lembaga/organisasi internasional/asing;
  - g. yayasan; atau
  - h. koperasi.

Pasal 6

- (1) Jangka waktu penyewaan BMD paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa dan dapat diperpanjang.
- (2) Jangka waktu sewa BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
  - a. kerja sama infrastruktur;
  - b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
  - c. ditentukan lain dalam Undang-Undang.
- (3) Jangka waktu sewa BMD untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan berdasarkan perhitungan hasil kajian atas sewa yang dilakukan oleh pihak yang berkompeten.
- (4) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihitung berdasarkan periodesitas sewa yang dikelompokkan sebagai berikut:
  - a. per tahun;
  - b. per bulan;
  - c. per hari; dan
  - d. per jam.
- (5) Jangka waktu sewa BMD dalam rangka kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali.

Pasal 7

- (1) Penyewaan dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), paling sedikit memuat:
  - a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
  - b. jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu;
  - c. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa; dan



- d. hak dan kewajiban para pihak.
- (2) Penyewaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tidak dapat dipungut retribusi atas pemanfaatan BMD tersebut.
- (3) Hasil penerimaan sewa disetor ke rekening kas daerah secara bruto.

### BAB III

#### FORMULA TARIF/BESARAN SEWA

##### Pasal 8

- (1) Besaran sewa adalah besaran nominal sewa BMD yang ditentukan.
- (2) Formula tarif sewa BMD merupakan hasil perkalian dari:
  - a. tarif pokok sewa; dan
  - b. faktor penyesuaian sewa.
- (3) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, ditentukan berdasarkan hasil penilaian dengan mempertimbangkan hasil perkalian antara nilai indeks BMD dengan luas tanah dan/atau bangunan dan nilai wajar tanah dan/atau bangunan.
- (4) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), 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.
- (5) Tarif pokok sewa BMD berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, huruf b dan huruf c dapat termasuk formula sewa BMD berupa prasarana bangunan.
- (6) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan terhadap:
  - a. tanah dan/atau bangunan dalam rangka menentukan tarif pokok sewa di atas Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dilakukan oleh Penilai Publik; dan

- b. tanah dan/atau bangunan dalam rangka menentukan tarif pokok sewa sampai dengan Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dilakukan oleh Penilai BMD dan tim pemanfaatan.
- (7) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) untuk menentukan tarif pokok sewa dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Faktor penyesuaian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- a. jenis kegiatan usaha penyewa;
  - b. bentuk kelembagaan penyewa; dan
  - c. periodesitas sewa.
- (9) Formula tarif/besaran sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

#### Pasal 9

- (1) Jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (8) huruf a dikelompokkan atas:
- a. kegiatan bisnis;
  - b. kegiatan non bisnis; dan
  - c. kegiatan sosial.
- (2) Kelompok kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diperuntukkan bagi kegiatan yang berorientasi untuk mencari keuntungan, antara lain:
- a. perdagangan;
  - b. jasa; dan
  - c. industri.
- (3) Kelompok kegiatan non bisnis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diperuntukkan bagi kegiatan yang menarik imbalan atas barang atau jasa yang diberikan namun tidak mencari keuntungan, antara lain:
- a. pelayanan kepentingan umum yang memungut biaya dalam jumlah tertentu atau terdapat potensi keuntungan, baik materiil maupun immateriil;
  - 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) Kelompok kegiatan sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diperuntukkan bagi kegiatan yang tidak menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan dan tidak berorientasi mencari keuntungan, antara lain:
- a. pelayanan kepentingan umum yang tidak memungut biaya dan 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 10

- (1) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (8) huruf b, dikelompokkan sebagai berikut :
- a. Kategori I, meliputi :
    - 1. Swasta;
    - 2. BUMN/BUMD;
    - 3. Badan hukum yang dimiliki negara;
    - 4. Lembaga pendidikan asing; dan
    - 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.
  - 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) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didukung dengan dokumen yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.
  - (3) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan rencana kegiatan penyewaan disampaikan pada saat pengajuan permohonan/usulan sewa.

#### Pasal 11

- (1) Lembaga Pendidikan Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a angka 4 meliputi lembaga pendidikan asing yang menyelenggarakan pendidikan di Indonesia.
- (2) Lembaga pendidikan formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b angka 3 meliputi lembaga pendidikan dalam negeri milik swasta, meliputi :
  - a. lembaga pendidikan anak usia dini formal;
  - b. lembaga pendidikan dasar;
  - c. lembaga pendidikan menengah; atau
  - d. lembaga pendidikan tinggi.
- (3) Lembaga pendidikan non formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b angka 4 meliputi :
  - a. lembaga kursus;
  - b. lembaga pelatihan;
  - c. kelompok belajar;
  - d. pusat kegiatan belajar masyarakat;
  - e. majelis taklim atau kegiatan keagamaan lainnya.
- (4) Lembaga sosial dan lembaga sosial keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 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.

### Pasal 12

Dalam hal ditemukan data lain pada bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 11, maka penilaian terhadap kategori bentuk kelembagaan dapat disesuaikan.

### Pasal 13

- (1) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikecualikan untuk Koperasi yang dibentuk dan beranggotakan Pegawai Negeri Sipil/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia, dan Dharma Wanita yang tujuan pendiriannya untuk kesejahteraan anggota dapat diberikan faktor penyesuai sebesar 50% (lima puluh persen).
- (3) 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 kategori III sebesar 30% (tiga puluh persen).
- (4) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha sosial ditetapkan sebagai berikut:
  - a. bentuk kelembagaan kategori I sebesar 10% (sepuluh persen);
  - b. bentuk kelembagaan kategori II sebesar 5% (lima persen); dan
  - c. bentuk kelembagaan kategori III sebesar 1% (satu persen);

