



BUPATI TAPANULI UTARA PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN BUPATI TAPANULI UTARA

NOMOR 12 TAHUN 2024

TENTANG

PEDOMAN PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH
BERUPA TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI TAPANULI UTARA,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 72 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 07 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu ditetapkan pedoman pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah dan/atau Bangunan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 7 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara Jo.Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1964 tentang Pembentukan Kabupaten Dairi Jo.Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1998 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Toba Samosir dan Kabupaten Daerah Tingkat II Mandailing Natal, Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Nias Selatan, Kabupaten Pakpak Bharat dan Kabupaten Humbang Hasundutan di Propinsi Sumatera Utara;
3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
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 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 6841);

6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757)
7. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5165);
8. 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);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115 Tahun 2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 972);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 08 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
15. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 09 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Tapanuli Utara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 08 Tahun 2021;
16. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 07 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

M E M U T U S K A N :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH BERUPA TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Tapanuli Utara;
2. Pemerintah Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Bupati 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. Bupati adalah Bupati Tapanuli Utara;
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Tapanuli Utara;
5. Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat PD adalah unsur pembantu kepala Daerah Kabupaten Tapanuli Utara dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tapanuli Utara dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
7. Pengelola Barang Milik Daerah yang selanjutnya disebut Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
8. Sewa adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
9. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
10. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa barang milik daerah pada saat tertentu.
11. Penilai Pemerintah adalah Penilai Pemerintah Pusat dan Penilai Pemerintah Daerah.
12. Penilai Publik adalah lembaga yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan lisensi dari Lembaga Pertanahan yang masih berlaku, untuk menghitung nilai atas objek sewa.
13. 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.
14. Badan Usaha Milik Daerah, yang selanjutnya disingkat BUMD, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.
15. 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.

16. Perindustrian adalah tatanan dan segala kegiatan yang bertalian dengan kegiatan industri.
17. Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.
18. Pendidikan Formal adalah jalur pendidikan yang terstruktur dan berjenjang yang terdiri atas pendidikan dasar, Pendidikan menengah, dan pendidikan tinggi.
19. Pendidikan Non Formal adalah jalur pendidikan diluar Pendidikan Formal yang dapat dilaksanakan secara terstruktur dan berjenjang.
20. Lembaga Sosial adalah organisasi sosial atau perkumpulan sosial yang melaksanakan penyelenggaraan kesejahteraan sosial/kemanusiaan.
21. Lembaga Sosial Keagamaan adalah Lembaga Sosial yang bertujuan mengembangkan dan membina kehidupan beragama.
22. 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.
23. 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.
24. Nilai pasar wajar adalah nilai wajar untuk objek yang ditransaksikan yang mana penentuannya adalah menggunakan informasi harga perdagangan terakhir dan tidak ada unsur paksaan.

BAB II
RUANG LINGKUP
Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini adalah sebagai berikut :

- a. tata cara pelaksanaan sewa barang milik daerah berupa tanah dan bangunan;
- b. tata cara penetapan tarif sewa barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan.

BAB III
TATA CARA PELAKSANAAN SEWA
Bagian Kesatu
Pasal 3

- (1) Calon penyewa mengajukan surat permohonan disertai dengan dokumen pendukung;
- (2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat :
 - a. Data calon penyewa;
 - b. Jangka waktu penyewaan termasuk periodesitas sewa; dan
 - c. Peruntukan sewa.

- (3) Dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
- a. Pernyataan/ persetujuan dari pemilik/ pengurus, perwakilan pemilik/ pengurus, atau kuasa pemilik/ pengurus dalam hal calon penyewa berbentuk badan hukum/ badan usaha;
 - b. Pernyataan kesediaan dari calon penyewa untuk menjaga dan memelihara tanah Pemerintah Daerah serta mengikuti ketentuan yang berlaku selama jangka waktu sewa.
 - c. Data tanah Pemerintah Daerah.
 - d. Bukti lunas pembayaran Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pasal 4

- (1) Data calon penyewa perorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a terdiri dari :
- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- (2) Data calon penyewa dalam bentuk lembaga, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a terdiri dari :
- a. Akta pendirian lembaga;
 - b. NPWP lembaga;
- (3) Data tanah dan/atau bangunan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf c terdiri dari :
- a. Foto atau gambar tanah dan/atau bangunan Pemerintah Daerah, berupa gambar lokasi dan/atau site plan yang akan disewa;
 - b. Alamat objek yang akan disewakan; dan/atau
 - c. Perkiraan luas tanah yang akan disewakan.

Pasal 5

- (1) Tata cara sewa tanah Pemerintah Daerah dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. Calon Penyewa mengajukan usulan permohonan sewa tanah untuk mendapat persetujuan, dengan melampirkan :
 1. Data tanah yang akan disewakan;
 2. Surat permohonan calon penyewa disertai dengan dokumen pendukung;
 - b. Surat persetujuan sewa tanah sebagaimana dimaksud pada huruf c sekurang-kurangnya memuat :
 1. Data tanah yang akan disewakan;
 2. Data penyewa;
 3. Data besaran nilai sewa; dan
 4. Jangka waktu sewa.
 - c. Calon penyewa yang ditetapkan sebagai penyewa, wajib melakukan penyetoran uang sewa tahun pertama paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian sewa.
- (2) Penyewaan tanah Pemerintah Daerah dituangkan dalam bentuk perjanjian dengan penyewa.

Bagian Kedua
Jangka Waktu Sewa
Pasal 6

- (1) Jangka waktu sewa barang milik daerah paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang.
- (2) Jangka waktu sewa barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat lebih dari (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. kerjasama infrastruktur,
 - b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari (lima) tahun, atau;
 - c. ditentukan lain dalam undang-undang.
- (3) Jangka waktu Sewa dalam rangka kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling lama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperpanjang.
- (4) Jangka waktu Sewa untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu Sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang;
- (5) Jangka waktu Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c :
 - a. mengikuti ketentuan mengenai jangka waktu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; atau
 - b. paling lama 10 (sepuluh) tahun dalam hal jangka waktu tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan dan dapat diperpanjang
- (6) Jangka waktu sewa dapat dihitung berdasarkan periodesitas sewa yang dikelompokkan sebagai berikut:
 - a. per tahun,
 - b. per bulan:
 - c. per hari, dan
 - d. per jam.

Bagian Ketiga
Perjanjian Sewa
Pasal 7

- (1) Pemanfaatan sewa BMD dituangkan dalam perjanjian yang ditandatangani oleh penyewa dan:
 - a. Bupati, untuk barang milik daerah yang berada pada Pengelola Barang;
 - b. Pengelola Barang, untuk barang milik daerah yang berada pada pengguna barang.
- (2) Perjanjian Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat :
 - a. Dasar perjanjian;
 - b. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - c. Jenis dan/atau luas yang disewakan;
 - d. Besaran dan jangka waktu Sewa, termasuk periodesitas sewa;
 - e. Peruntukan sewa, termasuk kelompok jenis kegiatan usaha dan kategori bentuk kelembagaan penyewa;
 - f. Tanggungjawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu penyewaan;
 - g. Hak dan kewajiban para pihak;
 - h. Forcemajeure atau keadaan memaksa;
 - i. Penyelesaian perselisihan.

- (3) Penandatanganan perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di kertas bermaterai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perjanjian Sewa ditandatangani oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang dan penyewa dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterbitkannya keputusan Sewa/ persetujuan Sewa.
- (5) Dalam hal perjanjian Sewa belum ditandatangani sampai dengan berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), 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.
- (7) Seluruh biaya yang timbul dalam rangka pembuatan perjanjian Sewa ditanggung oleh penyewa.

Bagian Keempat
Pembayaran Sewa
Pasal 8

- (1) Pembayaran uang Sewa dilakukan sekaligus secara tunai paling lambat 2 (dua) hari sebelum ditandatanganinya perjanjian.
- (2) Pembayaran uang Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara menyetor ke Kas Umum Daerah pada rekening lain-lain Pendapatan Yang Sah.
- (3) Sewa yang dilaksanakan dengan periodesitas per hari untuk masing-masing penyewa, pembayaran uang sewa dilakukan secara sekaligus paling lambat sehari sebelum penandatanganan perjanjian, dengan cara menyetorkan ke rekening kas umum daerah pada rekening lain-lain Pendapatan Yang Sah.
- (4) Pembayaran uang sewa dibuktikan dengan memperlihatkan bukti setor, kuitansi, bukti transaksi lainnya sebagai salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian Sewa.
- (5) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembayaran uang sewa untuk kerja sama infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Pengelola Barang.

Bagian Kelima
Perpanjangan Jangka Waktu Sewa
Pasal 9

- (1) Penyewa dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa kepada :
 - a. Bupati untuk tanah dan/atau bangunan;
 - b. Pengelola Barang untuk sebagian tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. Untuk periodesitas sewa kerjasama infrastruktur dengan jangka waktu sewa 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun, disampaikan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.

- b. Untuk periodesitas sewa dengan jangka waktu sewa 1 (satu) sampai dengan 5 (lima) tahun, disampaikan paling lambat 4 (empat) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
 - c. Untuk perioditas sewa dengan jangka waktu paling sedikit 1 (satu) tahun, disampaikan paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa;
 - d. Untuk perioditas sewa per bulan, permohonan harus disampaikan paling lambat 5 (lima) hari sebelum berakhirnya jangka waktu sewa;
 - e. Untuk perioditas sewa perhari, permohonan harus disampaikan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
- (3) Tata cara pengajuan usulan perpanjangan jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan mekanisme pengajuan usulan sewa baru.

Bagian Keenam
Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Sewa
Pasal 10

- (1) Melakukan pengamanan dan pemeliharaan atas barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang dilakukan pemanfaatan dan hasil pelaksanaan Pemanfaatan;
- (2) Mengembalikan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang dilakukan Pemanfaatan kepada Pengelola Barang/ Pengguna Barang sesuai kondisi yang diperjanjikan;
- (3) Pemegang Hak Sewa wajib membayar Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku selama tenggang waktu sewa-menyewa berlangsung;
- (4) Apabila Pemegang Hak Sewa dalam tenggang waktu 12 (dua belas) bulan sejak Surat Perjanjian Sewa Menyewa ditandatangani tidak memanfaatkan tanah yang dipersewakan, maka Pemerintah Daerah dapat membatalkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tersebut;
- (5) Pemegang Hak Sewa dalam melaksanakan pembangunan harus terlebih dahulu memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara dan wajib mematuhi ketentuan penataan bangunan yang ditetapkan oleh Instansi Teknis terkait. Nama pemohon PBG harus sesuai dengan nama pemegang hak sewa tanah.
- (6) Dalam hal Pemegang Hak Sewa telah memiliki bangunan yang berdiri diatas tanah yang disewa, wajib memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).
- (7) Memenuhi kewajiban lainnya yang ditentukan dalam perjanjian sewa.

Bagian Ketujuh
Pembatasan Hak Sewa
Pasal 11

- (1) Pemegang Hak Sewa tidak diperkenankan mendirikan bangunan permanen maupun non permanen melebihi ukuran luas tanah yang diberikan Hak Sewa oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemegang Hak Sewa tidak dapat memindahtangankan tanah yang dipersewakan kepada pihak lain seperti menjual, menggadaikan, mempersewakan atau merubah status hukum dan sebagainya.

- (3) Pemegang Hak Sewa dilarang mengubah fungsi peruntukan objek sewa sehingga bertentangan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Tata Ruang Kota (RTRK), dan/atau Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), baik sebagian maupun seluruhnya tanpa sepengetahuan dan seijin tertulis dari Pemerintah Daerah Kabupaten Tapanuli Utara.
- (4) Dalam hal Pemegang Hak Sewa telah memiliki ijin tertulis dari Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara untuk mengubah fungsi peruntukan objek sewa, wajib dilakukan perubahan Perjanjian Sewa serta menyesuaikan tarif sewa sesuai fungsi objek sewa yang telah diubah.
- (5) Bila Pemegang Hak Sewa melanggar ketentuan sesuai yang tertuang pada ayat (3) maka Hak Sewa akan diputus secara sepihak oleh Pemerintah Kabupaten Tapanuli Utara.

Bagian Kedelapan
Pengakhiran Sewa
Pasal 12

- (1) Perjanjian Sewa berakhir dalam hal :
 - a. berakhirnya jangka waktu Sewa sebagaimana tertuang dalam perjanjian dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - b. pengakhiran perjanjian Sewa secara sepihak oleh Pengelola Barang dan/ atau Pengguna Barang dalam rangka pengawasan dan pengendalian;
 - c. Berlakunya syarat batal sesuai perjanjian;
 - d. Ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat dilakukan dalam hal penyewa tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian Sewa.
- (3) Pengakhiran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Pengelola Barang dan/ atau Pengguna Barang secara tertulis tanpa melalui pengadilan, setelah terlebih dahulu diberikan peringatan/pemberitahuan tertulis kepada penyewa.

Pasal 13

- (1) Penyewa wajib menyerahkan Barang Milik Daerah pada saat berakhirnya Sewa dalam keadaan baik dan layak digunakan secara optimal sesuai fungsi dan peruntukannya.
- (2) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima.
- (3) Pengelola Barang atau Pengguna Barang harus melakukan pengecekan sebelum ditandatangani Berita Acara Serah Terima guna memastikan kelayakan kondisi objek sewa.
- (4) Penandatanganan Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah semua kewajiban penyewa dipenuhi.

Bagian Kesembilan
Peralihan Sewa
Pasal 14

- (1) Hak Sewa dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan hak sewa, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terjadi karena pewarisan.

- (3) Peralihan Hak Sewa atas Tanah Milik Pemerintah Daerah harus dengan persetujuan tertulis dari Pemerintah Daerah.

Bagian Kesepuluh
Hapusnya Hak Sewa
Pasal 15

Hak Sewa hapus karena :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, Pemerintah Daerah sebelum jangka waktunya berakhir karena :
 1. Tidak dipenuhinya syarat-syarat dan kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Sewa antara pemegang Hak Sewa dengan Pemerintah Daerah; atau
 2. Berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Tanahnya diterlantarkan;
- e. Tanahnya musnah.

Pasal 16

- (1) Hapusnya Hak Sewa sebagaimana dimaksud Pasal 15 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan Pemerintah Daerah.
- (2) Apabila Hak Sewa hapus sebagaimana dimaksud Pasal 15, maka bekas pemegang Hak Sewa wajib menyerahkan tanahnya kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemegang Hak Sewa yang hapus wajib membongkar bangunan dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari sejak hapusnya Hak Sewa.
- (4) Apabila pemegang Hak Sewa yang hapus tidak memnuhi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka Pemerintah Daerah akan melaksanakan pembongkaran bangunan yang telah dicabut Hak Sewanya.

Bagian Kesebelas
Ketentuan Biaya Administrasi Pengalihan Hak Sewa
Pasal 17

- (1) Terhadap peralihan Hak Sewa kepada pihak lain dikenakan biaya administrasi.
- (2) Biaya administrasi dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan Untuk pengalihan karena hibah/pewarisan sebesar 1% dari harga tanah dan/atau bangunan.
- (3) Biaya administrasi tersebut pada ayat (1) Pasal ini ditagih dari pihak yang menerima pengalihan hak dan atau pihak yang membeli/menerima mutasi Hak Sewa serta dari yang menyewakan tanahnya.

BAB IV
BESARAN SEWA
Pasal 18

- (1) Besaran sewa barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

- (2) Besaran sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan besaran nilai nominal sewa barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang ditentukan.
- (3) Besaran sewa atas barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan untuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a atau untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari jenis infrastruktur.

BAB V
FORMULA TARIF SEWA
Bagian Kesatu

Formula Tarif Sewa Barang Milik Daerah Berupa Tanah
Pasal 19

Formula tarif sewa barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan merupakan hasil perkalian dari :

- a. tarif pokok sewa tanah, dan
- b. faktor penyesuaian sewa tanah.

Tarif Pokok Sewa Tanah
Pasal 20

Tarif pokok sewa tanah dan/atau bangunan merupakan nilai wajar atas sewa tanah dan/atau bangunan.

Pasal 21

- (1) Tarif pokok sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 berdasarkan penilaian.
- (2) Penilaian dilakukan oleh :
 - a. Penilai Pemerintah; atau
 - b. Penilai Publik yang ditetapkan oleh Pengelola Barang.

Pasal 22

- (1) Dalam hal tanah dan/atau bangunan yang disewakan hanya sebagian dari keseluruhan tanah, maka luas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebesar luas bagian tanah yang disewakan.
- (2) Dalam hal pemanfaatan bagian tanah dan/atau bangunan yang disewakan memiliki dampak terhadap bagian tanah yang lainnya, maka luas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambahkan jumlah tertentu yang diyakini terkena dampak pemanfaatan tersebut.
- (3) Luas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam meter persegi.

Bagian Kedua
Faktor Penyesuaian Sewa Tanah dan/atau Bangunan
Pasal 23

Faktor penyesuaian sewa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal huruf dan Pasal 10 huruf b, meliputi :

- a. jenis kegiatan usaha penyewa;
- b. periodesitas sewa.

Pasal 24

- (1) Jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf a dikelompokkan atas :
 - a. kegiatan bisnis;
 - b. kegiatan non bisnis; dan
 - c. kegiatan sosial.
- (2) Kelompok kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal ayat (1) huruf a diperuntukkan bagi kegiatan yang berorientasi semata-mata mencari keuntungan yang klasifikasinya berpedoman pada klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah.
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 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; dan/atau
 - c. upaya pemenuhan kebutuhan pegawai atau fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Pengguna Barang.
- (4) Kelompok kegiatan sosial sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c diperuntukkan bagi kegiatan yang tidak menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan dan/atau tidak berorientasi mencari keuntungan, meliputi:
 - a. pelayanan kepentingan umum yang tidak menarik imbalan;
 - b. kegiatan keagamaan;
 - c. kegiatan kemanusiaan; atau
 - d. kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan / negara.

Pasal 25

- (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 50% (lima 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 Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b ditetapkan sebagai berikut :
 - a. untuk jangka waktu Sewa 1 (satu) tahun :
 1. per tahun sebesar 100% (seratus persen);
 2. per bulan sebesar 130% (seratus tiga puluh persen);
 3. per hari sebesar 160% (seratus enam puluh persen);
 4. per jam sebesar 190% (seratus sembilan puluh persen).
 - b. Untuk jangka waktu Sewa lebih dari 1 (satu) tahun :
 1. sebesar 100% (seratus persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan sekaligus terhadap seluruh jangka waktu Sewa;
 2. sebesar 120% (seratus dua puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 2 (dua) tahun;
 3. sebesar 125% (seratus dua puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun;
 4. sebesar 130% (seratus tiga puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 4 (empat) tahun;
 5. sebesar 135% (seratus tiga puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 5 (lima) tahun.
- (8) Besaran Sewa atas barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan untuk kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf a atau untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu Sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf b dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing infrastruktur.

Pasal 26

Dalam kondisi tertentu, Pengelola Barang dapat menetapkan besaran faktor penyesuai Sewa dengan persentase tertentu, berdasarkan permohonan :

- a. penyewa, untuk barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan pada Pengelola Barang; atau
- b. penyewa melalui Pengguna Barang, untuk barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan pada Pengguna Barang.

BAB VI SANKSI ADMINISTRATIF Pasal 27

- (1) Mitra pemanfaatan/sewa dikenakan sanksi administratif berupa surat teguran dalam hal :
 - a. belum melakukan perbaikan dan/ atau penggantian sebagai akibat tidak dilaksanakannya pengamanan dan pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 13 ayat (1) pada saat berakhirnya perjanjian sewa; atau
 - b. belum menyerahkan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dan/ atau hasil Pemanfaatan sesuai perjanjian.
- (2) Dalam hal perbaikan, penggantian, dan/ atau penyerahan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum dilakukan terhitung 1 (satu) bulan sejak diterbitkannya surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mitra pemanfaatan/sewa dikenakan sanksi administratif berupa surat peringatan.
- (3) Dalam hal perbaikan, penggantian, dan/ atau penyerahan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan belum dilakukan terhitung 1 (bulan) sejak diterbitkannya surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), mitra dikenakan sanksi administratif berupa denda, dengan ketentuan :
 - a. sebesar 2% (dua persen) per hari dari nilai perbaikan dan/ atau penggantian yang masih terutang; atau
 - b. sebesar 110% (seratus sepuluh persen) dari besaran Sewa sesuai ketentuan yang berlaku yang dihitung dengan menggunakan periode Sewa harian sesuai keterlambatan penyerahan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan.
- (4) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling banyak sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai perbaikan dan/ atau penggantian.

Pasal 28

- (1) Mitra Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang terlambat melakukan pembayaran atau melakukan pembayaran namun tidak sesuai dengan yang telah ditentukan dalam perjanjian wajib membayar denda sebesar 2% (dua persen) per bulan dari jumlah kewajiban yang masih harus dibayarkan oleh mitra Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan bersangkutan.
- (2) Jangka waktu keterlambatan dihitung secara bulat dalam periode bulan.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan untuk waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
- (4) Pembayaran denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui penyetoran ke rekening Kas Umum Daerah.
- (5) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan :
 - a. keputusan Pengelola Barang, untuk barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola Barang;
 - b. keputusan Pengguna Barang, untuk barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengguna Barang; atau

BAB VII KETENTUAN LAIN-LAIN Pasal 29

- (1) Apabila Pemerintah membutuhkan tanah dan/atau bangunan yang dipersewakan dan belum berakhir masa waktu sewa, maka Pemerintah dapat melakukan penarikan sewaktu-waktu.
- (2) Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah jatuh tempo, maka Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) wajib membayar kompensasi HGB yang telah jatuh tempo sebesar tarif sewa terbaru dan disesuaikan dengan jumlah tahun jatuh tempo.
- (3) Pemanfaatan/sewa tanah dan/atau bangunan yang sedang berlangsung dan belum jatuh tempo pada saat Peraturan ini terbit dinyatakan tetap berlaku hingga berakhirnya jangka waktu pemanfaatan.

Pasal 30

Ketentuan dalam Peraturan Bupati ini tidak berlaku bagi rumah negara yang disewakan kepada Pejabat Negara/Pegawai Negeri Sipil, yang pelaksanaannya berpedoman kepada ketentuan perundang-undangan.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 31

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tarutung
pada tanggal 22-04-2024

BUPATI TAPANULI UTARA,

Dto,-

NIKSON NABABAN

Diundangkan di Tarutung
pada tanggal 22-04-2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA,

Dto,-

INDRA SAHAT HOTTUA SIMAREMARE
BERITA DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA TAHUN 2024
NOMOR 12

Salinan sesuai dengan aslinya

KEMENTERIAN BAGIAN HUKUM,



WELLY ALBERTI HASURUNGAN SIMANJUNTAK

PEMBAWA (IV/a)

NIP. 19870704 201101 1 008