



BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 37 TAHUN 2021

TENTANG

FORMULA TARIF SEWA BARANG MILIK DAERAH
BERUPA TANAH DAN/ ATAU BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang : a. bahwa sesuai ketentuan Pasal 116 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, formula tarif sewa barang milik daerah berupa tanah dan/ atau bangunan ditetapkan oleh Bupati;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Formula Tarif Sewa Barang Milik Daerah Berupa Tanah dan/ atau Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten/ Kotamadya dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Tahun 2003 Nomor 4287);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
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

- dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
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 dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
 7. 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
 8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
 9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG FORMULA TARIF SEWA BARANG MILIK DAERAH BERUPA TANAH DAN/ ATAU BANGUNAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
2. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
3. Pengguna barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah

4. Sewa adalah Pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
5. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
6. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu obyek penilaian berupa barang milik daerah pada saat tertentu.
7. Penilai Pemerintah adalah Penilai Pemerintah Pusat dan Penilai Pemerintah Daerah.
8. 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 obyek sewa.
9. 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.
10. Badan Usaha Milik Negara/ Daerah, yang selanjutnya disingkat BUMN/ D adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara/ Pemerintah Daerah melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.
11. Perdagangan adalah tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi barang dan/ atau jasa di dalam negeri dan melampaui batas wilayah neagara dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan/ atay jasa untuk memperoleh imbalan atau kompensasi.
12. Peindustrian adalah tatanan dan segala kegiatan yang berkaitan dengan kegiatan industri.
13. Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang perorang atau badan hukum Koperasi denganberlandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.
14. Pendidikan Formal adalah jalur pendidikan yang terstruktur dan berjenjangyang terdiri atas pendidikan dasar, pendidikan menengah dan pendidikan tinggi.
15. Pendidikan Non Formal adalah jalur pendidikan di luar pendidikan formal yang dapat dilaksanakan secara terstruktur dan berjenjang.
16. Lembaga Sosial adalah organisasi sosial atau perkumpulan sosial yang melaksanakan penyelenggaraan kesejahteraan sosial/ kemanusiaan.
17. Lembaga Sosial Keagamaan adalah Lembaga sosial yang bertujuan mengembangkan dan membina kehidupan beragama.

18. 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.

BAB II FORMULA TARIF SEWA

Pasal 2

- (1) Formula tarif sewa barang milik daerah berupa tanah dan/ atau bangunan merupakan hasil perkalian dari :
 - a. tarif pokok sewa; dan
 - b. faktor penyesuai sewa.
- (2) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, ditetapkan dengan Keputusan Bupati berdasarkan hasil penilaian dari Penilai Pemerintah atau Penilai Publik.
- (3) Faktor penyesuai sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi :
 - a. jenis kegiatan usaha penyewa;
 - b. bentuk kelembagaan penyewa; dan
 - c. periodesitas sewa.

Pasal 3

- (1) Jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf a, dikelompokkan atas :
 - a. kegiatan bisnis;
 - b. kegiatan non bisnis;
 - 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;
 - 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 materiil maupun immateriil;
 - b. penyelenggaraan pendidikan nasional;
 - c. upaya pemenuhan kebutuhan pegawai atau fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Pengguna Barang.

- (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 penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan.

Pasal 4

- (1) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf b, dikelompokkan sebagai berikut :
- a. Kategori I, meliputi :
 1. swasta, kecuali Yayasan dan Koperasi;
 2. BUMN/ D;
 3. badan hukum yang dimiliki negara;
 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. perkumpulan/ himpunan/ perserikatan;
 4. lembaga pendidikan formal; atau
 5. 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) Lembaga pendidikan asing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 4, meliputi lembaga pendidikan asing yang menyelenggarakan pendidikan di Indonesia.
- (3) Lembaga pendidikan formal sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) huruf b angka 4, meliputi lembaga pendidikan dalam negeri milik swasta yaitu :
- a. lembaga pendidikan anak usia dini formal;
 - b. lembaga pendidikan dasar;
 - c. lembaga pendidikan menengah; atau
 - d. lembaga pendidikan tinggi.
- (4) Lembaga pendidikan non formal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 5 meliputi :
- a. lembaga kursus;
 - b. lembaga pelatihan;

- c. kelompok belajar;
 - d. pusat kegiatan belajar masyarakat;
 - e. majelis taklim atau kegiatan keagamaan lainnya.
- (5) 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.
 - (6) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus didukung dengan dokumen yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.
 - (7) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan rencana kegiatan penyewaan, disampaikan pada saat pengajuan permohonan/ usulan sewa.

Pasal 5

- (1) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha bisnis ditetapkan sebesar 100 % (seratus persen).
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk Koperasi yang dibentuk dan beranggotakan Pegawai Negeri/ Anggota Tentara Nasional Indonesia/ Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia, yang tujuan pendiriannya untuk kesejahteraan anggota, dapat diberikan faktor penyesuai sebagai berikut :
 - a. sebesar 50 % (lima puluh persen), untuk Koperasi Primer; dan
 - b. sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen), untuk Koperasi Sekunder.
- (3) Besaran faktor penyesuai sewa untuk 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);
 - 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 dan kategori III, sebesar 5 % (lima persen).
- (5) Besaran faktor penyesuai sewa untuk periodesitas sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf c, ditetapkan sebagai berikut :
 - a. per tahun sebesar 100 % (seratus persen);
 - b. per bulan sebesar 130 % (seratus tiga puluh persen);
 - c. per hari sebesar 160 % (seratus enam puluh persen);
 - d. per jam sebesar 190 % (seratus sembilan puluh persen).

Pasal 6

Contoh perhitungan formula tarif sewa, tercantum dalam lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 1 Juli 2021

BUPATI SIDOARJO,

ttd

AHMAD MUHDLOR

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 1 Juli 2021

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

ACHMAD ZAINI

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2021 NOMOR 38

LAMPIRAN PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 37 TAHUN 2021 TENTANG FORMULA
TARIF SEWA BARANG MILIK DAERAH BERUPA
TANAH DAN/ ATAU BANGUNAN

CONTOH PERHITUNGAN FORMULA TARIF SEWA

1. Jenis Kegiatan Usaha Bisnis

Nilai tarif pokok sesuai penilaian publik, misal : Rp. 1.000.000,-
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 x (100 % x 100%)
= Rp. 1.000.000,-

2. Jenis Kegiatan Usaha Bisnis untuk Koperasi PNS

Nilai tarif pokok sesuai penilaian publik, misal : Rp. 1.000.000,-
Besaran Faktor Penyesuaian Sewa
Persentase Jenis Kegiatan Usaha Bisnis : 75 %
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 x (75 % x 100%)
= Rp. 750.000,-

3. Jenis Kegiatan Usaha Non Bisnis

a. Kategori I

Nilai tarif pokok sesuai penilaian publik, misal : Rp. 1.000.000,-
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 x (50 % x 100%)
= Rp. 500.000,-

b. Kategori II

Nilai tarif pokok sesuai penilaian publik, misal : Rp. 1.000.000,-
Besaran Faktor Penyesuaian Sewa
Persentase Jenis Kegiatan Usaha Non Bisnis Kategori I : 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 x (40 % x 100%)
= Rp. 400.000,-

c. Kategori III

Nilai tarif pokok sesuai penilaian publik, misal : Rp. 1.000.000,-
Besaran Faktor Penyesuaian Sewa
Persentase Jenis Kegiatan Usaha Non Bisnis Kategori I : 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 x (40 % x 100%)
 = Rp. 300.000,-
 = Rp. 300.000,-

4. Jenis Kegiatan Usaha Sosial

a. Kategori I

Nilai tarif pokok sesuai penilaian publik, misal : Rp. 1.000.000,-
 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 x (10 % x 100%)
 = Rp. 100.000,-

b. Kategori II

Nilai tarif pokok sesuai penilaian publik, misal : Rp. 1.000.000,-
 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 x (5 % x 100%)
 = Rp. 50.000,-

c. Kategori III

Nilai tarif pokok sesuai penilaian publik, misal : Rp. 1.000.000,-
 Besaran Faktor Penyesuaian Sewa
 Persentase Jenis Kegiatan Usaha Sosial Kategori III : 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 x (5 % x 100%)
 = Rp. 50.000,-

5. Jenis Kegiatan Usaha Bisnis

Nilai tarif pokok sesuai penilaian publik, misal : Rp. 1.000.000,-
 Rencana Sewa : 5 Bulan
 Besaran Faktor Penyesuaian Sewa
 Persentase Jenis Kegiatan Usaha Bisnis : 100 %
 Persentase Periodesitas Sewa (per tahun) : 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 x 5/12 bulan x (100% x 130 %)
 = Rp. 541.666,67,- dibulatkan menjadi Rp. 541.700

6. Jenis Kegiatan Usaha Bisnis

Nilai tarif pokok sesuai penilaian publik, misal : Rp. 1.000.000,-
 Rencana Sewa : 20 Hari
 Besaran Faktor Penyesuaian Sewa
 Persentase Jenis Kegiatan Usaha Bisnis : 100 %

Persentase Periodesitas Sewa (per tahun) : 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 x 20/365 Hari x (100% x 160 %)
= Rp. 87.671,23,- dibulatkan menjadi Rp. 87.700

BUPATI SIDOARJO,

ttd

AHMAD MUHDLOR