

PROSEDUR SEWA BARANG MILIK NEGARA/DAERAH



www.kemendagri.go.id

I. Pendahuluan

Peraturan perundang-undangan yang menjadi payung hukum pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/D) adalah Undang-Undang No. 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara dan Undang-Undang No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Pengertian dari Barang Milik Negara (BMN) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang Milik Daerah (BMD) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Peraturan perundang-undangan lain tentang BMN/D yang merupakan turunan dari kedua Undang-Undang tersebut adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. PP No. 27 Tahun 2014 tersebut mencabut PP No.06 Tahun 2006 sebagaimana diubah dengan PP No. 38 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Sedangkan peraturan pelaksana dari PP No. 06 Tahun 2006 dan PP No. 38 tahun 2008 masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan PP No. 27 Tahun 2014, dan peraturan yang sudah tidak sesuai dengan peraturan baru tersebut harus disesuaikan paling lama 2 tahun.

Dalam PP No. 27 Tahun 2014, pemanfaatan BMN dan BMD diatur pada Bab VI

Pasal 26 sampai dengan Pasal 41. Salah satu bentuk pemanfaatan barang dalam ketentuan dari Bab VI tersebut adalah ketentuan tentang sewa BMN/BMD yang diatur dalam Pasal 28 dan 29. Pengaturan lebih lanjut tentang sewa, untuk BMN diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa BMN dan untuk BMD diatur dalam Permendagri No.17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Pasal 32 sampai dengan 34.

Pengertian sewa, baik PP No. 27 Tahun 2014, PMK No. 33/PMK.06/2012, dan Permendagri No. 17 Tahun 2007 memberikan definisi yang identik. Dalam ketiga peraturan tersebut, pengertian Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.¹

Sewa atas BMN/D dapat dilaksanakan terhadap:²

1. Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;
2. Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/Walikota;
3. Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang;
4. Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau
5. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.

Sejalan dengan kebijakan dan tujuan pemanfaatan aset negara, pelaksanaan sewa BMN/D harus berpedoman pada kebijakan dan tujuan pengelolaan BMN/D. Kebijakan Penyewaan BMN dilakukan sepanjang tidak merugikan negara dan tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan negara. Sedangkan tujuan Penyewaan BMN adalah untuk mengoptimalkan Pemanfaatan BMN yang belum/tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan Negara; memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi instansi Pengguna Barang; atau mencegah penggunaan BMN oleh pihak lain secara tidak sah.³

Kebijakan pemanfaatan BMD berada di tangan Kepala Daerah, yang harus

¹ PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 1 angka 11, PMK No. 33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara Pasal 1 angka 7, dan Permendagri No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Pasal 1 angka 19

² PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 28 ayat (1)

memenuhi kriteria ⁴ :

1. Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan, selain tanah dan/atau bangunan yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD), dilaksanakan oleh pengguna setelah mendapat persetujuan pengelola.
2. Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi SKPD, dilaksanakan oleh pengelola setelah mendapat persetujuan Kepala Daerah.
3. Pemanfaatan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan yang tidak dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi SKPD, dilaksanakan oleh pengguna setelah mendapat persetujuan pengelola.
4. Pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan negara/daerah dan kepentingan umum.

Sedangkan tujuan Pemanfaatan BMD adalah untuk :

1. Mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah.
2. Meningkatkan penerimaan/pendapatan daerah.
3. Mengurangi beban APBD khususnya biaya pemeliharaan.
4. Mencegah kemungkinan adanya penyerobotan dari pihak lain yang tidak bertanggung jawab.
5. Membuka lapangan kerja.
6. Meningkatkan pendapatan masyarakat.

BMD yang menganggur jika tidak didayagunakan tidak akan dapat memberikan manfaat. BMD yang tidak dimanfaatkan atau menganggur untuk menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi pemerintah daerah tersebut, dapat didayagunakan dengan jalan disewakan. Pemanfaatan BMD dengan cara disewakan ini akan meningkatkan penerimaan/pendapatan daerah. Selain itu, dengan disewakan BMD dapat mengurangi beban APBD yaitu terkait dengan berkurangnya atau hilangnya biaya pemeliharaan karena ditanggung oleh penyewa.

³ PMK No.33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara Pasal 4

⁴ Permendari No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Pasal 31

II. Permasalahan

1. Bagaimanakah Tata Cara penyewaan Barang Milik Negara (BMN) dan Barang Milik Daerah (BMD)?
2. Apakah terdapat pengecualian atas ketentuan mengenai tata cara penyewaan BUMN/D tersebut?

III. Pembahasan

1. Tata cara Penyewaan BMN

Tata cara pelaksanaan sewa atas BMN dipisahkan antara sewa atas BMN pada Pengelola Barang dan sewa atas BMN pada Pengguna Barang. Pengelola barang dapat menyewakan BMN berupa tanah dan/atau bangunan yang berada padanya, sedangkan pengguna barang dapat menyewakan BMN dengan persetujuan Pengelola Barang untuk BMN berupa sebagian tanah dan/atau bangunan atau BMN selain tanah dan/atau bangunan, yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang.

Pihak yang dapat bertindak sebagai penyewa adalah Pemerintah Daerah, BUMN, BUMN, Swasta, unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintah/negara dan badan hukum.⁵

A. Sewa BMN pada Pengelola Barang

Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan BMN.⁶ Sewa atas BMN pada Pengelola Barang diatur dalam Pasal 46 s.d. 48 PMK No. 33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara. Prosedur sewa pada pengelola barang adalah sebagai berikut :

1) Pengusulan

Calon penyewa mengajukan permohonan sewa kepada Pengelola Barang dengan disertai dokumen :

- a). data usulan Sewa, antara lain:
 - i. latar belakang permohonan;

⁵ PMK No. 33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara Pasal 5 ayat 2

⁶ ibidem Pasal 1 ayat 2

- ii. jangka waktu penyewaan, termasuk periodesitas sewa; dan
 - iii. peruntukan Sewa.
 - b. data BMN yang diajukan untuk dilakukan Sewa;
 - c. data calon penyewa, antara lain:
 - i. nama;
 - ii. alamat;
 - iii. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - iv. surat permohonan sewa dari calon penyewa; dan
 - v. bentuk kelembagaan, jenis kegiatan usaha, fotokopi surat izin usaha/tanda izin usaha atau yang sejenis untuk calon penyewa yang berbentuk badan hukum/badan usaha.
 - d. surat pernyataan/persetujuan, antara lain:
 - i. pernyataan/persetujuan dari pemilik/pengurus, perwakilan pemilik/pengurus, atau kuasa pemilik/pengurus dalam hal calon penyewa berbentuk badan hukum/badan usaha; dan
 - ii. pernyataan kesediaan dari calon penyewa untuk menjaga dan memelihara BMN serta mengikuti ketentuan yang berlaku selama jangka waktu Sewa
 - 2) Penelitian dan Penilaian
- Setelah dokumen sewa telah lengkap, dokumen disampaikan kepada pengelola barang dimana akan diteliti dan dinilai kelayakannya dengan tahapan penilaian sebagai berikut ⁷:
- a) Pengelola Barang melakukan penelitian atas kelayakan penyewaan terkait permohonan dari calon penyewa.
 - b) Dalam melakukan penelitian Pengelola Barang dapat meminta keterangan kepada Pengguna Barang yang menyerahkan BMN berupa tanah dan/atau bangunan yang diajukan untuk disewakan.
 - c) Pengelola Barang menugaskan penilai untuk melakukan penilaian objek sewa guna memperoleh nilai wajar BMN berupa tanah dan/atau

⁷ Ibidem Pasal 46

bangunan yang akan disewakan.

- d) Pengelola Barang dapat menugaskan penilai untuk melakukan penilaian guna menghitung nilai wajar atas nilai sewa pasar dalam hal Pengelola Barang memiliki keyakinan bahwa nilai wajar BMN tidak dapat digunakan untuk menentukan besaran nilai sewa yang wajar.
 - e) Hasil penilaian berupa nilai wajar atas nilai sewa pasar diperlakukan sebagai tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud dalam penghitungan besaran sewa.
 - f) Pelaksanaan penilaian dilakukan dengan berpedoman pada standar penilaian dan ketentuan peraturan perundang-undangan
 - g) Hasil penilaian digunakan oleh Pengelola Barang dalam melakukan kajian kelayakan penyewaan dan perhitungan besaran sewa
 - h) Seluruh biaya yang timbul dalam rangka penilaian dibebankan pada APBN.
 - i) Dalam hal terdapat usulan sewa dari beberapa calon penyewa dalam waktu yang bersamaan, Pengelola Barang menentukan penyewa dengan didasarkan pada pertimbangan aspek pengamanan dan pemeliharaan BMN serta usulan sewa yang paling menguntungkan negara.
- 3) Persetujuan
- Keputusan atas permohonan Penyewaan BMN berupa tanah dan/atau bangunan didasarkan pada hasil penelitian dan kajian kelayakan penyewaan oleh Pengelola Barang, yang dilakukan dengan pertimbangan:
- a) kemungkinan penyewaan BMN yang berada dalam pengelolaannya, yang didasarkan pada kebutuhan Pengelola Barang untuk melakukan penyewaan BMN tersebut;
 - b) kemungkinan penyewaan BMN berdasarkan permintaan pihak lain yang akan menyewa BMN tersebut.

Dalam hal Pengelola Barang menyetujui permohonan tersebut, Pengelola Barang menerbitkan surat persetujuan penyewaan BMN berupa tanah dan/atau bangunan yang sekurang-kurangnya memuat data penyewa, data BMN yang

disewakan, tarif sewa, jangka waktu dan periodesitas sewa. Dalam hal Pengelola Barang tidak menyetujui permohonan tersebut, Pengelola Barang memberitahukan kepada pihak yang mengajukan permintaan Sewa dengan disertai alasan penolakan.

B. Sewa atas BMN pada Pengguna Barang

Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMN.⁸ Sewa atas BMN pada Pengguna Barang dibagi dalam tiga tahap yaitu pengusulan, penilaian dan persetujuan.

1) Pengusulan

Pengguna Barang mengajukan usulan kepada Pengelola Barang untuk menyewakan BMN berupa sebagian tanah dan/atau bangunan atau selain tanah dan/atau bangunan, dengan disertai dokumen :

a) data usulan sewa, yang terdiri dari :

- (1) dasar pertimbangan dilakukan sewa;
- (2) usulan jangka waktu penyewaan, termasuk periodesitas sewa;
- (3) surat usulan sewa dari calon penyewa kepada Pengguna Barang.

Dalam hal BMN yang diusulkan untuk disewakan berupa sebagian tanah dan/atau bangunan dan nilai buku BMN yang akan disewakan sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), Pengguna Barang menyertakan usulan besaran sewa sesuai hasil perhitungan berdasarkan formula tarif sewa. Dalam hal BMN yang diusulkan untuk disewakan berupa selain tanah dan/atau bangunan, Pengguna Barang menyertakan usulan besaran sewa sebagai bagian data usulan sewa berupa:

- ✓ formula sewa berdasarkan hasil kajian Pengguna Barang; atau
- ✓ nilai sewa berdasarkan hasil perhitungan Pengguna Barang.

b) Data BMN yang diusulkan untuk disewakan;

Data BMN sebagaimana dimaksud dalam meliputi:

- (1) foto atau gambar BMN, berupa:

⁸ PMK No. 33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara Pasal 50

- ✓ gambar lokasi dan/atau *site plan* tanah dan/atau bangunan yang akan disewakan;
 - ✓ foto bangunan dan bagian bangunan yang akan disewakan; dan/atau
 - ✓ foto BMN selain tanah dan/atau bangunan yang akan disewakan.
- (2) kuantitas BMN, berupa:
- ✓ luas tanah dan/atau bangunan keseluruhan dan yang akan disewakan; atau
 - ✓ jumlah atau kapasitas BMN selain tanah dan/atau bangunan.
- (3) nilai BMN yang akan disewakan, berupa:
- ✓ nilai tanah dan/atau bangunan keseluruhan dan yang akan disewakan;
 - ✓ Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan; dan/atau
 - ✓ nilai BMN selain tanah dan/atau bangunan yang akan disewakan.
- (4) data dan dokumen terkait BMN yang akan disewakan, berupa:
- ✓ Kartu Identitas Barang (KIB);
 - ✓ buku barang; dan/atau
 - ✓ fotokopi bukti kepemilikan atau dokumen sejenis.
- c) data calon penyewa;
- Data calon penyewa sebagaimana dimaksud dalam antara lain: nama, alamat, bentuk kelembagaan, jenis kegiatan usaha, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan fotokopi Surat Izin Usaha/Tanda Izin Usaha atau yang sejenis untuk calon penyewa yang berbentuk badan usaha.
- Dalam hal usulan Sewa yang diajukan oleh Pengguna Barang bukan berdasarkan permohonan dari calon penyewa, maka usulan sewa kepada Pengelola Barang tidak perlu disertai data calon penyewa
- d) data transaksi sewa yang sebanding dan sejenis yang ada di sekitar BMN yang diusulkan untuk disewakan;

Data transaksi sewa yang sebanding dan sejenis, antara lain data barang yang ditransaksikan dan nilai transaksinya. Data transaksi sewa yang sebanding atau sejenis dapat berupa transaksi sebanding dan sejenis yang sudah terjadi atau data penawaran umum penyewaan barang yang sebanding atau sejenis.

Dikecualikan dari ketentuan untuk menyertakan data transaksi sewa yang sebanding dan sejenis pengajuan usulan Sewa dapat hanya disertai dengan surat pernyataan dari Pengguna Barang sepanjang data transaksi Sewa yang sebanding dan sejenis tersebut tidak dapat diperoleh namun dapat dibuktikan keberadaannya.

e) surat pernyataan dari Pengguna Barang.

Surat pernyataan dari pengguna barang sekurang-kurangnya berisi :

(1) pernyataan dari Pengguna Barang yang memuat bahwa:

- ✓ BMN yang akan disewakan tidak sedang digunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga; dan
- ✓ penyewaan BMN tidak akan mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi Kementerian/ Lembaga;

(2) pernyataan kesediaan dari calon penyewa untuk menjaga dan memelihara BMN serta mengikuti ketentuan yang berlaku selama jangka waktu sewa.

Dalam hal usulan sewa yang diajukan oleh Pengguna Barang bukan berdasarkan permohonan dari calon penyewa, maka usulan sewa kepada Pengelola Barang tidak perlu disertai surat pernyataan kesediaan dari calon penyewa untuk menjaga dan memelihara BMN serta mengikuti ketentuan yang berlaku selama jangka waktu sewa.⁹

2) Penelitian dan Penilaian

Tahap penelitian dan penilaian oleh Pengelola barang meliputi kelayakan

⁹ PMK No. 33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara Pasal 52 ayat 2, pasal 54 ayat 2

penyewaan terkait permohonan dari Pengguna Barang. Dalam melakukan penelitian Pengelola Barang dapat meminta keterangan kepada Pengguna Barang yang mengajukan sewa, dan jika yang diusulkan untuk disewakan berupa sebagian tanah dan/atau bangunan, Pengelola Barang menugaskan Penilai untuk melakukan Penilaian objek sewa guna memperoleh nilai wajar BMN yang akan disewakan untuk nilai BMN lebih besar dari Rp.500.000.000,00.

Penugasan Penilai oleh Pengelola Barang bertujuan untuk menghitung nilai wajar atas nilai sewa pasar, untuk memperoleh keyakinan yang memadai tentang¹⁰:

- a. Luas tanah dan/atau bangunan yang disewakan tidak mencerminkan kondisi peruntukan sewa; atau
- b. Estimasi perhitungan tarif dasar sewa dengan menggunakan formula sewa dianggap sangat jauh berbeda dengan kondisi pasar.

Dalam hal yang diusulkan untuk disewakan merupakan BMN selain tanah dan/atau bangunan, Pengelola Barang melakukan penelitian atas formula sewa yang diusulkan oleh Pengguna Barang, yang penilaiannya dilakukan dengan berpedoman pada standar penilaian dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengecualian atas penilaian nilai wajar tersebut adalah jika BMN yang diusulkan untuk disewakan berupa sebagian tanah dan/atau bangunan dan nilainya sampai dengan Rp500.000.000,00, maka perhitungan nilai wajar dan besaran sewa dapat dilakukan sendiri oleh pengguna barang.

3) Persetujuan

Persetujuan yang diberikan oleh Pengelola Barang atas permohonan sewa yang diajukan dengan mempertimbangkan hasil penelitian dan kajian kelayakan penyewaan dengan memperhitungkan besaran sewa. Dalam hal usulan sewa telah memenuhi syarat dokumen dan penilaian, Pengelola Barang dapat menyetujui dilakukan sewa menyewa BMN. Setelah Pengelola Barang menyetujui permohonan sewa, Pengelola barang menerbitkan surat persetujuan penyewaan BMN dengan sekurang-kurangnya berisi:

¹⁰ PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 52 ayat (14)

- a). data BMN yang akan disewakan;
- b). data penyewa;
- c). data sewa, yang memuat besaran tarif sewa sesuai dengan kelompok jenis kegiatan usaha dan kategori bentuk kelembagaan penyewa serta periodesitas sewa; dan jangka waktu, termasuk periodesitas sewa.

Pengguna Barang menetapkan keputusan pelaksanaan sewa berdasarkan persetujuan Pengelola Barang maka paling lambat 1 (satu) bulan sejak dikeluarkannya persetujuan sewa oleh Pengelola Barang yang salinannya disampaikan kepada Pengelola Barang.

Dalam hal Pengelola Barang tidak menyetujui permohonan tersebut, Pengelola Barang memberitahukan kepada pihak yang mengajukan permintaan sewa dengan disertai alasannya.

C. Pembayaran Sewa BMN

PMK No. 78/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara tanggal 30 April 2014, dalam Pasal 44 mengatur mengenai cara pembayaran sewa BMN. Sewa BMN dipisahkan antara sewa BMN di dalam negeri dan di luar negeri. Pembayaran atas sewa BMN di dalam negeri dilakukan secara sekaligus paling lambat dua hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian dengan cara menyetor ke rekening kas negara. Untuk sewa menyewa yang dilaksanakan di luar negeri dilakukan secara sekaligus paling lambat satu hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian dengan cara menyetor ke rekening kas bendahara penerimaan di luar negeri. Dikecualikan dari ketentuan diatas adalah pembayaran uang sewa BMN untuk kerja sama infrastruktur dapat dilakukan secara pertahap dengan persetujuan pengelola barang. Pembayaran uang sewa dibuktikan dengan memperlihatkan bukti setor sebagai salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian sewa.

D. Pengecualian atas pelaksanaan sewa menyewa

Ketentuan mengenai tata cara sewa BMN tersebut tidak berlaku untuk seluruh BMN, tetapi terdapat beberapa pengecualian terhadap BMN tertentu.

Pengecualian tersebut berlaku pada ¹¹ :

- 1) Rumah negara golongan I dan golongan II yang disewakan kepada pejabat negara/pegawai negeri, yang pelaksanaannya berpedoman pada ketentuan yang mengatur mengenai rumah negara.
- 2) Barang Milik Negara yang berasal dari kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi, mineral dan batubara, dan panas bumi; Barang Milik Negara yang berasal dari asset eks Pertamina sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 92/KMK.06/2008 tentang Penetapan Status Aset Eks Pertamina sebagai Barang Milik Negara yang memiliki kekhususan yang berbeda dengan BMN pada umumnya, mengacu kepada pemanfaatan BMN dalam bentuk sewa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini sepanjang belum diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tersendiri, dengan tetap menerapkan prinsip *the highest and best use* dalam pengelolaan BMN.

2. Sewa Menyewa BMD

Menteri Dalam Negeri tidak mengeluarkan ketentuan yang mengatur secara khusus tentang tata cara pelaksanaan sewa menyewa BMD. Ketentuan tentang Sewa atas BMD diatur dalam BAB VIII Bagian Ketiga Permendagri No.17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Permendagri No. 17 Tahun 2007 Pasal 6 ayat (1) huruf b menyatakan bahwa Kepala Daerah sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah, mempunyai wewenang menetapkan pemanfaatan BMD. Bentuk pemanfaatan BMN/D menurut Pasal 27 huruf a PP No. 27 tahun 2014 adalah sewa, dengan demikian salah satu wewenang dari Kepala Daerah adalah menetapkan pemanfaatan BMD yang didalamnya termasuk sewa.

Pertimbangan dilakukan penyewaan atas BMD adalah untuk optimalisasi pendayagunaan dan hasil guna atas aset yang belum dimanfaatkan. Barang milik daerah baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang belum dimanfaatkan oleh pemerintah daerah, dapat disewakan kepada Pihak Ketiga sepanjang menguntungkan

¹¹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 174/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/Pmk.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara, Pasal I

daerah.¹² Penyewaan BMD berupa tanah dan/atau bangunan dilaksanakan oleh pengelola setelah mendapat persetujuan dari Kepala Daerah, sedangkan Penyewaan barang milik daerah atas sebagian tanah dan/atau bangunan, selain tanah dan/atau bangunan yang masih dipergunakan oleh pengguna, dilaksanakan oleh pengguna setelah mendapat persetujuan dari pengelola.¹³

Jangka waktu penyewaan BMD maksimal adalah selama lima tahun yang dituangkan dalam perjanjian kontrak yang sekurang-kurangnya memuat :

- a. pihak-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 penyewaan; dan
- d. persyaratan lain yang dianggap perlu.

Hal yang perlu digarisbawahi dan diberikan penekanan adalah bahwa dalam pemanfaatan barang milik daerah tidak boleh mengubah status kepemilikan.¹⁴ Penyewaan tersebut tidak boleh menyebabkan berpindahnya kepemilikan dari pemerintah daerah kepada pihak lainnya. Artinya bahwa dalam surat perjanjian sewa menyewa, harus betul-betul dimasukkan klausul mengenai status kepemilikan setelah kontrak/perjanjian pemanfaatan barang milik daerah selesai, yaitu masih menjadi milik pemerintah daerah.

Menteri Dalam Negeri tidak mengeluarkan aturan yang secara khusus mengatur tentang tata cara sewa atas BMD, namun atas sewa BMD pelaksanaannya masih merujuk pada Permendagri No. 17 Tahun 2007 Pasal 32 sampai 34 yang bersifat umum. Sesuai dengan Pasal 6 ayat 1 huruf b Permendagri No. 17 Tahun 2007 dan Pasal 27 huruf a PP No. 27 tahun 2014 untuk pengaturan secara teknis tata cara sewa BMD dapat ditetapkan oleh kepala daerah yang salah satu wewenangnya adalah menetapkan pemanfaatan BMD yang diantaranya berupa sewa

IV PENUTUP

Pengaturan sewa BMN/D ditujukan untuk mewujudkan akuntabilitas pengelolaan barang milik negara, pemanfaatan barang milik negara dalam bentuk sewa dapat

¹² Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Pasal 33 ayat (1)

¹³ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Pasal 33 ayat (3) dan (4)

¹⁴ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Pasal 33 ayat (2)

diselenggarakan secara tepat, efisien, efektif, dan optimal dengan tetap menjunjung tinggi tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*). Penyewaan atas BMN dapat dilakukan baik BMN yang berada pada pengelola barang dan pengguna barang, dengan mengikuti tata cara yang terdiri dari pengusulan, Penilaian dan persetujuan oleh yang berwenang. Penyewaan BMD berupa tanah dan/atau bangunan dilaksanakan oleh pengelola setelah mendapat persetujuan dari Kepala Daerah, sedangkan Penyewaan barang milik daerah atas sebagian tanah dan/atau bangunan, selain tanah dan/atau bangunan yang masih dipergunakan oleh pengguna, dilaksanakan oleh pengguna setelah mendapat persetujuan dari pengelola.

Pemberlakuan atas tata cara sewa BMN/D tersebut tidak berlaku secara menyeluruh tetapi harus mengingat ketentuan lain yang dibuat secara khusus dan berlaku sebagai pengecualian. Dikecualikan dari tata cara penyewaan diatas adalah 1). Rumah negara golongan I dan golongan II yang disewakan kepada pejabat negara/pegawai negeri, yang pelaksanaannya berpedoman pada ketentuan yang mengatur mengenai rumah negara 2). Barang Milik Negara yang berasal dari kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi, mineral dan batubara, dan panas bumi; Barang Milik Negara yang berasal dari aset eks Pertamina sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 92/KMK.06/2008 tentang Penetapan Status Aset Eks Pertamina sebagai Barang Milik Negara yang memiliki kekhususan yang berbeda dengan BMN pada umumnya, mengacu kepada pemanfaatan BMN dalam bentuk sewa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini sepanjang belum diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tersendiri, dengan tetap menerapkan prinsip *the highest and best use* dalam pengelolaan BMN.

Daftar Pustaka

Peraturan perundang-undangan

Undang-undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara

Undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

PP No. 31 Tahun 2005 : Perubahan PP 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara

Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah

Permendagri No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

PMK No. 33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara

PMK No. 244/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengawasan Dan Pengendalian Barang Milik Negara

PMK No. 246/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Penggunaan Barang Milik Negara

PMK No. 78/PMK.06/2014 tanggal 30 April 2014, tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara

Penyusun:

Tim Unit Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum BPK Perwakilan Provinsi Kalimantan Selatan

Disclaimer:

Seluruh informasi yang disediakan dalam tulisan hukum adalah bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum dan bukan merupakan pendapat instansi.