

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengelolaan Kekayaan Negara

Pengelolaan Kekayaan Negara adalah salah satu fungsi kementerian keuangan sebagai Bendahara Umum Negara (BUN). Kekayaan Negara sendiri merupakan amanah dari Pasal 23 ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut: “Anggaran pendapatan dan belanja negara sebagai wujud dari pengelolaan keuangan negara ditetapkan setiap tahun dengan undang-undang dan dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” (p. 33). Kekayaan tersebut dikelola oleh negara melalui perangkat-perangkat atau organisasi-organisasi pemerintah yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga pada pelaksanaannya akan dilakukan oleh beberapa perangkat atau organisasi yang memberikan hasil yang berbeda, tetapi tetap pada satu tujuan yakni untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam pengelolaannya, kekayaan negara dibagi menjadi kekayaan negara yang tidak dipisahkan dan kekayaan negara yang dipisahkan. Perbedaan antara kekayaan negara yang tidak dipisahkan dan kekayaan negara dipisahkan terletak pada pola pengelolaannya, yakni kekayaan negara tidak dipisahkan dikelola berdasarkan Anggaran dan Pendapatan Belanja Negara (APBN), sementara kekayaan negara yang dipisahkan dikelola di luar (APBN). Kekayaan negara yang dikelola oleh pemerintah sendiri bersumber dari pengertian keuangan negara yang

merupakan hak dan/atau kewajiban milik negara, baik dalam bentuk uang itu sendiri ataupun barang yang nilainya dapat diukur dengan uang.

Sehubungan dengan itu, Anggara (2017) menyatakan bahwa:

Keuangan negara adalah kekayaan yang dikelola oleh pemerintah, yang meliputi uang dan barang yang dimiliki; kertas berharga yang bernilai uang yang dimiliki; hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang; dana-dana pihak ketiga yang terkumpul atas dasar potensi yang dimiliki dan/atau yang dijamin baik oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan-badan usaha, yayasan, maupun institusi lainnya. Secara ringkas, keuangan negara ialah semua hak yang dapat dinilai dengan uang, yang dapat dijadikan milik negara. (p.11).

Sementara itu, berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara menjelaskan bahwa keuangan negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu, baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara yang berkaitan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa segala sesuatu yang diterima oleh negara dan segala sesuatu yang diberikan oleh negara yang dapat diukur dengan uang merupakan lingkup dari keuangan negara.

Berdasarkan penjelasan tersebut, jelas bahwa dalam pengelolaan kekayaan negara objek yang dikelola yakni dapat berupa uang ataupun segala sesuatu yang dapat dinilai dengan uang dan dijadikan milik negara. Segala sesuatu selain daripada uang tersebut memiliki bentuk bermacam-macam salah satunya adalah yang berbentuk barang, yang apabila dalam lingkup pengelolaan keuangan negara disebut dengan Barang Milik Negara (BMN).

2.2 Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN)

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang menjelaskan bahwa 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. BMN tersebut meliputi di antaranya tanah, Gedung dan bangunan, irigasi dan jaringan, jalan, persediaan, peralatan dan mesin, konstruksi dalam pengerjaan, asset tak berwujud, dan asset tetap lainnya.

Dalam pengelolaannya, BMN dikelola oleh Kementerian Keuangan selaku Pengelola BMN dengan berdasarkan pada asas (1). Fungsional; (2). Kepastian hukum; (3). Transparansi; (4). Efisiensi; (5). Akuntabilitas; dan (6). Kepastian nilai. Selanjutnya, pengelola barang dapat mendelegasikan kewenangan dan tanggung jawabnya kepada Pengguna Barang (PA)/Kuasa Pengguna Barang (KPA) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengelolaan BMN meliputi kegiatan:

1. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran

Kegiatan yang merincikan kebutuhan BMN di masa yang akan datang dengan menghadapi pengadaan barang di masa sebelumnya dengan keadaan yang sedang berjalan sebagai dasar perencanaan. Perencanaan kebutuhan BMN dilaksanakan dengan memperhatikan kebutuhan riil kementerian/Lembaga dan sesuai dengan standar yang berlaku.

2. Pengadaan

Kegiatan mengadakan BMN sesuai dengan perencanaan kebutuhan dan penganggaran yang telah ditetapkan sebelumnya. Pengadaan tersebut dapat dilakukan, baik dengan solusi aset maupun non aset yang dianggap paling efektif dan efisien dalam mendukung penyelenggaraan pemerintah.

3. Penggunaan

Kegiatan penggunaan BMN yang terbatas pada penyelenggaraan tugas dan fungsi kementerian/lembaga oleh pengguna barang. Penggunaan tersebut meliputi kegiatan pengelolaan dan penatausahaan BMN yang sebelumnya dilakukan penetapan status penggunaan atas BMN tersebut.

4. Pemanfaatan

Kegiatan mendayagunakan BMN yang tidak digunakan oleh pengguna barang dengan tujuan optimalisasi manfaat dari BMN dalam pengelolaan keuangan tanpa mengubah status kepemilikan. Pemanfaatan tersebut dapat dilakukan dalam beberapa skema sesuai dengan kebutuhan.

5. Pengamanan dan pemeliharaan

Kegiatan untuk mengupayakan BMN agar tetap ada dan berada dalam kondisi baik selama dalam penguasaan pengguna barang. Pengamanan dan pemeliharaan tersebut dilakukan terhadap fisik, hukum, dan administrasi BMN dengan sumber dana dari APBN.

6. Penilaian

Kegiatan memberikan opini atas suatu manfaat ekonomi yang dimiliki oleh BMN. Penilaian tersebut dilakukan sesuai dengan apa tujuan dari penilaian

tersebut, artinya nilai yang diberikan dipengaruhi oleh jenis nilai apa yang ditetapkan atau diminta, seperti nilai pasar, nilai limit, dan lainnya.

7. Pemindahtanganan

Kegiatan mengalihkan kepemilikan BMN kepada pihak lain dengan cara penjualan dengan lelang atau non lelang, tukar-menukar, hibah, dan penyertaan modal pemerintah pusat. Pemindahtanganan BMN dilakukan dengan alasan atau pertimbangan efisiensi, optimalisasi, dan kepentingan umum

8. Pemusnahan

Kegiatan melenyapkan fisik atau kegunaan dari BMN yang berada dalam penguasaan pengguna barang yang diikuti dengan pelaporan kepada Pengelola Barang. Pemusnahan merupakan alternatif terakhir dalam pengelolaan keuangan negara apabila BMN tidak bisa dilakukan penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemindahtanganan.

9. Penghapusan

Kegiatan menghapuskan BMN dari daftar barang dengan penerbitan surat keputusan oleh pejabat berwenang agar Pengguna Barang, Kuasa Pengguna Barang, dan/atau Pengelola Barang terbebas dari tanggung jawab administrasi dan fisik yang melekat padanya.

10. Penatausahaan

Kegiatan membukukan, menginventarisasikan, dan melaporkan pelaksanaan penggunaan/pengelolaan BMN untuk mewujudkan pengelolaan BMN yang tertib, optimal, dan efektif. Hasil penatausahaan

BMN akan menjadi bahan dalam menyusun neraca pemerintah dan kegiatan perencanaan dan penganggaran.

11. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian

Kegiatan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian merupakan kegiatan yang bertujuan agar pelaksanaan pengelolaan BMN dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Kegiatan yang dilakukan oleh Pengelola Barang berupa pemantauan dan investigasi, sedangkan Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang berupa pemantauan dan penertiban.

2.3 Pemanfaatan Barang Milik Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah mendeskripsikan pemanfaatan sebagai bentuk pendayagunaan BMN yang tidak digunakan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga tanpa mengubah status kepemilikan BMN tersebut. Pemanfaatan BMN secara terperinci diregulasi dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115 Tahun 2020 Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara.

Dalam terminologi utilisasi secara harfiah artinya adalah pemanfaatan. Namun, dalam pengelolaan BMN utilisasi dibagi menjadi dua yaitu pemanfaatan dan penggunaan. Pengertian dari keduanya sebenarnya sama, tetapi dalam konteks pengelolaan BMN pengertiannya :

1. Pemanfaatan merupakan utilisasi BMN oleh pihak eksternal atau pihak yang tidak berwenang sebagai Pengguna Barang atau Kuasa Pengguna Barang; sedangkan

2. Penggunaan merupakan utilisasi BMN oleh pihak internal atau pihak yang berwenang sebagai Pengguna Barang atau Kuasa Pengguna Barang.

Pemanfaatan BMN berawal dari pemikiran “*asset recycling*” yang menjelaskan bahwa dalam “*asset recycling*” dilakukan yang namanya monetisasi. Monetisasi merupakan sebuah kegiatan menghasilkan pendapatan dari aset yang dimiliki. Dalam konteks pemanfaatan BMN monetisasi yang dimaksud adalah cara untuk menghasilkan pendapatan dari aset yang ada atau tersedia (*greenfield assets*). Meskipun begitu, tidak semua pemanfaatan BMN yang dilakukan tujuannya untuk monetisasi atau menghasilkan pendapatan karena ada salah satu skema pemanfaatan dilakukan dengan tidak menerima imbalan, yaitu pinjam pakai.

Pemanfaatan BMN menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah terdapat enam jenis skema pemanfaatan, secara umum jenis skema tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sewa

Merupakan pemanfaatan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

2. Pinjam Pakai

Merupakan pemanfaatan BMN dengan cara penyerahan penggunaan BMN antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah/pemerintah desa dalam jangka waktu tertentu dengan tidak menerima imbalan dan setelah jangka waktu berakhir dilakukan penyerahan kembali kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang.

3. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)

Merupakan pemanfaatan BMN dengan cara pendayagunaan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) dan sumber pembiayaan lainnya.

4. Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna (BGS/BSG)

Merupakan pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara membangun bangunan beserta fasilitasnya dan kemudian dilakukan penyerahan kepada pemerintah.

Bangun Guna Serah merupakan pembangunan oleh pihak lain yang kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dan saat jangka waktu berakhir dilakukan penyerahan kembali tanah dan bangunan, serta fasilitas yang mengikutinya kepada pemerintah. Bangun Serah Guna merupakan pembangunan oleh pihak lain yang kemudian setelah selesai pembangunannya diserahkan kembali tanah dan bangunan, serta fasilitas yang mengikutinya dan selanjutnya didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu.

5. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

Merupakan pemanfaatan BMN dengan cara kerja sama antara pemerintah dan badan usaha dengan tujuan penyediaan infrastruktur.

6. Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI)

Merupakan pemanfaatan BMN dengan cara mengoptimalisasikan BMN dengan tujuan meningkatkan fungsi operasional BMN agar mendapat pendanaan untuk pembiayaan dalam rangka penyediaan infrastruktur lainnya.

2.4 Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Sewa

2.4.1 Gambaran Umum Pemanfaatan BMN dengan Skema Sewa

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115 Tahun 2020 Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara, sewa adalah pemanfaatan Barang Milik Negara oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai,

Subekti (2004, dikutip dalam Tamengge, 2018) menyatakan “Perjanjian sewa menyewa seperti halnya perjanjian jual beli dan perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.”

Sesuai dengan penjelasan tersebut, sewa merupakan suatu kegiatan yang dilakukan dengan berdasarkan pada suatu perjanjian dengan ketentuan-ketentuan yang disepakati antara pihak yang terkait. Ketentuan tersebut di antaranya berisi subjek sewa, objek sewa, jangka waktu, harga, dan ketentuan lainnya.

Adapun manfaat yang diterima dari pemanfaatan BMN dengan skema sewa bagi pemerintah adalah meningkatnya pendapatan negara, khususnya dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Berdasarkan ketentuan yang mengatur pemanfaatan BMN, sewa yang dilakukan memberikan PNBP bagi negara dalam bentuk uang tunai sehingga skema

pemanfaatan BMN berupa sewa merupakan salah satu opsi untuk meningkatkan pendapatan negara.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah diatur mengenai terhadap apa saja pemanfatan BMN/D dilakukan, antara lain:

- a. BMN yang berada pada pengelola barang;
- b. BMD berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/Walikota;
- c. BMN yang berada pada Pengguna Barang;
- d. BMD berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau
- e. BMD selain tanah dan/atau bangunan.

Dalam pemanfaatan BMN dengan skema sewa, pelaksanaan sewa BMN dilakukan selama memberikan manfaat, baik bagi pemerintah dan/atau masyarakat. Penyewaan tersebut dapat diteruskan kepada pihak lain dengan persetujuan pengelola barang dalam hal BMN berada pada pengelola barang dan pengguna barang dalam hal BMN berada pada pengguna barang. Selain itu juga, objek sewa BMN dalam pelaksanaan sewa dapat diubah bentuknya, dengan ketentuan:

- a. Tanpa mengubah konstruksi dasar bangunan yang menjadi objek sewa;
- b. Perubahan tersebut diatur dalam perjanjian sewa; dan

- c. Pada saat sewa berakhir, objek sewa wajib dikembalikan ke dalam kondisi baik dan layak fungsi.

2.4.2 Subjek dan Objek Sewa

Subjek yang terdapat dalam pelaksanaan sewa BMN terdiri dari dua yaitu pihak yang menyewakan dan penyewa. Pihak yang menyewakan tersebut adalah pengelola barang dan pengguna barang sesuai dengan di mana BMN tersebut berada. Pihak yang dapat melakukan sewa atau yang disebut dengan penyewa sendiri, antara lain:

- a. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah/Badan Usaha Milik Desa (BUMN/D/Des);
- b. Perorangan
- c. Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan/negara seperti persatuan/perhimpunan Aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia, persatuan/perhimpunan Aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia, dan unit penunjang lainnya; dan/atau
- d. Badan uaha lainnya seperti Perseroan Terbata (PT), Yayasan, Koperasi, Persekutuan Perdata, Persekutuan Firma, atau Persekutuan Komanditer (CV).

Sementara itu, objek sewa yang dapat dilakukan pemanfaatan dengan skema sewa, antara lain:

a. Tanah dan/atau bangunan

- 1) Yang dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhan;
dan/atau
- 2) Dapat meliputi ruang di bawah dan/atau di atas permukaan tanah.

b. Selain tanah dan/atau bangunan

Dalam hal objek yang disewa hanya sebagian tanah dan/atau bangunan, maka luasan tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek sewa adalah sebesar luas sesuai bagian tanah dan/atau bangunan yang dilakukan pemanfaatan.

2.4.3 Jangka Waktu dan Periode Sewa

Pemanfaatan BMN yang dilakukan dengan skema sewa memiliki jangka waktu maksimal lima tahun sejak ditandatanganinya perjanjian dan dapat dilakukan perpanjangan dengan persetujuan pengelola barang. Jangka waktu sewa tersebut dapat dilakukan selama lebih dari lima tahun dan dapat diperpanjang untuk sewa berupa, antara lain:

- a. Kerja sama infrastruktur;
- b. Kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan jangka waktu sewa lima tahun lebih; atau
- c. Ditentukan lain dalam undang-undang.

Dikecualikan dari ketentuan jangka waktu pada pemanfaatan BMN dengan skema sewa, antara lain:

- a. Jangka waktu sewa dalam rangka kerja sama infrastruktur paling lama lima puluh tahun dan dapat diperpanjang;
- b. Jangka waktu sewa untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari lima tahun paling lama sepuluh tahun dan dapat diperpanjang.

Kegiatan karakteristik usaha yang dimaksud ditetapkan oleh pengelola barang dengan berdasarkan pada kajian yang didapat dari tim internal pengelola barang dalam hal BMN berada pada pengelola barang atau tim internal pengguna barang dalam hal BMN berada pada pengguna barang. Tim internal yang melakukan kajian dapat meminta masukan instansi terkait dalam melakukan kajian yang diperlukan;

- c. Jangka waktu sewa, antara lain:
 - 1) Mengikuti jangka waktu yang diatur dalam perturan perundang-undangan;atau
 - 2) Paling lama sepuluh tahun apabila jangka waktu tidak diatur dalam peraturan perundang-undngan dan dapat perpanjang.

Periode yang digunakan dalam pemanfaatan BMN dengan skema sewa dapat dilakukan per tahun, per bulan, per hari, dan per jam.

2.4.4 Besaran dan Faktor Penyesuaian Sewa

Besaran sewa yang diterapkan dalam pemanfaatan BMN dengan skema sewa ditetapkan oleh pengelola barang dalam hal BMN berada pada pengelola barang dan pengguna barang dengan persetujuan pengelola

barang dalam hal BMN berada pada pengguna barang. Besaran sewa tersebut merupakan hasil perkalian dari:

a. Tarif pokok sewa

Dalam hal objek sewa adalah tanah dan/atau bangunan tarif pokok sewa merupakan nilai wajar atas sewa sedangkan dalam hal objek sewa berupa selain tanah dan/atau bangunan tarif pokoknya ditetapkan oleh pengelola barang untuk BMN yang berada pada pengelola barang, dan pengguna barang dengan persetujuan pengelola barang untuk BMN yang berada pada pengguna barang. Perhitungan tarif pokok tersebut dilakukan oleh penilai, baik oleh tim penilai atau penilai yang ditetapkan oleh pengguna barang

b. Faktor penyesuaian sewa

Faktor penyesuaian sewa yang dimaksud meliputi jenis kegiatan usaha yang penyewa lakukan dan periodesitas sewanya. Jenis kegiatan usaha penyewa tersebut terbagi menjadi:

- 1) Kegiatan bisnis, kegiatan dengan orientasi semata-mata mencari keuntungan yang klasifikasinya berpedoman pada klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia yang ditetapkan pemerintah.
- 2) Kegiatan non bisnis, kegiatan yang menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan, tetapi orientasinya bukan semata-mata untuk mencari keuntungan yang meliputi pelayanan kepentingan umum yang menarik imbalan dalam

jumlah tertentu, penyelenggaraan pendidikan nasional, dan upasa pemenuhan kebutuhan pegawai atau fasilitasnya dalam rangka menunjang tugas dan fungsi pengelola barang/pengguna barang.

- 3) Kegiatan sosial, kegiatan yang tidak menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan dan/atau tidak berorientasi untuk mencari keuntungan yang meluputi pelayanan kepentingan umum yang tidak menarik imbalan, kegiatan keagamaan, kegiatan kemanusiaan, atau kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintah/negara.

Faktor penyesuaian terhadap kegiatan usaha tersebut secara rinci ditetapkan sebagai berikut.

Tabel II. 1 Besaran Faktor Penyesuaian Jenis Kegiatan Usaha

Kegiatan Usaha		
Bisnis	Non Bisnis	Sosial
100%	30%-50%	2,5%
Pengecualian		
75% - Untuk koperasi sekunder ASN/TNI/POLRI 50% - Untuk koperasi Primer ASN/TNI/POLRI 25% - Untuk pelaku usaha ultra mikro, mikro, dan kecil	15% - Sewa yang diinisiasi pengelola/pengguna untuk mendukung tugas dan fungsi 10% - Sarana dan prasarana pendidikan pemenuhan kebutuhan anggota keluarga ASN/TNI/POLRI dan pegawai penunjang	2,5% - Sewa untuk kegiatan sosial siapapun subjek sewanya

Sumber: PMK Nomor 115/PMK.06/2020 diolah penulis

Kemudian dalam pelaksanaannya dilakukan juga penyesuaian terhadap periodesitas sewa. Dalam hal jangka waktu sewa selama satu tahun besaran faktor penyesuaian untuk periodesitas sewa, antara lain:

- a. 100% dalam hitungan per tahun;
- b. 130% dalam hitungan per bulan;
- c. 160% dalam hitungan per hari; dan
- d. 190% dalam hitungan per jam.

Dalam hal jangka waktu sewa yang dilakukan lebih dari satu tahun maka faktor penyesuaian periodesitasnya, antara lain:

- a. 100% untuk pembayaran sewa yang dilakukan sekaligus terhadap seluruh jangka waktu sewa;
- b. 120% untuk pembayaran sewa yang dilakukan per tahun terhadap sewa berjangka waktu dua tahun;
- c. 125% untuk pembayaran sewa yang dilakukan per tahun terhadap sewa berjangka waktu tiga tahun;
- d. 130% untuk pembayaran sewa yang dilakukan per tahun terhadap sewa berjangka waktu empat tahun; dan
- e. 135% untuk pembayaran sewa yang dilakukan per tahun terhadap sewa berjangka waktu lima tahun

Dalam kondisi tertentu, pengelola barang dapat menetapkan besaran faktor penyesuaian sewa dengan persentase tertentu yang berkisar antara satu persen sampai dengan lima puluh persen atas dasar permohonan penyewa dalam

hal BMN pada pengelola barang, dan penyewa melalui pengguna barang dalam hal BMN pada pengguna barang. Kondisi tertentu tersebut, antara lain:

- a. Penugasan pemerintah sesuai yang tertuang dalam peraturan atau keputusan yang ditetapkan oleh presiden;
- b. Bencana alam;
- c. Bencana non alam; dan
- d. Bencana sosial.

Selain adanya penyesuaian terhadap kegiatan usaha penyewa dan periodesitas sewa, dilakukan pula penyesuaian tarif untuk sewa infrastruktur sesuai dengan jenis infrastrukturnya, antara lain:

Tabel II. 2 Besaran Faktor Penyesuaian Sewa Untuk Infrastruktur

No.	Jenis Infrastruktur	Faktor Penyesuaian
1.	Pelabuhan laut dan Pelabuhan sungai dan/atau danau	1%-30%
2.	Bandar udara, terminal, dan perkeretaapian	1%-50%
3.	Jalan, sumber daya air dan pengairan	7%-50%
4.	Air minum	5%-30%
5.	Air limbah	5%-20%
6.	Telekomunikasi dan informatika	20%-85%
7.	Pembangkit listrik minihydro dan mkrohydro (<10 MW), dan tenaga air	0%
8.	PLT surya fotovoltaik, bayu, biomassa, biogas, sampah dan panas bumi	1%-30%
9.	Transmisi, distribusi, dan instalasi listrik	1%-20%
10.	Sarana persampahan	5%-20%
11.	Minyak dan/atau gas bumi	30%-90%

Sumber: PMK Nomor 115/PMK.06/2020 diolah penulis

2.4.5 Pembayaran Sewa

Pembayaran yang dilakukan dalam pemanfaatan BMN dengan skema sewa dilakukan sekaligus secara tunai sebelum penandatanganan perjanjian. Pembayaran tersebut dilakukan melalui penyetoran ke rekening kas umum negara sesuai dengan jumlah yang disepakati. Kecuali pembayaran uang sewa pada kerja sama infrastruktur, pembayaran sewa dilakukan secara bertahap berdasarkan persetujuan pengelola barang. Untuk pembayaran terhadap sewa dengan periodesitas per hari atau per jam, pembayarannya dilakukan sekaligus sebelum ditandatanganinya perjanjian yang dapat dilakukan dengan cara:

- a. Pembayaran secara tunai kepada pejabat pengurus BMN; atau
- b. Penyetoran ke rekening kas bendahara penerimaan di lingkungan pengelola barang/pengguna barang/kuasa pengguna barang.

Pembayaran uang sewa tersebut dibuktikan dengan cara memperlihatkan asli bukti setor sebagai salah satu dokumen dalam lampiran yang tidak terpisahkan dengan perjanjian sewa yang dimaksud.

2.4.6 Perjanjian Sewa

Pemanfaatan BMN dengan skema sewa yang dilakukan dituangkan dalam perjanjian yang disepakati pihak yang menyewa dan penyewa. Perjanjian tersebut ditandatangani oleh penyewa bersama dengan pengelola barang dalam hal BMN berada pada pengelola barang dan pengguna barang dalam hal BMN berada pada pengguna barang dalam jangka waktu paling

lama tiga bulan sejak penerbitan perjanjian sewa/keputusan sewa. Apabila perjanjian sewa tidak dilakukan penandatanganan oleh pihak yang menyewa dan penyewa maka perjanjian sewa batal demi hukum.

2.4.7 Pengakhiran Sewa

Perjanjian sewa BMN yang dilakukan berakhir dalam hal:

- a. Berakhirnya jangka waktu sewa sesuai perjanjian dan tidak adanya perpanjangan yang dilakukan;
- b. Pengakhiran perjanjian sewa secara sepihak oleh pengelola barang dan/atau pengguna barang;
- c. Berakhirnya perjanjian sewa; atau
- d. Ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.

