

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Konsep Dasar Pengelolaan Barang Milik Negara

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Barang Milik Negara (BMN) didefinisikan sebagai semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah (APBN/D) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang Milik Negara yang masuk dalam kategori Barang Milik Negara yang berasal dari perolehan lainnya yang sah terdiri dari barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau sejenisnya; barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak; barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalam Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) nomor 181 tahun 2016 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara, BMN diklasifikasikan menjadi 3 jenis utama, yaitu:

- a. Aset lancar berupa barang persediaan
- b. Aset tetap, meliputi:
 - a) tanah;
 - b) peralatan dan mesin;
 - c) gedung dan bangunan;
 - d) jalan, irigasi, dan jaringan;
 - e) aset tetap lainnya; dan
- c. aset lainnya, meliputi:
 - a) aset kemitraan dengan pihak ketiga;
 - b) aset tak berwujud; dan
 - c) aset tetap yang diberhentikan dari penggunaan

Pengelolaan BMN memiliki 11 siklus utama dalam pelaksanaannya, meliputi: Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran; Pengadaan; Penggunaan; Pemanfaatan; Pengamanan dan Pemeliharaan; Penilaian; Pemindahtanganan; Pemusnahan; Penghapusan; Penatausahaan; dan Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan BMN/D, pelaksanaan pengelolaan BMN secara umum dilakukan oleh 2 pejabat pengelolaan BMN yaitu Pengelola Barang dan Pengguna Barang. Menteri Keuangan selaku bendahara umum negara sebagai Pengelola Barang dan Menteri/Pimpinan Lembaga selaku Pimpinan Kementerian/Lembaga menjabat sebagai Pengguna Barang.

Kewenangan dan tanggung jawab tertentu milik Pengelola Barang dapat didelegasikan kepada Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang dan tata caranya diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan.

Kewenangan dan tanggung jawab tertentu milik Pengguna Barang dapat didelegasikan kepada Kuasa Pengguna Barang dan tata caranya diatur oleh

Pengguna Barang dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara.

2.2 Konsep Dasar Pemanfaatan Barang Milik Negara

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga/satuan kerja perangkat dan/atau optimalisasi Barang Milik Negara/Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.

Pemanfaatan BMN dilakukan oleh Pengelola Barang untuk BMN yang berada dalam penguasaan Pengelola Barang, sedangkan untuk BMN yang berada dalam penguasaan Pengguna Barang dilakukan oleh Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang. Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara dilakukan dengan mempertimbangkan dan memperhatikan kepentingan negara dan kepentingan umum.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara meliputi:

1) Sewa

Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

2) Pinjam Pakai

penyerahan Penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang.

3) Kerja Sama Pemanfaatan

adalah pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.

4) Bangun Guna Serah

adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

5) Bangun Serah Guna

adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

6) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur

adalah kerja sama antara Pemerintah dan Badan Usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

7) Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur

optimalisasi Barang Milik Negara untuk meningkatkan fungsi operasional Barang Milik Negara guna mendapatkan pendanaan untuk pembiayaan penyediaan infrastruktur lainnya.

2.1 Konsep Dasar Sewa Barang Milik Negara

Sewa Barang Milik Negara didefinisikan sebagai Pemanfaatan Barang Milik Negara oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Imbalan uang tunai yang diperoleh Pemerintah dari Pemanfaatan Sewa harus disetorkan ke rekening umum kas negara dan nantinya akan diakui sebagai Penerimaan Bukan Pajak (PNBP) oleh pemerintah.

Sewa BMN dilakukan untuk memaksimalkan pemanfaatan BMN yang belum/tidak digunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintahan Negara. Selain itu, Pelaksanaan Sewa BMN juga dilaksanakan dengan tujuan untuk memperoleh fasilitas atau infrastruktur untuk menunjang penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintahan secara khusus tugas dan fungsi instansi pengguna barang, meningkatkan potensi Penerimaan Negara Bukan Pajak, dan mencegah penggunaan BMN oleh pihak lain secara tidak sah.

Penyelenggaraan Sewa BMN dapat dilaksanakan oleh Pengguna Barang untuk BMN yang berada pada Pengelola Barang; dan dapat dilaksanakan oleh Pengguna Barang dengan syarat telah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang untuk BMN yang berada pada Pengguna Barang. Penyewaan BMN dapat dilaksanakan sepanjang dapat memberikan manfaat ekonomi bagi Pemerintah dan/atau Masyarakat.

Pihak yang dapat menyewa Barang Milik Negara, yaitu:

- 1) Badan Usaha Milik Negara/Daerah/Desa;
- 2) Perorangan;
- 3) Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintah/negara, meliputi:
 - a. Persatuan/perhimpunan ASN/TNI/Kepolisian Negara RI,
 - b. persatuan/perhimpunan istri ASN/TNI/Kepolisian Negara RI;
- 4) Badan usaha lainnya, meliputi:
 - a. Perseoran Terbatas;
 - b. Yayasan;
 - c. Persekutuan Perdata;
 - d. Persekutuan Firma
 - e. Persekutuan Komanditer

Objek BMN yang dapat disewakan meliputi tanah dan/atau bangunan (TB); dan selain tanah dan/atau bangunan (STB).Terkait dengan pelaksanaan sewa tanah dan/atau bangunan, Sewa dapat dilakukan untuk

sebagian atau keseluruhan tanah dan/atau bangunan serta dapat dilaksanakan terhadap ruang di bawah dan/atau di atas permukaan tanah.

Pelaksanaan penyewaan BMN dapat dilaksanakan dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatanganinya kontrak perjanjian sewa oleh Pengguna Barang/Pengelola Barang dengan pihak lain (penyewa) dan dapat diperpanjang dengan syarat harus memperoleh persetujuan dari Pengelola Barang. Namun, terdapat beberapa jenis sewa yang dikecualikan dari ketentuan tersebut atau dengan kata lain jangka waktu sewa dapat lebih dari 5 tahun, meliputi:

- 1) Sewa BMN untuk kerja sama infrastruktur

Pelaksanaan Sewa dalam rangka kerja sama infrastruktur dilaksanakan paling lama 50 (lima puluh tahun) dan dapat diperpanjang;

- 2) Kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun, Pelaksanaan Sewa dilaksanakan paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang.; atau

- 3) Pelaksanaan sewa yang ditentukan lain oleh Undang-undang

Pelaksanaan Sewa dilaksanakan dengan jangka waktu paling lama mengikuti ketentuan yang diatur dalam Undang-undang atau paling lama 10 (sepuluh) tahun dalam hal jangka waktu tidak diatur dalam Undang-undang dan dapat diperpanjang.

Sesuai dengan definisi “sewa” yaitu pendayagunaan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu, Sewa BMN dilakukan dengan menggunakan periode sebagai berikut:

- 1) periode tahun
- 2) periode bulan
- 3) periode hari; atau
- 4) periode jam.

Jenis kegiatan usaha penyewa dikelompokkan menjadi 3 kelompok utama yaitu,

1) kegiatan bisnis

kegiatan bisnis yang ditujukan untuk kegiatan yang berorientasi untuk mencari keuntungan (*for-profit oriented*);

2) kegiatan non bisnis,

kegiatan yang menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan namun tidak menjadikan keuntungan sebagai tujuan utama (*not-for-profit oriented*) seperti:

- a. pelayanan kepentingan umum yang menarik imbalan dalam jumlah tertentu
- b. penyelenggaraan pendidikan nasional
- c. upaya pemenuhan kebutuhan pegawai atau fasilitas dalam rangka menunjang tugas pengelola/pengguna barang

3) kelompok kegiatan sosial

kegiatan yang tidak menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan dan/atau tidak berorientasi mencari keuntungan (*non-profit oriented*) seperti:

- a. pelayanan kepentingan umum yang tidak menarik imbalan
- b. kegiatan keagamaan
- c. kegiatan kemanusiaan

- d. kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintah/negara

Tarif atau besaran sewa BMN ditentukan oleh Pengelola Barang atas BMN yang berada pada pengelola barang dan ditentukan oleh Pengguna Barang atas persetujuan Pengelola Barang untuk BMN yang berada pada Pengguna Barang. Besaran sewa dihitung dari perkalian antara tarif pokok sewa dan faktor penyesuaian sewa. Faktor penyesuaian sewa ditentukan berdasarkan jenis kegiatan usaha dari penyewa BMN dan periodesitas sewa yang akan dilaksanakan. Penentuan besaran persentase faktor penyesuaian sewa ditentukan dengan ketentuan sebagai berikut:

Tabel II.1 Persentase Faktor Penyesuai Periodesitas

FAKTOR PENYESUAI PERIODESITAS				
Jangka waktu	Per Tahun	Per Bulan	Per hari	Per Jam
1 tahun	100%	130%	160%	190%
2 tahun	120%			
3 tahun	125%			
4 tahun	130%			
5 tahun	135%			

Sumber: Diolah dari PMK No. 115/PMK.06/2020 oleh Penulis

Tabel II.2 Persentase Faktor Penyesuai Kegiatan Usaha

FAKTOR PENYESUAI KEGIATAN USAHA		
Bisnis	Non Bisnis	Sosial
100%	30-50%	2,5%
Pengecualian		
Koperasi ASN/TNI/POLRI	Sewa yang diinisiasi oleh Pengguna/Pengelola Barang untuk mendukung tusi	Penyesuaian sebesar 2,5% diberikan kepada semua sewa untuk kegiatan sosial tanpa terkecuali
75%		
Koperasi Primer		
50%		
Usaha perorangan ultra mikro, mikro, dan kecil		
25%	15%	

Sumber: Diolah dari PMK No. 115/PMK.06/2020 oleh Penulis

Tabel II.3 Persentase Faktor Penyesuai sewa untuk infrastruktur

FAKTOR PENYESUAI SEWA UNTUK INFRASTRUKTUR
--

JENIS INFRASTRUKTUR	PERSENTASE
Pelabuhan laut atau pelabuhan sungai	1%-30%
Bandar udara, terminal, dan perkeretaapian	1%-50%
Jalan, sumber daya air dan pengairan	7%-50%
Air Minum	5%-30%
Air Limbah	5%-20%
Telekomunikasi dan informatika	20%-85%
Pembangkit listrik minihydro dan mycrohydro (<10 MW), dan tenaga air	0%
Pembangkit Listrik Tenaga surya fotovoltalk, bayu, biomassa, biogas, sampah, dan panas bumi	1%-30%
Infrastruktur kelistrikan untuk Transmisi, distribusi, dan instalasi listrik	1%-20%
Sarana persampahan	5%-20%
Minyak dan/atau gas bumi	30%-90%

Sumber: Diolah dari PMK No. 115/PMK.06/2020 oleh Penulis

Dalam kondisi tertentu, Pengelola Barang dapat menetapkan besaran penyesuaian sewa dengan persentase tertentu. Kondisi tertentu yang dapat menjadi alasan penetapan penyesuaian tertentu meliputi:

- 1) penugasan pemerintah sebagaimana tertuang dalam peraturan atau keputusan yang ditetapkan oleh Presiden;
- 2) bencana alam,
- 3) bencana non alam,
- 4) bencana sosial,

Besaran persentase tertentu dapat ditetapkan sebesar 1% (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen). Besaran persentase berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh Pemerintah sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.

Pembayaran uang sewa dilakukan sekaligus secara tunai sebelum perjanjian sewa ditandatangani oleh Pengelola/Pengguna Barang dan Pihak Penyewa.

Pembayaran uang sewa dilaksanakan dengan menyetor uang sewa ke rekening Kas Umum Negara. Untuk Sewa BMN dengan periodesitas sewa per hari dan per jam, pembayaran sewa dapat dilakukan dengan cara:

- 1) pembayaran secara tunai kepada pejabat pengurus BMN; atau
- 2) menyetorkannya ke rekening kas bendahara penerimaan di lingkungan Pengelola Barang/Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang.

Pembayaran sewa BMN dengan periodesitas sewa per hari dan per jam, pembayaran sewa dilaksanakan secara sekaligus sebelum ditandatanganinya perjanjian sewa. Kecuali terhadap pembayaran uang sewa untuk kerja sama infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan syarat harus mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.

Perjanjian Sewa BMN harus ditandatangani oleh penyewa dan Pengelola Barang (untuk BMN yang berada pada Pengelola Barang) atau Pengguna Barang (untuk BMN yang berada pada Pengguna Barang). Dalam pelaksanaan sewa dalam rangka kerja sama infrastruktur, Perjanjian sewa dituangkan ke dalam bentuk akta notarial. Perjanjian sewa harus ditandatangani Pengelola/Pengguna Barang dan penyewa dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak dikeluarkannya keputusan sewa/persetujuan sewa, apabila melebihi batas waktu tersebut maka keputusan sewa/persetujuan sewa batal demi hukum. Fotokopi perjanjian sewa harus disampaikan kepada Pengelola Barang paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian sewa.

Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara berakhir dalam hal jangka waktu sewa sebagaimana telah diatur dalam perjanjian sewa telah berakhir dan tidak ada

perpanjangan sewa yang dimohonkan oleh penyewa. Pengakhiran sewa juga dapat disebabkan oleh sebab lain seperti:

- 1) Pengakhiran perjanjian secara sepihak oleh Pengelola/Pengguna Barang. Hal ini dapat dilakukan dalam hal penyewa tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian sewa;
- 2) Berakhirnya perjanjian sewa
- 3) Ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan

Untuk pengakhiran sewa sepihak dari Pengelola/Pengguna Barang, Pengakhiran dapat dilakukan secara tanpa melalui pengadilan, namun dengan syarat harus terlebih dahulu menyampaikan peringatan/pemberitahuan tertulis kepada penyewa.