

OPTIMALISASI BARANG MILIK DAERAH UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DITINJAU DARI PENGENAAN RETRIBUSI DAERAH SERTA PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH



<http://pekanbaru.go.id/p/news/pemko-diharapkan-optimal-manfaatkan-barang-milik-daerah>

1. Pendahuluan

Dalam era otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut untuk dapat mandiri dari pemerintah pusat dengan tidak menggantungkan pada pendapatan transfer atau dengan kata lain pemerintah daerah dituntut untuk bisa mengoptimalkan pendapatan asli daerah.

Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, disebutkan bahwa Pendapatan Daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran berkenaan.¹ Dalam struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), pendapatan daerah terdiri dari: ²

- 1) pendapatan asli daerah;
- 2) pendapatan transfer; dan
- 3) lain-lain Pendapatan Daerah yang sah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam hal ini antara lain terdiri dari Pajak dan Retribusi Daerah. Undang-Undang (UU) Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, menjelaskan bahwa definisi pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³

¹ PP No. 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, Pasal 1 angka 7 dan Penjelasan;

² PP No. 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah., Pasal 27 ayat (1) dan Penjelasan;

³ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, Pasal 1 angka 10 dan Penjelasan;

Sedangkan retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.⁴

Dari kedua definisi tersebut, terdapat perbedaan mendasar bahwa pajak tidak berorientasi pada pelayanan langsung dari pemerintah daerah namun secara jangka panjang akan digunakan untuk kemakmuran rakyat secara umum. Sedangkan retribusi daerah lebih menekankan pada kompensasi atas jasa ataupun pelayanan dalam hal pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.

Kompensasi atas jasa ataupun pelayanan tersebut salah satunya terkait dengan aset/kekayaan daerah dalam hal ini barang milik daerah. Barang milik daerah tersebut dapat dioptimalkan pengelolaannya sehingga dapat berdaya guna meningkatkan pendapatan daerah.

Selain melalui pengenaan retribusi, barang milik daerah juga dapat dioptimalkan melalui pemanfaatan barang milik daerah sebagai bagian dari siklus pengelolaan barang milik daerah yang diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Siklus pengelolaan barang milik daerah keseluruhan terdiri dari:⁵

1. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
2. Pengadaan;
3. Penggunaan;
4. Pemanfaatan;
5. Pengamanan dan pemeliharaan;
6. Penilaian;
7. Pemindahtanganan;
8. Pemusnahan;
9. Penghapusan;
10. Penatausahaan; dan
11. Pembinaan, pengawasan, dan pengendalian.

Pemanfaatan aset merupakan salah satu strategi Pemerintah Daerah untuk mendukung kelancaran penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah, pemanfaatan aset ini ditujukan untuk:

1. Mengoptimalkan aset yang dimiliki dan meningkatkan kemampuan aset untuk menghasilkan keuntungan melalui beberapa kontribusi sesuai dengan metode pemanfaatan aset.
2. Pemanfaatan aset dapat menambah nilai aset yang juga dapat menjadi pemacu dalam peningkatan PAD khususnya sektor pajak daerah dan retribusi daerah.
3. Tidak membebani anggaran belanja daerah khususnya untuk pemeliharaan

⁴ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 1 angka 64 dan Penjelasan;

⁵ Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 28;

4. Meningkatkan penerimaan daerah dengan memberikan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)
5. Pengamanan BMD.

Pemanfaatan BMD sendiri dilaksanakan dalam bentuk: ⁶

1. Sewa;
2. Pinjam Pakai;
3. Kerjasama Pemanfaatan (KSP);
4. Bangun Guna Serah (BGS) atau Bangun Serah Guna (BSG);
5. Kerjasama Penyediaan Infrastruktur (KSPI).

Bagi pemerintah daerah, pemanfaatan barang milik daerah dapat dilakukan sebagai alternatif pilihan kebijakan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah selain melalui retribusi daerah. Sehingga dalam hal ini pemerintah daerah harus memiliki rencana yang matang terkait pilihan kebijakan yang akan diambil untuk meningkatkan pendapatan asli daerah apakah melalui pengenaan retribusi daerah atautkah melalui pemanfaatan barang milik daerah.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka tulisan hukum ini dibuat untuk mengulas bagaimana optimalisasi barang milik daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah ditinjau dari pengenaan retribusi daerah serta pemanfaatan barang milik daerah.

2. Permasalahan

- 1) Bagaimana pengaturan pendapatan asli daerah dalam struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah?
- 2) Bagaimana pemanfaatan barang milik daerah melalui pengenaan retribusi daerah?
- 3) Bagaimana meningkatkan pendapatan asli daerah melalui pemanfaatan BMD yang tidak dipisahkan?
- 4) Apakah pengenaan retribusi atas pemanfaatan barang milik daerah serta pengenaan pendapatan dari pemanfaatan barang milik daerah dapat dilakukan bersamaan?

3. Pembahasan

1) Pengaturan Pendapatan Asli Daerah dalam Struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) adalah rencana keuangan tahunan Daerah yang ditetapkan dengan Perda. Struktur dari APBD tersebut terdiri dari:⁷

- 1) Pendapatan Daerah;

Pendapatan daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran berkenan⁸

⁶ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 81;*

⁷ *PP No. 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah., Pasal 27 ayat (1)*

⁸ *Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, Pasal 1 angka 7;*

- 2) Belanja Daerah; dan
Belanja daerah adalah semua kewajiban pemerintah daerah yang diakui sebagai pengurang nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran berkenan.⁹
- 3) Pembiayaan daerah.
Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau pengeluaran yang akan diterima kembali, baik pada tahun anggaran berkenaan maupun pada tahun-tahun anggaran berikutnya.¹⁰

Khusus terkait dengan aspek pendapatan daerah, pendapatan daerah meliputi semua penerimaan uang melalui Rekening Kas Umum Daerah yang tidak perlu dibayar kembali oleh Daerah dan penerimaan lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan diakui sebagai penambah ekuitas yang merupakan hak daerah dalam 1 (satu) tahun anggaran.¹¹

Pendapatan Daerah tersebut terdiri atas:¹²

- 1) pendapatan asli daerah;
- 2) pendapatan transfer; dan
- 3) lain-lain Pendapatan Daerah yang sah

Selanjutnya terkait dengan pembahasan pendapatan asli daerah, pendapatan asli daerah dalam hal ini meliputi:¹³

- 1) pajak daerah;
- 2) retribusi daerah;
- 3) hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan
- 4) lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Pendapatan pajak daerah dan retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada angka 1) dan 2) meliputi pendapatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pajak daerah dan retribusi daerah yaitu Undang-Undang (UU) Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (PDRD).¹⁴

Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁵

⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, Pasal 1 angka 13;

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, Pasal 1 angka 14;

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, Pasal 28 ayat (1);

¹² PP No. 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah., Pasal 30;

¹³ PP No. 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah., Pasal 31 ayat (1);

¹⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, Pasal 31 ayat (2)

¹⁵ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 1 angka 10 dan Penjelasan;

Sedangkan retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.¹⁶

Selanjutnya, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada angka 3) merupakan Penerimaan Daerah atas hasil penyertaan modal daerah.

Sedangkan lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah sebagaimana dimaksud pada angka 4) terdiri atas:¹⁷

- 1) hasil penjualan BMD yang tidak dipisahkan;
- 2) hasil pemanfaatan BMD yang tidak dipisahkan;
- 3) hasil kerja sama daerah;
- 4) jasa giro;
- 5) hasil pengelolaan dana bergulir;
- 6) pendapatan bunga;
- 7) penerimaan atas tuntutan ganti kerugian Keuangan Daerah;
- 8) penerimaan komisi, potongan, atau bentuk lain sebagai akibat penjualan, tukar-menukar, hibah, asuransi, dan/atau pengadaan barang dan jasa termasuk penerimaan atau penerimaan lain sebagai akibat penyimpanan uang pada bank, penerimaan dari hasil pemanfaatan barang daerah atau dari kegiatan lainnya merupakan Pendapatan Daerah;
- 9) penerimaan keuntungan dari selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing;
- 10) pendapatan denda atas keterlambatan pelaksanaan pekerjaan;
- 11) pendapatan denda pajak daerah;
- 12) pendapatan denda retribusi daerah;
- 13) pendapatan hasil eksekusi atas jaminan;
- 14) pendapatan dari pengembalian;
- 15) pendapatan dari BLUD; dan
- 16) pendapatan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2) Pemanfaatan Barang Milik Daerah Melalui Pengenaan Retribusi daerah

Dalam Undang-Undang Pajak dan Retribusi Daerah, disebutkan bahwa retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan. Objek retribusi daerah sendiri terdiri dari tiga jenis yaitu:

- (1) Jasa Umum;¹⁸

Retribusi yang dikenakan atas jasa umum digolongkan sebagai Retribusi Jasa Umum.

¹⁶ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 1 angka 64 dan Penjelasan;

¹⁷ PP No. 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah., Pasal 31 ayat (4);

¹⁸ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 109;

Objek Retribusi Jasa Umum adalah pelayanan yang disediakan atau diberikan Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau Badan.

Jenis Retribusi Jasa Umum adalah:

- a. Retribusi Pelayanan Kesehatan;
- b. Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan;
- c. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Kartu Tanda Penduduk dan Akta Catatan Sipil;
- d. Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat;
- e. Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum;
- f. Retribusi Pelayanan Pasar;
- g. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor;
- h. Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran;
- i. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta;
- j. Retribusi Penyediaan dan/atau Penyedotan Kakus;
- k. Retribusi Pengolahan Limbah Cair;
- l. Retribusi Pelayanan Tera/Tera Ulang;
- m. Retribusi Pelayanan Pendidikan; dan
- n. Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi.

(2) Jasa Usaha;¹⁹ dan

Retribusi yang dikenakan atas jasa usaha digolongkan sebagai Retribusi Jasa Usaha.

Objek Retribusi Jasa Usaha adalah pelayanan yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip komersial yang meliputi:

1. pelayanan dengan menggunakan/memanfaatkan kekayaan Daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal; dan/atau
2. pelayanan oleh Pemerintah Daerah sepanjang belum disediakan secara memadai oleh pihak swasta.

Jenis Retribusi Jasa Usaha adalah:

- a. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah;
- b. Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan;
- c. Retribusi Tempat Pelelangan;
- d. Retribusi Terminal;
- e. Retribusi Tempat Khusus Parkir;
- f. Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa;
- g. Retribusi Rumah Potong Hewan;
- h. Retribusi Pelayanan Kepelabuhanan;
- i. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga;
- j. Retribusi Penyeberangan di Air; dan

¹⁹ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 127;

k. Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah.

(3) Perizinan Tertentu.²⁰

Retribusi yang dikenakan atas perizinan tertentu digolongkan sebagai Retribusi Perizinan Tertentu.

Objek Retribusi Perizinan Tertentu adalah pelayanan perizinan tertentu oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pengaturan dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Jenis Retribusi Perizinan Tertentu adalah:²¹

- a. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
- b. Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol;
- c. Retribusi Izin Gangguan;
- d. Retribusi Izin Trayek; dan
- e. Retribusi Izin Usaha Perikanan.

Dari ketiga jenis retribusi daerah tersebut, yang mendekati konsep pemanfaatan terhadap aset daerah adalah jenis retribusi jasa usaha.

Hal tersebut dilandasi pertimbangan sebagai berikut:²²

- (1) Obyek retribusi jasa usaha adalah pelayanan yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip komersial;
- (2) Prinsip komersial tersebut menggunakan/memanfaatkan kekayaan Daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal;
- (3) Aspek komersial tersebut seyogyanya disediakan oleh sektor swasta tetapi belum memadai atau terdapatnya harta yang dimiliki/dikuasai Daerah yang belum dimanfaatkan secara penuh oleh Pemerintah Daerah.

Uraian dari masing-masing jenis Retribusi Jasa Usaha dapat dijabarkan sebagai berikut:

(1) Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah²³

Objek Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah adalah pemakaian kekayaan Daerah dan dikecualikan dari pengertian pemakaian kekayaan Daerah adalah penggunaan tanah yang tidak mengubah fungsi dari tanah tersebut.

(2) Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan²⁴

²⁰ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 140;

²¹ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 141;

²² UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 150 huruf b;

²³ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 128 ayat (1);

Objek Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan adalah penyediaan fasilitas pasar grosir berbagai jenis barang, dan fasilitas pasar/pertokoan yang dikontrakkan, yang disediakan/diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah.

Dikecualikan hal tersebut adalah fasilitas pasar yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh BUMN, BUMD, dan pihak swasta

(3) Retribusi Tempat Pelelangan²⁵

Objek Retribusi Tempat Pelelangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 huruf c adalah penyediaan tempat pelelangan yang secara khusus disediakan oleh Pemerintah Daerah untuk melakukan pelelangan ikan, ternak, hasil bumi, dan hasil hutan termasuk jasa pelelangan serta fasilitas lainnya yang disediakan di tempat pelelangan.

Termasuk objek Retribusi tersebut adalah tempat yang dikontrak oleh Pemerintah Daerah dari pihak lain untuk dijadikan sebagai tempat pelelangan.

Dikecualikan dari objek Retribusi tersebut adalah tempat pelelangan yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh BUMN, BUMD, dan pihak swasta.

(4) Retribusi Terminal²⁶

Objek Retribusi Terminal adalah pelayanan penyediaan tempat parkir untuk kendaraan penumpang dan bis umum, tempat kegiatan usaha, dan fasilitas lainnya di lingkungan terminal, yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.

Dikecualikan dari objek Retribusi tersebut adalah terminal yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah/BUMN/BUMD/Pihak Swasta.

(5) Retribusi Tempat Khusus Parkir²⁷

Objek Retribusi Tempat Khusus Parkir adalah pelayanan tempat khusus parkir yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.

Dikecualikan dari objek Retribusi tersebut adalah pelayanan tempat parkir yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah/BUMN/BUMD/Pihak Swasta.

(6) Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa²⁸

Objek Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa adalah pelayanan tempat penginapan/pesanggrahan/villa yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.

Dikecualikan dari objek Retribusi tersebut adalah tempat penginapan/pesanggrahan/villa yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah/BUMN/BUMD/Pihak Swasta.

(7) Retribusi Rumah Potong Hewan²⁹

²⁴ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 129 ayat (1);

²⁵ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 130 ayat (1);

²⁶ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 131 ayat (1);

²⁷ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 132 ayat (1);

²⁸ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 133 ayat (1);

²⁹ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 134 ayat (1);

Objek Retribusi Rumah Potong adalah pelayanan penyediaan fasilitas rumah pemotongan hewan ternak termasuk pelayanan pemeriksaan kesehatan hewan sebelum dan sesudah dipotong, yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.

Dikecualikan dari objek Retribusi tersebut adalah pelayanan penyediaan fasilitas rumah pemotongan hewan ternak yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh BUMN, BUMD, dan pihak swasta.

(8) Retribusi Pelayanan Kepelabuhanan³⁰

Objek Retribusi Pelayanan Kepelabuhanan adalah pelayanan jasa kepelabuhanan, termasuk fasilitas lainnya di lingkungan pelabuhan yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.

Dikecualikan dari objek Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelayanan jasa kepelabuhanan yang disediakan, dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah/BUMN/BUMD/Pihak Swasta

(9) Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga³¹

Objek Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga adalah pelayanan tempat rekreasi, pariwisata, dan olahraga yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.

Dikecualikan dari objek Retribusi tersebut adalah pelayanan tempat rekreasi, pariwisata, dan olahraga yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah/BUMN/BUMD/Pihak Swasta

(10) Retribusi Penyeberangan di Air³²

Objek Retribusi Penyeberangan di Air adalah pelayanan penyeberangan orang atau barang dengan menggunakan kendaraan di air yang dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.

Dikecualikan dari objek Retribusi tersebut adalah pelayanan penyeberangan yang dikelola oleh Pemerintah/BUMN/BUMD/Pihak Swasta.

(11) Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah³³

Objek Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah adalah penjualan hasil produksi usaha Pemerintah Daerah.

Dikecualikan dari objek Retribusi tersebut adalah penjualan produksi oleh Pemerintah/BUMN/BUMD/Pihak Swasta

Dari penjelasan diatas menunjukkan bahwa retribusi jasa usaha diberlakukan dengan menggunakan atau memanfaatkan kekayaan daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal.

Definisi kekayaan daerah tidak terdapat secara rinci dalam peraturan perundang-undangan, namun kekayaan daerah dapat ditafsirkan secara *benchmarking* pada definisi kekayaan negara

³⁰ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 135 ayat (1);

³¹ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 136 ayat (1);

³² UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 137 ayat (1);

³³ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 138 ayat (1);

dalam Undang-Undang (UU) Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Pasal 3 ayat (2), huruf c. Yang dimaksud dengan “kekayaan negara” mencakup seluruh kekayaan yang dimiliki dan/atau dikuasai negara, termasuk sumber daya alam, baik bergerak maupun tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, dan dipisahkan maupun tidak dipisahkan. Mengacu dalam definisi tersebut, maka kekayaan daerah dapat berupa aset daerah atau barang milik daerah.

Beberapa jenis retribusi jasa usaha diatas yang berkaitan dengan aset daerah atau barang milik daerah adalah sebagai berikut:

- (1) Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah untuk pemakaian barang milik daerah seperti pemakaian gedung milik pemerintah daerah, kendaraan atau alat-alat berat milik pemerintah daerah, tanah dan bangunan milik daerah;
- (2) Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan untuk barang milik daerah berupa fasilitas pasar grosir dan fasilitas pasar/pertokoan yang dikontrakkan yang disediakan oleh Pemerintah Daerah bukan oleh BUMD, BUMN, Swasta;
- (3) Retribusi Tempat Pelelangan untuk barang milik daerah berupa tempat pelelangan yang secara khusus disediakan oleh Pemerintah Daerah bukan oleh BUMD, BUMN dan swasta;
- (4) Retribusi terminal untuk barang milik daerah berupa terminal beserta fasilitas didalamnya, yang disediakan dan/atau dimiliki oleh Pemerintah Daerah bukan oleh pemerintah pusat, BUMN, BUMD dan swasta;
- (5) Retribusi Tempat Khusus Parkir untuk barang milik daerah berupa tempat khusus parkir yang disediakan dan/atau dimiliki oleh Pemerintah Daerah bukan pemerintah pusat, BUMD, BUMN dan swasta;
- (6) Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa untuk barang milik daerah berupa tempat penginapan/pesanggrahan/villa yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah bukan oleh pemerintah pusat, BUMD, BUMN dan Swasta;
- (7) Retribusi Rumah Potong Hewan untuk barang milik daerah berupa fasilitas rumah pemotongan hewan ternak yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah dan bukan BUMD, BUMN dan swasta;
- (8) Retribusi Pelayanan Kepelabuhanan untuk barang milik daerah berupa pelabuhan termasuk fasilitas lainnya di lingkungan pelabuhan yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah dan bukan oleh Pemerintah Pusat, BUMD, BUMN dan swasta;
- (9) Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga untuk barang milik daerah berupa tempat rekreasi, pariwisata, dan olahraga yang disediakan, dimiliki, dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah dan bukan oleh pemerintah pusat, BUMD, BUMN dan swasta; dan
- (10) Retribusi Penyeberangan di Air untuk barang milik daerah misalnya jembatan penyeberangan di atas air yang dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah Daerah dan bukan Pemerintah/BUMN/BUMD/Pihak Swasta.

Besarnya Retribusi yang terutang dihitung berdasarkan perkalian antara tingkat penggunaan jasa dengan tarif Retribusi.³⁴

Tingkat penggunaan jasa adalah jumlah penggunaan jasa yang dijadikan dasar alokasi beban biaya yang dipikul Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan jasa yang bersangkutan. Apabila tingkat penggunaan jasa sulit diukur maka tingkat penggunaan jasa dapat ditaksir berdasarkan rumus yang dibuat oleh Pemerintah Daerah.³⁵

Tarif Retribusi adalah nilai rupiah atau persentase tertentu yang ditetapkan untuk menghitung besarnya Retribusi yang terutang. Tarif Retribusi dapat ditentukan seragam atau bervariasi menurut golongan sesuai dengan prinsip dan sasaran penetapan tarif Retribusi.³⁶

Prinsip dan sasaran dalam penetapan besarnya tarif Retribusi Jasa Usaha didasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak. Keuntungan yang layak adalah keuntungan yang diperoleh apabila pelayanan jasa usaha tersebut dilakukan secara efisien dan berorientasi pada harga pasar.³⁷

3) Pendapatan Asli Daerah dari hasil pemanfaatan BMD yang tidak dipisahkan

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.³⁸ Sedangkan Barang milik daerah yang digunakan oleh Badan Layanan Umum Daerah merupakan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan untuk menyelenggarakan kegiatan Badan Layanan Umum Daerah yang bersangkutan.³⁹

Siklus Pengelolaan Barang Milik Daerah adalah keseluruhan kegiatan yang meliputi:⁴⁰

- (1) Perencanaan kebutuhan dan penganggaran
- (2) Pengadaan
- (3) Penggunaan
- (4) Pemanfaatan
- (5) Pengamanan dan pemeliharaan
- (6) Penilaian
- (7) Pemindahtanganan
- (8) Pemusnahan
- (9) Penghapusan

³⁴ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 151 ayat (1);

³⁵ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 151 ayat (2) dan (3);

³⁶ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 151 ayat (6);

³⁷ UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah., Pasal 153;

³⁸ Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 16;

³⁹ Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 484

⁴⁰ Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 2

(10) Penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian

Dari 10 siklus kegiatan diatas, setidaknya terdapat dua siklus yang terkait langsung dengan pendapatan asli daerah yaitu siklus pemanfaatan dan pemindahtanganan.

Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD dan/atau optimalisasi barang milik daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan. Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah terdiri dari:⁴¹

(1) Sewa

adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.⁴²

(2) Pinjam Pakai

adalah 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 Gubernur/Bupati/Walikota.⁴³

(3) Kerjasama Pemanfaatan (KSP)

adalah pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan pendapatan daerah atau sumber pembiayaan lainnya.⁴⁴

(4) Bangun Guna Serah (BGS)

adalah pemanfaatan barang milik 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.⁴⁵

(5) Bangun Serah Guna (BSG)

adalah pemanfaatan barang milik 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.⁴⁶

(6) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

adalah kerjasama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴⁷

Sedangkan Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan barang milik daerah. Bentuk pemindahtanganan barang milik daerah terdiri dari:⁴⁸

(1) penjualan;

⁴¹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 32;*

⁴² *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 33;*

⁴³ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 34;*

⁴⁴ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 35;*

⁴⁵ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 36;*

⁴⁶ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 37;*

⁴⁷ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 38;*

⁴⁸ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 40;*

adalah pengalihan kepemilikan barang milik daerah kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk uang.⁴⁹

(2) tukar menukar;

adalah pengalihan kepemilikan barang milik daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antar pemerintah daerah, atau antara pemerintah daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang, paling sedikit dengan nilai seimbang.⁵⁰

(3) hibah; atau

adalah pengalihan kepemilikan barang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, antar pemerintah daerah, atau dari pemerintah daerah kepada pihak lain, tanpa memperoleh penggantian.⁵¹

(4) penyertaan modal pemerintah daerah

adalah pengalihan kepemilikan barang milik daerah yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai modal/saham daerah pada badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara.⁵²

Pada dasarnya pendapatan yang terkait dengan pemanfaatan barang milik daerah diperlakukan sebagai berikut:

(1) Pendapatan daerah dari pemanfaatan barang milik daerah merupakan penerimaan daerah yang wajib disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Umum Daerah.⁵³

(2) Pendapatan daerah dari pemanfaatan barang milik daerah dalam rangka penyelenggaraan pelayanan umum sesuai dengan tugas dan fungsi Badan Layanan Umum Daerah merupakan penerimaan daerah yang disetorkan seluruhnya ke rekening kas Badan Layanan Umum Daerah.⁵⁴

(3) Pendapatan daerah dari pemanfaatan barang milik daerah dalam rangka selain penyelenggaraan tugas dan fungsi Badan Layanan Umum Daerah merupakan penerimaan daerah yang disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Umum Daerah.⁵⁵

Penjelasan dari pemanfaatan barang milik daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah dapat diuraikan sebagai berikut:

(1) Sewa

Penyewaan barang milik daerah dilakukan dengan tujuan untuk:⁵⁶

⁴⁹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 41;*

⁵⁰ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 42;*

⁵¹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 43;*

⁵² *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 1 angka 44;*

⁵³ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 79 ayat (3);*

⁵⁴ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 79 ayat (4);*

⁵⁵ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 79 ayat (5);*

⁵⁶ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 112 ayat (1);*

- a. mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah;
- b. memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Pengguna Barang; dan/atau
- c. mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah.

Barang milik daerah yang dapat disewa berupa:⁵⁷

- a. Tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/ Walikota;
- b. sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; dan/atau
- c. selain tanah dan/atau bangunan.

Pihak lain yang dapat menyewa barang milik daerah, meliputi:⁵⁸

- a. Badan Usaha Milik Negara;
- b. Badan Usaha Milik Daerah;
- c. Swasta; dan
Swasta antara lain:
 - 1) perorangan;
 - 2) persekutuan perdata;
 - 3) persekutuan firma;
 - 4) persekutuan komanditer;
 - 5) perseroan terbatas;
 - 6) lembaga/organisasi internasional/asing;
 - 7) yayasan; atau
 - 8) koperasi.
- d. Badan hukum lainnya.

Terkait dengan imbalan tunai yang disetorkan ke kas daerah sebagai lain-lain pendapatan asli daerah yang sah disebut dengan tarif sewa. Formula tarif/besaran sewa barang milik daerah ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota:

- a. untuk barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan; dan
- b. untuk barang milik daerah berupa selain tanah dan/atau bangunan dengan berpedoman pada kebijakan pengelolaan barang milik daerah.

Formula tarif sewa barang milik daerah tersebut merupakan hasil perkalian dari:⁵⁹

- (1) Tarif pokok sewa
adalah hasil perkalian antara nilai indeks barang milik daerah dengan luas tanah dan/atau bangunan dan nilai wajar tanah dan/atau bangunan.⁶⁰
Tarif pokok sewa tersebut, dibedakan untuk:
 - 1) barang milik daerah berupa tanah

⁵⁷ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 113 ayat (1);*

⁵⁸ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 113 ayat (4) dan (5);*

⁵⁹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 117;*

⁶⁰ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 118 s.d. Pasal 125;*

merupakan hasil perkalian dari faktor variabel sewa tanah x luas tanah (Lt) x nilai tanah (nilai wajar atas tanah) (Nt).

- 2) barang milik daerah berupa bangunan merupakan hasil perkalian dari faktor variabel sewa bangunan x luas bangunan (lb) x nilai bangunan (nilai wajar atas bangunan).
Dalam hal sewa bangunan termasuk prasarana bangunan, maka tarif pokok sewa bangunan ditambahkan tarif pokok sewa prasarana bangunan
- 3) barang milik daerah berupa sebagian tanah dan bangunan merupakan hasil penjumlahan dari tarif pokok sewa tanah (angka 1) ditambah tarif pokok sewa bangunan (angka 2).
- 4) barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan.

(2) faktor penyesuaian sewa⁶¹

Faktor penyesuaian sewa dihitung dalam persentase serta ditetapkan oleh Bupati/Walikota/Gubernur yang meliputi:

- 1) jenis kegiatan usaha penyewa;
Jenis kegiatan usaha penyewa dikelompokkan atas:
 - a. kegiatan bisnis⁶²
kelompok kegiatan bisnis diperuntukkan bagi kegiatan yang berorientasi untuk mencari keuntungan, antara lain:
 - a. perdagangan;
 - b. jasa; dan
 - c. industri.
 - b. kegiatan non bisnis⁶³
kelompok kegiatan non bisnis diperuntukkan bagi kegiatan yang menarik imbalan atas barang atau jasa yang diberikan namun tidak 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; dan
 - d. kegiatan lainnya yang memenuhi kriteria non bisnis
 - c. kegiatan sosial⁶⁴
kelompok kegiatan sosial diperuntukkan bagi kegiatan yang tidak menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan dan/atau tidak berorientasi mencari keuntungan, antara lain:
 - a. pelayanan kepentingan umum yang tidak memungut biaya dan/atau tidak terdapat potensi keuntungan;
 - b. kegiatan sosial;
 - c. kegiatan keagamaan;
 - d. kegiatan kemanusiaan;

⁶¹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 126 dan 127;*

⁶² *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 128 ayat (1);*

⁶³ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 128 ayat (2);*

⁶⁴ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 128 ayat (3);*

- e. kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan; dan
 - f. kegiatan lainnya yang memenuhi kriteria sosial.
- 2) bentuk kelembagaan penyewa⁶⁵
 - 3) periodesitas sewa⁶⁶

Hasil sewa barang milik daerah merupakan penerimaan daerah dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening Kas Umum Daerah.⁶⁷

Penyetoran uang sewa harus dilakukan sekaligus secara tunai paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian sewa barang milik daerah. Penyetoran tersebut dapat dilakukan dengan cara pembayaran secara tunai kepada bendahara penerimaan atau menyetorkannya ke rekening Kas Umum Daerah.⁶⁸

(2) Pinjam Pakai

Pinjam pakai dilaksanakan dengan dasar pertimbangan:⁶⁹

- a. mengoptimalkan barang milik daerah yang belum atau tidak dilakukan penggunaan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang; dan
- b. menunjang pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan daerah

Objek pinjam pakai meliputi barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola Barang/Pengguna Barang. Objek pinjam pakai barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan, dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhannya.⁷⁰

Pinjam pakai barang milik daerah dilaksanakan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah atau antar pemerintah daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.⁷¹

Pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk pinjam pakai tidak terdapat pengenaan imbalan untuk pendapatan asli daerah.

(3) Kerja sama pemanfaatan (KSP)

KSP barang milik daerah dengan pihak lain dengan tujuan untuk:⁷²

- a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah; dan/atau
- b. meningkatkan penerimaan pendapatan daerah.

Objek KSP meliputi Barang milik daerah berupa:⁷³

- a. tanah dan/atau bangunan; dan
- b. selain tanah dan/atau bangunan, yang berada pada Pengelola Barang /Pengguna Barang.

⁶⁵ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 126 ayat (1) huruf b;*

⁶⁶ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 126 ayat (1) huruf c;*

⁶⁷ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 130 ayat (1);*

⁶⁸ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 130 ayat (2) dan (3);*

⁶⁹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 152 ayat (1);*

⁷⁰ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 154;*

⁷¹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 153 ayat (1);*

⁷² *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 169;*

⁷³ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 173 ayat (1);*

Pihak yang dapat menjadi mitra KSP barang milik daerah meliputi:⁷⁴

- a. Badan Usaha Milik Negara;
- b. Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
- c. Swasta, kecuali perorangan.

Mitra KSP wajib menyetorkan penerimaan daerah sebagai lain-lain pendapatan asli daerah yang sah berupa:⁷⁵

- a. kontribusi tetap; dan
- b. pembagian keuntungan KSP.

Kedua penerimaan daerah tersebut disetor ke kas daerah setiap tahunnya selama jangka waktu KSP.

Perhitungan kontribusi tetap merupakan hasil perkalian dari:⁷⁶

a. besaran persentase kontribusi tetap⁷⁷

Besaran persentase kontribusi tetap ditentukan oleh Gubernur/Bupati/Walikota dari hasil perhitungan Tim berdasarkan dan/atau mempertimbangkan hasil penilaian.

Besaran persentase kontribusi tetap pelaksanaan KSP meningkat setiap tahun, yang dihitung berdasarkan kontribusi tetap tahun pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.

b. nilai wajar barang milik daerah yang menjadi objek KSP⁷⁸

Nilai wajar barang milik daerah dalam rangka KSP sebagaimana berdasarkan:

- 1) hasil penilaian oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik yang ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/ Walikota, untuk barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan;
- 2) hasil penilaian oleh Tim yang ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota dan dapat melibatkan Penilai yang ditetapkan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan

Apabila terdapat nilai barang milik daerah yang berbeda (dalam hal ini nilai buku) dengan nilai wajar hasil penilaian dalam rangka pemanfaatan barang milik daerah digunakan nilai wajar hasil penilaian.⁷⁹

Selanjutnya untuk perhitungan pembagian keuntungan KSP dilakukan dengan mempertimbangkan:⁸⁰

- a. nilai investasi pemerintah daerah⁸¹

⁷⁴ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 172 ayat (3);*

⁷⁵ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 130 ayat (1);*

⁷⁶ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 182;*

⁷⁷ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 182 ayat (2);*

⁷⁸ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 182 ayat (3);*

⁷⁹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 182 ayat (4);*

⁸⁰ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 184 ayat (2);*

- didasarkan pada nilai wajar barang milik daerah yang menjadi objek KSP.
- b. nilai investasi mitra KSP⁸²
didasarkan pada estimasi investasi dalam proposal KSP
 - c. risiko yang ditanggung mitra KSP

Besaran pembagian keuntungan dapat ditinjau kembali oleh Gubernur/Bupati/Walikota dalam hal realisasi investasi yang dikeluarkan oleh mitra KSP lebih rendah dari estimasi investasi sebagaimana tertuang dalam perjanjian.⁸³

Realisasi investasi tersebut didasarkan dari hasil audit yang dilakukan oleh auditor independen (Kantor Akuntan Publik).⁸⁴

Pembayaran kontribusi tetap tahun pertama ke rekening Kas Umum Daerah oleh mitra KSP harus dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian KSP, sedangkan pembayaran kontribusi tetap tahun berikutnya disetorkan ke rekening Kas Umum Daerah paling lambat dilakukan sesuai dengan tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian dan dilakukan setiap tahun sampai dengan berakhirnya perjanjian KSP.⁸⁵

Untuk pembagian keuntungan hasil pelaksanaan KSP tahun sebelumnya harus disetor ke rekening Kas Umum Daerah paling lambat dilakukan sesuai dengan tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian dan dilakukan setiap tahun sampai dengan berakhirnya perjanjian KSP.⁸⁶

(4) Bangun Guna Serah (BGS) atau Bangun Serah Guna (BSG)

BGS/BSG barang milik daerah dilaksanakan dengan pertimbangan:⁸⁷

- a. Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan
- b. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.

Objek BGS/BSG meliputi:⁸⁸

- a. barang milik daerah berupa tanah yang berada pada Pengelola Barang; atau
- b. barang milik daerah berupa tanah yang berada pada Pengguna Barang.

Pihak yang dapat menjadi mitra BGS/BSG meliputi:⁸⁹

- a. Badan Usaha Milik Negara;

⁸¹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 184 ayat (3);*

⁸² *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 182 ayat (4);*

⁸³ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 185 ayat (1);*

⁸⁴ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 185 ayat (2);*

⁸⁵ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 188;*

⁸⁶ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 189;*

⁸⁷ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 219 ayat (1);*

⁸⁸ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 223 ayat (1);*

⁸⁹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 222 ayat (2);*

- b. Badan Usaha Milik Daerah;
- c. Swasta kecuali perorangan; dan/atau
- d. Badan Hukum lainnya.

Mitra BGS/BSG wajib membayar kontribusi tahunan melalui penyetoran ke Rekening Kas Umum Daerah sebagai penerimaan daerah dari pelaksanaan BGS/BSG. Besaran kontribusi tahunan tersebut dihitung oleh Tim yang dibentuk oleh Gubernur/Bupati/Walikota.

Besaran kontribusi tahunan merupakan hasil perkalian dari besaran persentase kontribusi tahunan dengan nilai wajar barang milik daerah yang akan dilakukan BGS/BSG, dimana persentase kontribusi tahunan ditetapkan oleh Gubernur/ Bupati/Walikota berdasarkan perhitungan Penilai. Sedangkan Nilai wajar barang milik daerah ditentukan berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik yang ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota.⁹⁰

Dalam hal nilai barang milik daerah berbeda dengan nilai wajar hasil penilaian, maka BGS/BSG barang milik daerah menggunakan nilai wajar hasil penilaian.⁹¹

Besaran kontribusi tahunan pelaksanaan BGS/BSG dapat meningkat setiap tahun dari yang telah ditetapkan berdasarkan kontribusi tahunan tahun pertama dengan memperhatikan tingkat inflasi.⁹²

Pembayaran kontribusi tahunan pertama ke Rekening Kas Umum Daerah oleh mitra BGS/BSG harus dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian BGS/BSG.⁹³

(5) Kerja sama penyediaan infrastruktur (KSPI)

KSPI atas barang milik daerah dilakukan dengan pertimbangan: ⁹⁴

- a. dalam rangka kepentingan umum dan/atau penyediaan infrastruktur guna mendukung tugas dan fungsi pemerintahan;
- b. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan infrastruktur; dan
- c. termasuk dalam daftar prioritas program penyediaan infrastruktur yang ditetapkan oleh pemerintah.

Objek KSPI atas barang milik daerah meliputi: ⁹⁵

- a. tanah dan/atau bangunan;
- b. sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan; atau
- c. selain tanah dan/atau bangunan.

⁹⁰ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 232 ayat (1), (2) dan (30);*

⁹¹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 232 ayat (4);*

⁹² *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 233 ayat (1) dan (2);*

⁹³ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 234 ayat (1);*

⁹⁴ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 249;*

⁹⁵ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 254 ayat (2);*

KSPI atas barang milik daerah dilakukan antara pemerintah daerah dan badan usaha. Badan usaha adalah badan usaha yang berbentuk: ⁹⁶

- a. Perseroan Terbatas;
- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
- d. Koperasi.

Penerimaan daerah dalam hal ini lain-lain pendapatan asli daerah yang sah dari pelaksanaan KSPI adalah berupa pembagian atas kelebihan keuntungan yang diperoleh dari yang ditentukan pada saat perjanjian dimulai (*clawback*). ⁹⁷

Formulasi dan/atau besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) ditetapkan oleh Gubernur/ Bupati/Walikota. ⁹⁸

Penetapan besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) dilakukan dengan mempertimbangkan hasil kajian dari Tim KSPI yang dibentuk oleh Gubernur/Bupati/Walikota. Hasil kajian tersebut mempertimbangkan antara lain: ⁹⁹

- a. nilai investasi pemerintah daerah;
- b. nilai investasi mitra KSPI;
- c. risiko yang ditanggung mitra KSPI; dan
- d. karakteristik infrastruktur.

4) Pengenaan retribusi atas pemanfaatan barang milik daerah serta pengenaan pendapatan dari pemanfaatan barang milik daerah tidak dapat dilakukan bersamaan

Optimalisasi barang milik daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dari aspek pengenaan retribusi daerah serta pemanfaatan barang milik daerah merupakan suatu pilihan strategi peningkatan pendapatan asli daerah yang harus dilakukan oleh pemerintah daerah dengan pertimbangan yang matang, sehingga dalam hal ini antara retribusi daerah serta penerimaan dari pemanfaatan BMD tidak dapat dikenakan secara bersamaan.

Hal tersebut disebabkan beberapa hal sebagai berikut:

- (1) Pemerintah daerah dilarang melakukan pungutan yang menyebabkan ekonomi biaya tinggi, menghambat mobilitas penduduk, lalu lintas barang dan jasa antar daerah, dan kegiatan ekspor/impor yang merupakan program strategis nasional;¹⁰⁰
- (2) Barang milik daerah yang merupakan objek retribusi daerah tidak dapat dikenakan sebagai objek pemanfaatan barang milik daerah.¹⁰¹

4. Penutup

⁹⁶ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 252 ayat (3);*

⁹⁷ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 257 ayat (!) huruf b;*

⁹⁸ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 258 ayat (1);*

⁹⁹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 258 ayat (3);*

¹⁰⁰ *Penjelasan UU Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah*

¹⁰¹ *Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah., Pasal 80 ayat (2);*

Berdasarkan pembahasan di atas dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- (1) optimalisasi pendapatan asli daerah dari sisi barang milik daerah setidaknya terdapat pada pendapatan asli daerah dari retribusi daerah dan pendapatan asli daerah dari hasil pemanfaatan BMD yang tidak dipisahkan;
- (2) Pemanfaatan BMD dalam meningkatkan PAD dapat berupa sewa, KSP, BGS/BSG dan KSPI;
- (3) Optimalisasi barang milik daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dari aspek pengenaan retribusi daerah serta pemanfaatan barang milik daerah merupakan suatu pilihan strategi peningkatan pendapatan asli daerah yang harus dilakukan oleh pemerintah daerah dengan pertimbangan yang matang, sehingga dalam hal ini antara retribusi daerah serta penerimaan dari pemanfaatan BMD tidak dapat dikenakan secara bersamaan.

BPK RI Perwakilan Provinsi Nusa Tenggara Barat

DAFTAR PUSTAKA

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah;
2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Penulis:

Tim UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 2019

Disclaimer:

Seluruh informasi yang disediakan dalam Tulisan Hukum adalah bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum semata dan bukan merupakan pendapat instansi