



PENJELASAN / KETERANGAN

RANCANGAN

PERATURAN BUPATI KUBU RAYA

TENTANG

**TATA CARA PEMANFAATAN
BARANG MILIK DAERAH BERUPA SEWA**

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Puji syukur kita panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta karunia-Nya sehingga Penjelasan/Keterangan Rancangan Peraturan Bupati Kubu Raya tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Sewa dapat disusun dan diselesaikan.

Penyusunan Penjelasan/Keterangan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman mengenai latar belakang, dasar hukum, serta maksud dan tujuan penyusunan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Sewa.

Penyusunan Peraturan Bupati ini dilakukan untuk memberikan pedoman hukum yang pasti, meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), serta mengoptimalkan pengelolaan barang milik daerah secara akuntabel.

Kami mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan Penjelasan/Keterangan Rancangan Peraturan Bupati ini. Saran dan masukan yang bersifat konstruktif sangat diharapkan demi penyempurnaan Rancangan Peraturan Bupati ini. Apabila terdapat kekurangan, kami mohon maaf yang sebesar-besarnya. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kemudahan dan keberkahan bagi kita semua.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Sungai Raya, Agustus 2026
Kepala BPKAD
Kabupaten Kubu Raya,

Drs. Gunawan Putra, M.Si
Pembina Utama Muda
NIP 197411241993111001

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	1
C. Tujuan Penyusunan.....	2
D. Dasar Hukum	2
BAB II POKOK PIKIRAN	3
BAB III MATERI MUATAN	4
Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan.....	4
Ruang Lingkup Materi	5
1. Judul.....	5
2. Konsideran;	5
3. Dasar Hukum; dan	5
BAB IV PENUTUP	5
A. Kesimpulan	5
B. Saran	5
DAFTAR PUSTAKA	6

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Alasan utama melakukan penyusunan Peraturan Kepala Daerah (Perkada) Peraturan Bupati Kubu Raya tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) Berupa Sewa yaitu didasari oleh kebutuhan untuk mengoptimalkan aset daerah yang menganggur (*idle*) agar dapat menghasilkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara transparan dan akuntabel.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, perlu dilakukan penyusunan Peraturan Bupati Kubu Raya tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Sewa.

B. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dalam Rancangan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Sewa umumnya berkisar pada ketidaksesuaian regulasi lokal dengan dengan aturan yang lebih tinggi, celah hukum (*loophole*), serta kendala operasional dalam pelaksanaannya.

Berikut adalah poin-poin utama identifikasi masalah Perkada terkait sewa BMD sebagai berikut:

1. Sinkronisasi dan Kekosongan Regulasi (Aspek Hukum):
Perkada Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Sewa mengatur tentang faktor penyesuaian sewa untuk kategori penyewa tertentu (kegiatan sosial, UMKM, atau bisnis komersial), yang menyesuaikan dengan permendagri yang terbaru.
2. Penentuan Nilai dan Tarif Sewa (Aspek Penilaian):
Proses penilaian objek sewa melibatkan penilai pemerintah (KPKNL) atau penilai publik (KJPP), dan rumus perhitungan tarif sewa perkada jangan sampai terlalu rendah agar tidak berpotensi merugikan daerah.
3. Prosedur Administrasi dan Birokrasi (Aspek Tata Kelola):
Perkada ini harus dapat mengatur alur persetujuan yang jelas, menerapkan sanksi tegas jika penyewa terlambat membayar atau merusak aset daerah, dan mengatur batasan waktu dan mekanisme perpanjangan sewa secara jelas guna memberikan kepastian investasi jangka panjang.

C. Tujuan Penyusunan

Tujuan utama penyusunan Peraturan Kepala Daerah (perkada) Tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Sewa adalah untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset daerah yang belum digunakan dalam tugas pokok pemerintah agar menghasilkan Pendapatan Aset Daerah (PAD) secara legal, transparan, dan akuntabel.

Secara terperinci, penyusunan Perkada tersebut memiliki beberapa tujuan krusial berikut ini:

1. Optimalisasi dan Efisiensi Aset, mencegah aset idle yaitu mendayagunakan aset tanah, bangunan, atau selain tanah dan bangunan yang sedang tidak digunakan untuk tugas dan fungsi OPD. Serta dapat mengurangi beban APBD dengan menekan biaya pemeliharaan dan pengamanan aset yang sebelumnya harus ditanggung penuh oleh APBD.
2. Kepastian Hukum dan Tata Kelola BMD dengan menyediakan regulasi teknis yang menjadi panduan operasional formal bagi pengelola barang, pengguna barang, dan calon penyewa dalam melaksanakan transaksi sewa-meyewa. Menghindari kerugian negara dengan meminimalkan risiko *potential loss* akibat pendapatan tarif sewa atau prosedur yang tidak standar. Dan pengamanan aset mutlak, mencegah penyerobotan atau penguasaan aset secara ilegal oleh pihak lain yang tidak bertanggung jawab.
3. Aspek finansial dan pendapatan, transparansi dan akuntabilitas, yaitu meningkatkan pendapatan asli daerah dan membuka peluang kerja sama secara adil bagi masyarakat, BUMN, BUMD, swasta, maupun perorangan yang ingin menjadi mitra pemanfaatan BMD.

D. Dasar Hukum

Adapun yang menjadi dasar hukum dalam pembentukan Rancangan Peraturan Bupati Kubu Raya Tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Sewa sebagai berikut:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142);
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengeolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
5. Peraturan Daerah Kabupaten Kubu Raya Nomor 14 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kubu Raya Nomor 105);

BAB II

POKOK PIKIRAN

Pokok-pokok pikiran dalam perkara tentang tata cara pemanfaatan barang milik daerah berupa sewa berfokus pada optimalisasi aset daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara akuntabel. Regulasi ini ditujukan agar aset yang sedang tidak digunakan untuk tugas pokok dan fungsi pemerintahan dapat memberikan nilai tambah ekonomi tanpa mengubah status kepemilikan daerah, berikut ini pokok-poko pikiran dalam rancangan perkara tersebut sebagai berikut:

1. Optimalisasi Fiskal dan Nilai Ekonomi Aset:
 - a. Peningkatan PAD dengan menghasilkan penerimaan daerah dalam bentuk imbalan uang tunai yang disetorkan langsung ke kas daerah.
 - b. Prinsip efisiensi dan fungsi sosial-ekonomi:
Mengurangi beban pemeliharaan di APBD terhadap aset *idle*, dengan mengalihkan tanggung jawab perawatan kepada penyewa dan membuka ruang bagi pemberdayaan ekonomi masyarakat, UMKM, Korporasi, maupun instansi publik lainnya.
2. Kriteria dan Batasan Objek Sewa:
 - a. BMD yang disewakan adalah berupa aset yang belum digunakan oleh pengguna barang untuk penyelenggaraan tupoksi OPD.
 - b. Kejelasan jenis objek sewa, mengatur detail klasifikasi barang yang dapat disewakan, mulai dari tanah, bangunan, hingga aset selain tanah/bangunan.
3. Kepastian Formula Tarif dan Harga Wajar:
 - a. Perhitungan yang objektif berupa formula tarif pokok sewa berdasarkan variabel jenis usaha, luas, lokasi, dan nilai wajar aset.
 - b. Faktor penyesuai dan pelibatan penilai, menyediakan acuan angka indeks (faktor penyesuai) yang fleksibel bagi kegiatan bisnis agar nilai sewa tetap adil dan rasional.

BAB III

MATERI MUATAN

Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan

Berikut adalah rumusan sasaran, jangkauan, dan arah pengaturan untuk Perkada Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Sewa:

1. Sasaran Manajemen dan optimalisasi Aset:
 - a. Pemanfaatan aset *idle* yang lebih optimal, ketertiban administrasi, peningkatan finansial pemda melalui kontribusi Pendapatan Asli Daerah.
 - b. Sasaran sosial dan stimulus ekonomi dengan membuka akses bagi pelaku usaha untuk memanfaatkan BMD melalui ruang legal dan sekaligus mendukung layanan publik yang bersinergi dengan pelaku usaha.
 - c. Sasaran kepastian hukum dan mitigasi risiko dengan menjadi payung hukum yang jelas dalam perlindungan hak pemda dan pelaku usaha (pihak penyewa).
2. Jangkauan Tata Cara Pemanfaatan BMD berupa Sewa adalah sebagai berikut:
 - a. Jangkauan Kelembagaan, yaitu mengikat seluruh OPD, Pejabat Penatausahaan Barang, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang, dan Pengelola Barang (Sekretaris Daerah) di lingkungan pemerintah daerah.
 - a. Jangkauan Objek Aset, berlaku untuk semua jenis BMD yang berada dalam penguasaan pemerintah daerah, baik berupa aset bergerak (kendaraan, peralatan mesin) maupun aset tidak bergerak (tanah dan Bangunan) yang sudah tidak digunakan untuk pokok dan fungsi dinas.
 - b. Jangkauan Subjek yang terlibat dalam perkara ini, yaitu mengatur pihak swasta, masyarakat, BUMD, atau instansi pemerintah lain yang menjadi mitra sewa dalam proses pemanfaatan BMD berupa sewa.
3. Arah Pengaturan (prinsip dan Tujuan Kebijakan) dalam perkara ini yaitu:
 - a. Mewujudkan tertib administrasi dan akuntabilitas. Memastikan setiap BMD yang keluar dari daftar inventaris tercatat dengan akurat dalam laporan keuangan daerah guna mempertahankan opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP).
 - b. Optimalisasi dan Efisiensi Anggaran, membebaskan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dari beban pemeliharaan, pengamanan, dan asuransi untuk barang-barang yang sudah rusak berat, usang, atau tidak produktif.
 - c. Transparansi Nilai Aset, yaitu mewajibkan proses penilaian penentuan nilai wajar oleh penilai publik atau penilai internal pemerintah) sebelum BMD dimanfaatkan dalam bentuk sewa.

Ruang Lingkup Materi

Adapun ruang lingkup materi yang perlu dituangkan dalam Rancangan Peraturan Bupati Kubu Raya Tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Sewa adalah sebagai berikut:

1. Judul
 “Rancangan Peraturan Bupati Kubu Raya Tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Sewa”.
2. Konsideran;
3. Dasar Hukum; dan
4. Batang tubuh dalam Rancangan Perkada.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari penyusunan Rancangan Peraturan Bupati Kubu Raya Tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Dalam Bentuk Sewa adalah terwujudnya sebuah instrumen hukum operasional yang memberikan kepastian regulasi untuk mengubah aset *idle* menjadi instrument fiskal daerah yang akuntabel. Perkada ini menjadi panduan taktis bagi aparatur pemerintah daerah sekaligus payung hukum bagi mitra pihak penyewa.

B. Saran

Agar pelaksanaan Peraturan Bupati ini dapat berjalan secara optimal, berikut adalah saran strategis dan praktis dalam pelaksanaan tata cara pemindahtanganan dan penghapusan BMD:

- a. Sinkronisasi regulasi dan dasar hukum
- b. Standarisasi dan penyederhanaan prosedur
- c. Penguatan transparansi dan akuntabilitas
- d. Integrasi sistem informasi manajemen BMD
- e. Peningkatan kapasitas SDM dan pengawasan.

DAFTAR PUSTAKA

- a. Peraturan Presiden Nomor 72 Tahun 2025 tentang Standar Harga Satuan Regional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 105);
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 350);