



**MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

Kepada Yth.:

Para Pimpinan Tinggi Madya

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

di

Tempat

SURAT EDARAN

Nomor: 03 /SE/M/2023

TENTANG

FORMULA PERHITUNGAN

**USULAN BESARAN TARIF PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK
ATAS SEWA DARI PEMANFAATAN BAGIAN-BAGIAN JALAN NASIONAL**

A. UMUM

Optimalisasi Barang Milik Negara melalui sewa merupakan bentuk pemanfaatan Barang Milik Negara yang dapat memberikan potensi Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa imbalan uang tunai yang disetorkan ke Kas Negara oleh penyewa. Salah satu Barang Milik Negara yang memiliki potensi pemanfaatan di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yaitu infrastruktur jalan nasional, yang berfungsi sebagai fasilitas konektivitas dan membawa dampak positif terhadap aksesibilitas wilayah, akses sumber daya, peningkatan pelayanan umum dan investasi, ekonomi, dan pariwisata.

Jalan nasional yang memiliki bagian-bagian jalan yang terdiri atas ruang manfaat jalan, ruang milik jalan, dan ruang pengawasan jalan, telah memiliki pengaturan pemanfaatan bagian-bagian jalan nasional dengan berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan di bidang Barang Milik Negara, dimana pemanfaatan dimaksud selain peruntukannya meliputi penempatan jaringan utilitas, iklan, media informasi, atau bangunan lainnya di dalam ruang milik jalan.

Selanjutnya dalam rangka efektivitas dan kelancaran atas pemanfaatan bagian-bagian jalan nasional, diperlukan perhitungan usulan besaran sewa pemanfaatan bagian-bagian jalan nasional yang berfungsi untuk meningkatkan keseragaman perhitungan usulan nilai sewa pemanfaatan

Barang Milik Negara yang ada di bagian-bagian jalan. Sehubungan dengan pertimbangan tersebut di atas, perlu menetapkan Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Formula Perhitungan Usulan Besaran Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak atas Sewa dari Pemanfaatan Bagian-Bagian Jalan Nasional.

B. DASAR PEMBENTUKAN

1. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6760);
2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 147, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6245);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 230, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6563);
5. Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 40);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2010 tentang Pedoman Pemanfaatan Penggunaan Bagian-Bagian Jalan;

7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1758);
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 473);
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 554) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1144);
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 972);
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 155/PMK.02/2021 tentang Tata Cara Pengelolaan Penerimaan Negara Bukan Pajak (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1235);
12. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 781/KMK.01/2019 tentang Pelimpahan Kewenangan Menteri Keuangan Dalam Bentuk Mandat Kepada Pejabat di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
13. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 213/KM.6/2021 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara;

C. MAKSUD DAN TUJUAN

1. Surat Edaran ini dimaksudkan sebagai pedoman perhitungan formula tarif dan usulan besaran sewa pemanfaatan bagian-bagian jalan nasional kepada Pengelola Barang dalam rangka pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak.

2. Surat Edaran ini bertujuan agar pelaksanaan penyampaian usulan besaran tarif sewa atas pemanfaatan bagian-bagian jalan nasional dapat dilakukan secara efektif, transparan, dan berorientasi pada pemanfaatan Barang Milik Negara dan optimalisasi Penerimaan Negara Bukan Pajak.

D. RUANG LINGKUP

Lingkup Surat Edaran Menteri ini meliputi:

1. Formula Tarif Perhitungan Usulan Besaran Sewa Barang Milik Negara berupa Pemanfaatan Bagian-Bagian Jalan Nasional;
2. Dokumen Bukti Dukung Faktor Penyesuaian Sewa Berdasarkan Jenis Kegiatan Usaha Penyewa;
3. Ketentuan Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak Melalui Sewa atas Pemanfaatan Bagian-Bagian Jalan Nasional; dan
4. Ketentuan Lainnya.

E. FORMULA TARIF PERHITUNGAN USULAN BESARAN SEWA BARANG MILIK NEGARA BERUPA PEMANFAATAN BAGIAN-BAGIAN JALAN NASIONAL

1. Pelaksanaan pemanfaatan Barang Milik Negara melalui sewa atas bagian-bagian jalan nasional dilaksanakan setelah mendapat izin prinsip dari Sekretaris Jenderal dan kemudian diajukan persetujuan sewa kepada Pengelola Barang sesuai dengan kewenangannya.
2. Besaran sewa pemanfaatan Barang Milik Negara berupa bagian-bagian jalan nasional merupakan hasil perkalian dari:
 - a. Tarif pokok sewa; dan
 - b. Faktor penyesuaian sewa.
3. Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf a, merupakan hasil perkalian dari:
 - a. Koefisien nilai sewa;
 - b. Luas tanah dan/atau luas bangunan; dan
 - c. Nilai tanah dan/atau nilai bangunan.
4. Koefisien nilai sewa, luas tanah dan/atau luas bangunan, dan nilai tanah dan/atau nilai bangunan sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf a, huruf b, dan huruf c, menjadi sebagai berikut:
 - a. Koefisien nilai sewa tanah ditetapkan sebesar 3,33% (tiga koma tiga puluh tiga persen) dan koefisien nilai sewa bangunan

- ditetapkan sebesar 6,64% (enam koma enam puluh empat persen);
- b. Luas tanah dan/atau luas bangunan dihitung sebesar luas bidang tanah dan/atau luas bangunan yang dimanfaatkan. Dalam hal pemanfaatan bidang tanah dan/atau bangunan yang disewakan memiliki dampak terhadap bidang tanah dan/atau bangunan yang lainnya, maka luas bidang tanah dan/atau luas bangunan sebagaimana dimaksud dapat ditambahkan jumlah tertentu yang diyakini terkena dampak pemanfaatan tersebut. Luas bidang tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dihitung dalam satuan meter persegi;
 - c. Nilai tanah dan/atau nilai bangunan merupakan nilai tanah dan/atau nilai bangunan per meter persegi yang diperoleh dari informasi Laporan Barang Milik Negara yang dikeluarkan dari aplikasi Barang Milik Negara pada tahun berjalan atau dapat diperoleh dari Nilai Jual Objek Pajak yang berlaku pada tahun berkenaan (dipilih yang terkecil).
5. Faktor penyesuai sewa sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf b, dihitung dalam bentuk persentase tertentu yang meliputi:
- a. Jenis kegiatan usaha penyewa; dan
 - b. Periodisasi sewa.
6. Jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf a, dikelompokkan menjadi sebagai berikut:
- a. Kegiatan Usaha Bisnis
 - 1) Diperuntukkan bagi kegiatan yang berorientasi semata-mata mencari keuntungan yang klasifikasinya berpedoman pada klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah.
 - 2) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha bisnis/badan usaha ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).
 - 3) Ketentuan faktor penyesuai sewa sebagaimana dimaksud pada angka 2) dikecualikan terhadap Koperasi Primer/Sekunder yang dibentuk dan beranggotakan Aparatur Sipil Negara, Pensiunan Aparatur Sipil Negara, dan/atau Dharma Wanita yang tujuan pendiriannya untuk kesejahteraan anggota dan pelaku usaha perorangan berskala ultra mikro, mikro, dan kecil, berlaku ketentuan

besaran faktor penyesuai sebesar 25% (dua puluh lima persen)

b. Kegiatan Usaha Non Bisnis

- 1) Diperuntukkan bagi kegiatan yang menarik imbalan atas jasa/barang yang diberikan namun tidak semata-mata mencari keuntungan, meliputi:
 - a) Pelayanan kepentingan umum yang menarik imbalan atas jumlah tertentu;
 - b) Penyelenggaraan pendidikan nasional; atau
 - c) Upaya pemenuhan kebutuhan pegawai atau fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Satuan Kerja.
- 2) Besaran faktor penyesuai untuk kelompok jenis kegiatan usaha non bisnis ditetapkan sebesar 30% (tiga puluh persen).
- 3) Ketentuan faktor penyesuai sewa sebagaimana dimaksud pada angka 2) dikecualikan terhadap:
 - a) Peruntukkan sewa yang diinisiasi oleh Satuan Kerja untuk mendukung tugas dan fungsi, faktor penyesuai sewa ditetapkan sebesar 15% (lima belas persen); atau
 - b) Sarana dan prasarana pendidikan dalam rangka pemenuhan anggota keluarga Aparatur Sipil Negara dan pegawai penunjang, faktor penyesuai sewa ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen).

c. Kegiatan Usaha Sosial

- 1) Diperuntukkan bagi kegiatan yang tidak menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan dan/atau tidak berorientasi mencari keuntungan, meliputi:
 - a) pelayanan kepentingan umum yang tidak menarik imbalan;
 - b) kegiatan keagamaan;
 - c) kegiatan kemanusiaan; atau
 - d) kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan/negara.
- 2) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha sosial ditetapkan sebesar 2,5% (dua koma lima persen).

7. Besaran faktor penyesuai sewa untuk periodisasi sewa sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf b, ditetapkan menjadi sebagai berikut:
 - a. Untuk jangka waktu sewa 1 (satu) tahun:
 - 1) per tahun sebesar 100% (seratus persen);
 - 2) per bulan sebesar 130% (seratus tiga puluh persen);
 - b. Untuk jangka waktu sewa lebih dari 1 (satu) tahun:
 - 1) Sebesar 100% (seratus persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan sekaligus terhadap seluruh jangka waktu Sewa;
 - 2) Sebesar 120% (seratus dua puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 2 (dua) tahun;
 - 3) Sebesar 125% (seratus dua puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa berjangka waktu 3 (tiga) tahun;
 - 4) Sebesar 130% (seratus tiga puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 4 (empat) tahun;
 - 5) Sebesar 135% (seratus tiga puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 5 (lima) tahun atau lebih.
8. Dalam hal kondisi tertentu seperti bencana alam, bencana non alam, atau bencana sosial, pihak penyewa dapat menyampaikan permohonan besaran faktor penyesuai sewa dengan persentase tertentu kepada Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang untuk diusulkan kepada Pengelola Barang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

F. DOKUMEN BUKTI DUKUNG FAKTOR PENYESUAI SEWA BERDASARKAN JENIS KEGIATAN USAHA PENYEWA

Dalam pengenaan faktor penyesuai sewa berdasarkan jenis kegiatan usaha penyewa selain sebesar 100% (seratus persen), terhadap penyewa dengan jenis kegiatan usaha bisnis yang berbentuk koperasi dan jenis kegiatan usaha non bisnis atau sosial harus menyampaikan dokumen/bukti dukung/keterangan antara lain sebagai berikut:

1. Kelompok Jenis Kegiatan Usaha Bisnis
 - a. Untuk dapat diberikan faktor penyesuai sewa sebesar 25% (dua puluh lima persen) bagi Koperasi Primer dan Koperasi Sekunder,

Satuan Kerja dan/atau pihak penyewa harus menyertakan dokumen pendukung berupa akta pendirian yang memuat anggaran dasar koperasi bersangkutan pada saat mengajukan permohonan.

- b. Untuk pelaku usaha perorangan ultra mikro, mikro, dan kecil, Satuan Kerja dan/atau pihak penyewa dapat diberikan faktor penyesuaian sewa sebesar 25% (dua puluh lima persen) dengan syarat Satuan Kerja dan/atau penyewa harus menyertakan dokumen pendukung berupa:

- 1) Surat keterangan, yang sekurang-kurangnya menerangkan tentang:
 - a) Bentuk usaha; dan
 - b) Jumlah kekayaan bersih sesuai kriteria bentuk usaha.
- 2) Laporan keuangan dalam bentuk sederhana yang berisikan hasil penjualan.

2. Kelompok Jenis Kegiatan Usaha Non Bisnis

- a. Untuk kegiatan penyelenggaraan pendidikan nasional dapat diberikan faktor penyesuaian sewa sebesar 30% (tiga puluh persen).
- b. Peruntukan sewa yang diinisiasi oleh Satuan Kerja untuk mendukung tugas dan fungsi, ditetapkan faktor penyesuaian sewa sebesar 15% (lima belas persen), Satuan Kerja harus menyertakan dokumen pendukung berupa surat pernyataan dari pimpinan unit/satker pengguna BMN dimaksud yang sekurang-kurangnya menyatakan bahwa peruntukan sewa adalah inisiasi satker pengguna BMN, pada saat mengajukan permohonan;
- c. Sarana dan prasarana pendidikan dalam rangka pemenuhan kebutuhan anggota keluarga Aparatur Sipil Negara (ASN) dan pegawai penunjang dapat ditetapkan faktor penyesuaian sewa sebesar 10% (sepuluh persen), dengan syarat Satuan Kerja harus menyertakan dokumen pendukung berupa surat pernyataan dari pimpinan unit/satker pengguna BMN dimaksud yang sekurang-kurangnya menyatakan bahwa pelaksanaan sewa BMN berupa sarana dan prasarana pendidikan adalah dalam rangka pemenuhan kebutuhan pendidikan anggota keluarga ASN dan pegawai penunjang, pada saat mengajukan permohonan.

3. Kelompok Jenis Kegiatan Usaha Sosial

Untuk dapat diberikan faktor penyesuaian sewa sebesar 2,5% (dua koma lima persen) karena peruntukan sewa adalah kegiatan sosial, Satuan

Kerja dan/atau penyewa harus menyertakan dokumen pendukung dari instansi yang berwenang yang sekurang-kurangnya menjelaskan jenis kegiatan usaha yang akan dijalankan adalah jenis kegiatan sosial, pada saat mengajukan permohonan.

G. KETENTUAN PEMUNGUTAN PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK ATAS SEWA PEMANFAATAN BAGIAN-BAGIAN JALAN NASIONAL

1. Besaran sewa yang diperoleh satuan kerja menggunakan perhitungan formula tarif yang diatur dalam Surat Edaran Menteri ini hanya digunakan sebagai usulan nilai sewa kepada Pengelola Barang.
2. Dalam rangka mencegah hilangnya potensi Penerimaan Negara Bukan Pajak dari pemanfaatan bagian-bagian jalan nasional, satuan kerja untuk sementara sampai dengan terbit besaran nilai sewa dari Pengelola Barang, dapat menggunakan hasil perhitungan besaran sewa sebagaimana dimaksud pada angka 1 sebagai dasar pengenaan besaran tarif sewa untuk disetor ke Kas Negara oleh penyewa.
3. Apabila nilai sewa yang tercantum dalam surat ketetapan sewa Barang Milik Negara dari Pengelola Barang lebih besar dibandingkan perhitungan satuan kerja sebagaimana dimaksud pada angka 1, maka penyewa wajib membayarkan kekurangan nilai sewa tersebut.
4. Apabila nilai sewa yang tercantum dalam surat ketetapan sewa Barang Milik Negara dari Pengelola Barang lebih kecil dibandingkan perhitungan sebagaimana dimaksud pada angka 1, maka sebagai dasar pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak tetap menggunakan hasil perhitungan nilai sewa yang ditetapkan oleh satuan kerja dan penyewa tidak dapat meminta pengembalian selisih nilai sewa.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 3 dan angka 4 dicantumkan dalam perjanjian sementara sewa menyewa antara satuan kerja dan penyewa.
6. Satuan kerja bertanggungjawab membuat *billing* penagihan Penerimaan Negara Bukan Pajak atas sewa pemanfaatan bagian-bagian jalan nasional sebagai dasar penyetoran ke Kas Negara oleh penyewa.
7. Pembayaran besaran sewa atas pemanfaatan bagian-bagian jalan nasional wajib disetorkan oleh penyewa secara langsung ke Kas Negara

sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak sebelum penandatanganan perjanjian sewa.

H. KETENTUAN LAINNYA

Tata cara pemanfaatan bagian-bagian jalan nasional yang antara lain meliputi ketentuan alur pengajuan perizinan, prosedur perizinan, persyaratan administrasi, teknis pemberian izin, dan lain-lain dalam lingkup perizinan pemanfaatan bagian-bagian jalan nasional berpedoman kepada peraturan perundang-undangan bidang Jalan.

I. PENUTUP

Surat Edaran ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 24 Januari 2023



MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT,

M. BASUKI HADIMULJONO

LAMPIRAN

SURAT EDARAN MENTERI PEKERJAAN UMUM
DAN PERUMAHAN RAKYAT

NOMOR: 03 /SE/M/2022

TENTANG

FORMULA PERHITUNGAN USULAN BESARAN
TARIF PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK ATAS
SEWA DARI PEMANFAATAN BAGIAN BAGIAN
JALAN NASIONAL

A. Formula Tarif Perhitungan Usulan Besaran Sewa Atas Pemanfaatan
Bagian-Bagian Jalan Nasional

1. Formula Tarif Perhitungan Usulan Besaran Sewa Tanah dan/atau
Bangunan Dalam Pemanfaatan Bagian-Bagian Jalan Nasional:

$$\text{Besaran Sewa} = \boxed{\text{Tarif Pokok Sewa}} \times \boxed{\text{Faktor Penyesuai Sewa}}$$

2. Formula Tarif Perhitungan Usulan Besaran Sewa Tanah Dalam
Pemanfaatan Bagian-Bagian Jalan Nasional:

$$\text{Besaran Sewa} = \boxed{\text{Koefisien Nilai Sewa Tanah}} \times \boxed{\text{Luas Bidang Tanah yang dimanfaatkan}} \times \boxed{\text{Nilai Tanah per meter persegi}} \times \boxed{\text{Faktor Penyesuai Sewa}}$$

3. Formula Tarif Perhitungan Besaran Sewa Bangunan Dalam
Pemanfaatan Bagian-Bagian Jalan Nasional:

$$\text{Besaran Sewa} = \boxed{\text{Koefisien Nilai Sewa Bangunan}} \times \boxed{\text{Luas Bidang Bangunan yang dimanfaatkan}} \times \boxed{\text{Nilai bangunan per meter persegi}} \times \boxed{\text{Faktor Penyesuai Sewa}}$$

Catatan:

Penjelasan mengenai komponen Tarif Pokok Sewa dan Faktor Penyesuai Sewa dalam formula perhitungan besaran usulan sewa mengacu pada penjelasan dalam batang tubuh huruf E.

B. Ilustrasi Perhitungan Usulan Besaran Sewa Pemanfaatan Bagian-Bagian Jalan Nasional

1. Contoh Kasus Penempatan Kabel Jaringan Bawah Tanah

Satker A melakukan perencanaan pemanfaatan Barang Milik Negara berupa tanah dengan lahan yang akan dimanfaatkan untuk penempatan jaringan kabel fiber optik sepanjang 5 (lima) kilometer untuk jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun. Selanjutnya, Satker A mengajukan permohonan persetujuan pemanfaatan Barang Milik Negara dengan mekanisme sewa tersebut kepada KPKNL selaku Pengelola Barang.

Informasi tambahan:

- Nilai tanah per meter persegi yang tercantum dalam KIB adalah sebesar Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah).
- PT ABC selaku penyewa menjalankan kegiatan usaha bisnis sehingga besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok kegiatan usaha bisnis adalah 100% (seratus persen).
- Pemanfaatan tanah dilakukan untuk jangka waktu sewa 1 (satu) tahun sehingga besaran faktor penyesuai sewa untuk periodesitas sewa adalah 100% (seratus persen).
- Lebar galian tanah adalah sebagai berikut: lebar atas adalah 80 cm dan lebar dasar adalah 40 cm, serta kedalaman 1,5 meter sepanjang 5 kilometer.

Contoh perhitungan:

$$\begin{aligned}
 \text{Besaran Sewa per tahun} &= \boxed{\text{Tarif Pokok Sewa}} \times \boxed{\text{Faktor Penyesuai Sewa}} \\
 \text{Besaran Sewa per tahun} &= \boxed{\text{Koefisien Nilai Sewa Tanah}} \times \boxed{\text{Luas Tanah}} \times \boxed{\text{Nilai Tanah}} \times \boxed{\text{Faktor Penyesuai Sewa}} \\
 \text{Besaran Sewa per tahun} &= \boxed{\text{Koefisien Nilai Sewa Tanah (\%)}} \times \boxed{\text{Panjang Tanah yang dimanfaatkan (m)}} \times \boxed{\text{Luas Penampang Galian Tanah ((jumlah sisi sejajar x tinggi)/2)}} \times \boxed{\text{Nilai Tanah (per m}^2\text{)}} \times \boxed{\text{Faktor Penyesuai Sewa Jenis Kegiatan Usaha Penyewa (\%)}} \times \boxed{\text{Faktor Penyesuai Periodesitas Sewa (\%)}} \\
 \text{Besaran sewa per tahun} &= 3,33\% \times 5.000 \text{ meter} \times 0,9 \times \text{Rp3.000.000 per meter persegi} \times 100\% \text{ jenis kegiatan usaha bisnis} \times 100\% \text{ periodesitas dibayarkan penuh untuk 1 (satu) tahun}
 \end{aligned}$$

Besaran sewa per tahun = Rp449.550.000,- (empat ratus empat puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

Keterangan:

Luas penampang galian tanah dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{Jumlah sisi sejajar (meter) x tinggi (meter)}}{2} \\ &= \frac{(0,8 + 0,4) \text{ meter} \times 1,5 \text{ meter}}{2} \\ &= 0,9 \text{ meter.} \end{aligned}$$

2. Contoh Kasus Pemasangan Papan Reklame/Baliho

Satker B melakukan perencanaan pemanfaatan BMN melalui sewa bagian-bagian jalan nasional yang dimaksudkan untuk penempatan media iklan berupa *billboard* di ruas Jalan Maju Lancar Km.37. Penyewa PT XYZ merupakan perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha bisnis dan mengajukan sewa untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun. Selanjutnya, Satker B mengajukan permohonan persetujuan pemanfaatan Barang Milik Negara dengan mekanisme sewa tersebut kepada KPKNL selaku Pengelola Barang.

Informasi tambahan:

- a. Nilai tanah per meter persegi berdasarkan data yang tercantum dalam KIB adalah sebesar Rp5.000.000,-;
- b. PT XYZ selaku pihak penyewa menjalankan kegiatan usaha bisnis sehingga besaran faktor penyesuaian sewa untuk kelompok kegiatan usaha bisnis adalah 100%;
- c. Pemanfaatan tanah dilakukan untuk jangka waktu sewa 3 (tiga) tahun dan dibayarkan penuh di awal periode sehingga periodesitas sewa adalah 100%;
- d. Dimensi ruang tayang media papan reklame/baliho adalah sebesar 10 meter x 5 meter dan ukuran tingginya dari permukaan tanah ke bagian teratas adalah setinggi 11 meter.

Contoh perhitungan:

Besaran Sewa per tahun

=

Tarif Pokok Sewa

x

Faktor Penyesuai Sewa

Besaran Sewa per tahun

=

Koefisien Nilai Sewa Tanah

x

Luas Tanah

x

Nilai Tanah

x

Faktor Penyesuai Sewa

Besaran Sewa per tahun

=

Koefisien Nilai Sewa Tanah (%)

x

Luas Tanah dan Ruang Udara dimanfaatkan (m²)

x

Nilai Tanah (per m²)

x

Faktor Penyesuai Sewa Jenis Kegiatan Usaha Penyewa (%)

x

Faktor Penyesuai Periodesitas Sewa (%)

Besaran sewa per tahun

=

3,33%

X

(2 x (11 meter + 11 meter)

x

Rp5.000.000 per meter persegi

x

100%

x

100%

Besaran sewa per tahun

=

3,33%

X

44 meter

x

Rp5.000.000 per meter persegi

x

100%

x

100%

Besaran sewa per tahun = Rp7.326.000,- (tujuh juta tiga ratus ribu dua puluh enam juta rupiah), sehingga untuk besaran sewa selama 3 (tiga) tahun adalah:

= 3 tahun x Rp7.326.000,- = Rp21.978.000,- (dua puluh satu juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah).

Keterangan:

Luas tanah dan ruang udara dimanfaatkan adalah sebesar perhitungan keliling tanah yang kiranya terdampak dari pemasangan papan reklame/baliho berdasarkan ukuran tinggi papan reklame/baliho apabila dibentangkan diatas permukaan tanah.

3. Contoh Kasus Pemasangan Media Iklan pada Bangunan Jembatan di Jalan Nasional
- Satker C melakukan perencanaan pemanfaatan BMN berupa pemasangan/penempatan media iklan pada bangunan tiang/pilar jembatan pada jalan nasional. Penyewa PT GHI merupakan perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha bisnis dan mengajukan sewa untuk jangka waktu 2 (dua) tahun. Selanjutnya, Satker C mengajukan permohonan persetujuan pemanfaatan Barang Milik Negara dengan mekanisme sewa tersebut kepada KPKNL selaku Pengelola Barang.

Informasi tambahan:

- Nilai tanah per meter persegi di lokasi bangunan berdasarkan data yang tercantum dalam KIB adalah sebesar Rp15.000.000,-;
- PT GHI selaku pihak penyewa menjalankan kegiatan usaha bisnis sehingga besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok kegiatan usaha bisnis adalah 100%;
- Pemanfaatan tanah dilakukan untuk jangka waktu sewa 2 (dua) tahun dan dibayarkan penuh diawal periode sehingga periodesitas sewa adalah 100%;
- Dimensi ruang tayang media iklan yang ditempatkan pada bangunan tiang/pilar jembatan adalah sebesar 4 meter x 6 meter.

Contoh perhitungan:

Besaran Sewa	=	Tarif Pokok Sewa				x	Faktor Penyesuai Sewa			
Besaran Sewa	=	Koefisien Nilai Sewa Bangunan	x	Luas Bidang Bangunan yang dimanfaatkan (m ²)	x	Nilai bangunan per meter persegi	x	Faktor Penyesuai Sewa Jenis Kegiatan Usaha Penyewa (%)	x	Faktor Penyesuai Periodesitas Sewa (%)
Besaran sewa	=	6,64%	x	(4 meter x 6 meter)	x	Rp 15.000.000	x	100%	x	100%
Besaran sewa	=	6,64%	x	24 m ²	x	Rp 15.000.000	x	100%	x	100%
Besaran sewa	=	Rp 23,904,000								

Besaran sewa per tahun = Rp23.904.000,- (dua puluh tiga juta sembilan ratus empat ribu rupiah), sehingga untuk besaran sewa selama 2 (dua) tahun adalah:

= 2 tahun x Rp23.904.000,- = Rp47.808.000,- (empat puluh tujuh juta delapan ratus delapan ribu rupiah).

Keterangan:

Luas bidang bangunan yang dimanfaatkan adalah sebesar luas bidang bangunan yang digunakan dan yang terdampak oleh dimensi media iklan terpasang.

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT,

M. BASUKI HADIMULJONO