



**BUPATI BENGKAYANG
PROVINSI KALIMANTAN BARAT**

**PERATURAN BUPATI BENGKAYANG
NOMOR 14 TAHUN 2014**

TENTANG

**PERHITUNGAN BIAYA SEWA ASET TANAH HAK PENGELOLAAN
MILIK PEMERINTAH KABUPATEN BENGKAYANG**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BENGKAYANG,

Menimbang

- a. bahwa dalam upaya optimalisasi pendayagunaan dan peningkatan Pendapatan Daerah dalam rangka pengelolaan Barang Milik Daerah yang dimanfaatkan oleh pihak ketiga berupa pemberian hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan milik pemerintah Kabupaten bengkayang, maka perlu diatur tentang Perhitungan Biaya Sewa Aset Tanah Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Bengkayang;
- b. bahwa berdasarkan perhitungan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perhitungan Biaya Sewa Aset Tanah Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Bengkayang;

Mengingat

- 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
- 2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Bengkayang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3823);
- 3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
- 4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Daerah;
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang tata cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;

14. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Bengkayang;
15. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Perda Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
16. Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bengkayang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bengkayang;
17. Peraturan Bupati Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Standarisasi Sarana dan Prasarana Kerja di lingkungan Pemerintah Kabupaten Bengkayang;
18. Peraturan Bupati Nomor 19 Tahun 2009 tentang Pemanfaatan Aset Milik Daerah Kabupaten Bengkayang;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PERHITUNGAN BIAYA SEWA ASET TANAH HAK PENGELOLAAN MILIK PEMERINTAH KABUPATEN BENGKAYANG;**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bengkayang
2. Bupati adalah Bupati Bengkayang
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah otonom sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Bengkayang.
5. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Bengkayang.
6. Perangkat Daerah adalah Organisasi/Lembaga pada Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab kepada Kepala Daerah dalam penyelenggaraan Pemerintahan yang terdiri dari Sekretaris Daerah, Sekretariat DPRD, Dinas Daerah dan Lembaga Teknis Daerah, Satuan Polisi Pamong Praja, Kecamatan, Kelurahan, Staf Ahli dan Lembaga Lain sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik Daerah.
7. Badan adalah unsur pelaksanaan otonomi daerah yang mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintahan daerah berdasarkan atas otonomi dan tugas pembantuan.
8. Keuangan Daerah adalah semua hak dan kewajiban daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah yang dapat dinilai dalam uang termasuk didalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah tersebut.

9. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan pemerintah daerah yang dibahas dan disetujui bersama oleh Pemerintah Daerah dan DPRD, dan ditetapkan oleh Peraturan Daerah.
10. Pejabat Pengelola Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat PPKD adalah Kepala Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan APBD dan bertindak sebagai bendahara umum daerah.
11. Bendahara Umum Daerah yang selanjutnya disingkat BUD adalah PPKD yang bertindak dalam kapasitas sebagai bendahara umum daerah.
12. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah perangkat daerah pada pemerintah daerah selaku pengguna anggaran/ barang.
13. Unit Kerja adalah bagian SKPD yang melaksanakan satu atau beberapa program.
14. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya.
15. Hak Pengelolaan Lahan yang selanjutnya disingkat HPL adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya dilimpahkan kepada pemegangnya.
16. Pemegang Hak Pengelolaan adalah Pemerintah Kabupaten Bengkayang.
17. Hak Guna Bangunan yang selanjutnya disingkat HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kabupaten Bengkayang.
18. Biaya adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh penerima hak pada saat Pembuatan, Perpanjangan dan Peralihan Hak Guna Bangunan.
19. Tanah Milik Daerah adalah Tanah yang pengadaannya berasal dari dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

BAB II RUANG LINGKUP Pasal 2

- (1) Barang Daerah Meliputi :
 - a. barang yang di beli atau diperoleh atas beban APBD.
 - b. barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.
- (2) Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :
 - a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenisnya.
 - b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/ kontrak.
 - c. barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan Undang-Undang.
 - d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 3 Maksud dan Tujuan

- (1) Maksud dikeluarkannya adalah sebagai upaya optimalisasi dalam rangka pengelolaan Barang Milik Daerah berupa pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Kabupaten Bengkayang.
- (2) Tujuan dari penetapan besaran biaya sewa aset tanah hak pengelolaan adalah sebagai pedoman besaran biaya sewa aset tanah hak pengelolaan yang merupakan milik pemerintah daerah.

BAB II
Bagian Kesatu
Hak Guna Bangunan

Pasal 4

Subjek Pemegang HGB adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Bagian Kedua
Terjadinya Hak Guna Bangunan

Pasal 5

- (1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah Hak Pengelolaan.
- (2) HGB atas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Daerah diberikan dengan persetujuan dari Bupati Bengkayang.
- (3) HGB atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan setempat.

Bagian Ketiga
Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Pasal 6

- (1) Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 diberikan untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Bagian Keempat
Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan

Pasal 7

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya satu tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.
- (2) Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak Pengelolaan yaitu Bupati Bengkayang.

Bagian Kelima
Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Pasal 8

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

1. membayar biaya pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

2. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
3. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
4. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada pemegang Hak Pengelolaan sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.

Pasal 9

Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pasal 10

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Bagian Keenam Pembebanan Hak Guna Bangunan

Pasal 11

- (1) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

Bagian Ketujuh Peralihan Hak Guna Bangunan

Pasal 12

- (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. penyertaan modal;
 - d. hibah; dan
 - e. pewarisan.
- (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
- (6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena Pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- (7) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan tidak dikenakan Biaya Peralihan HGB.
- (8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Bagian Kedelapan
Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pasal 13

Hak Guna Bangunan Hapus karena :

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberian.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak Pengelolaan sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan /atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10;
 - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan ;
 - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
3. Ditelantarkan;
4. Tanahnya musnah;

Pasal 14

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Maka bekas pemegang hak guna bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan.

Pasal 15

- (1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang hak guna bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkayang dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnya hak Guna Bangunan.
- (2) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak guna bangunan.
- (3) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi oleh Pemerintah Daerah berdasarkan nilai taksiran sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkayang.

BAB IV
BESARAN BIAYA SEWA TANAH HAK PENGELOLAAN

Pasal 16

- (1) Biaya sewa berdasarkan dengan NJOP PBB dan /atau harga pasaran umum /m² yang berlaku pada saat itu.

- (2) Biaya pembuatan, perpanjangan dan peralihan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, ditetapkan dalam perjanjian antara pemohon dengan Pemerintah Daerah.
- (3) Biaya sebagaimana ayat (1) diatas disetorkan ke Kas Daerah Kabupaten Bengkayang.

Pasal 17

Tarif sewa pemakaian tanah ditetapkan sebagai berikut :

NO.	NAMA JENIS BARANG	TARIF SEWA
1.	Perpanjangan HGB (Maximum 20 Tahun)	3% x (NJOP PBB/Harga Pasar Umum/M ² x Luas Tanah / M ² x masa berlaku HGB)
2.	HGB Baru/ Pembaharuan HGB (Maximum 30 Tahun)	3% x (NJOP PBB/Harga Pasar Umum/M ² x Luas Tanah / M ² x masa berlaku HGB)
3.	Peralihan HGB (tidak merubah Masa Pakai HGB yang lama)	5% x (NJOP PBB/Harga Pasar Umum/M ² x Luas Tanah / M ² x masa berlaku HGB)

Pasal 18

- (1) Dengan Pertimbangan Berdasarkan kepentingan Daerah, Bupati dapat menolak permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan.
- (2) HGB yang tidak diperpanjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembalikan ke Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkayang.

BAB V
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 19

Hak Guna Bangunan yang telah diberikan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini tetap berlaku sampai berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 20

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bengkayang.

Ditetapkan di Bengkayang
pada tanggal 28 April 2014

BUPATI BENGKAYANG,

TTD

SURYADMAN GIDOT

Diundangkan di Bengkayang
pada tanggal 29 April 2014

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BENGKAYANG,

TTD

KRISTIANUS ANYIM