



WALIKOTA SERANG
PROVINSI BANTEN

PERATURAN WALIKOTA SERANG

NOMOR 22 TAHUN 2018

TENTANG

TATA CARA PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH BERUPA TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN

WALIKOTA SERANG,

- Menimbang :
- a. bahwa Barang Milik Daerah sebagai salah satu unsur penting dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah perlu dikelola pemanfaatannya secara tertib dengan memperhatikan pertumbuhan ekonomi masyarakat;
 - b. bahwa dalam rangka melaksanakan pemanfaatan Barang Milik Daerah perlu menyusun tata cara pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah dan/atau Bangunan;
- 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 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kota Serang di Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4748);
 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);

6. Undang-Undang

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH BERUPA TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Serang;
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut azas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota, dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah;
4. Walikota adalah Walikota Serang;
5. Sekretaris Daerah adalah Pengelola Barang.
6. Tanah dan/atau bangunan adalah aset barang milik Pemerintah Kota Serang.
7. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan Barang Milik Daerah.
8. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan Barang Milik Daerah.
9. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
10. Penilaian

10. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa tanah dan/atau bangunan pada saat tertentu.
11. Tanah adalah tanah penguasaan Pemerintah Kota Serang.
12. Sewa adalah pemakaian tanah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
13. Kerja Sama Pemanfaatan selanjutnya disingkat KSP adalah pendayagunaan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan pendapatan daerah atau sumber pembiayaan lainnya.
14. Bangun Guna Serah yang selanjutnya disingkat 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.
15. Bangun Serah Guna yang selanjutnya disingkat 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 telah disepakati.
16. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur yang selanjutnya disingkat KSPI adalah kerjasama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.
17. Penanggung Jawab Proyek Kerjasama yang selanjutnya disingkat PJKP adalah Walikota atau badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah sebagai penyedia atau penyelenggara infrastruktur berdasarkan peraturan perundang-undangan.
18. Rekening Kas Umum Daerah adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan membayar seluruh pengeluaran daerah.
19. Pihak lain adalah selain kementerian/lembaga dan Pemerintah Daerah.

BAB II PRINSIP UMUM

Pasal 2

- (1) Walikota sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah.
- (2) Pemanfaatan tanah dan/atau bangunan dilaksanakan:
 - a. Pengelola barang setelah mendapat persetujuan Walikota untuk Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaan pengelola barang; dan
 - b. Pengguna barang setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang berupa sebagian tanah dan atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna barang.
- (3) Pemanfaatan tanah dan/atau bangunan dilakukan tanpa memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Serang.
- (4) Pemanfaatan tanah dan/atau bangunan dapat dilaksanakan oleh pihak lain sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah.
- (5) Tanah dan/atau bangunan yang merupakan objek retribusi daerah tidak dapat dikenakan sebagai objek pemanfaatan.
- (6) Tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek pemanfaatan tidak dapat dijamin atau digadaikan.

Pasal 3

Pasal 3

Bentuk pemanfaatan tanah dan/atau bangunan berupa:

- a. Sewa;
- b. KSP;
- c. BGS/BSG; dan
- d. KSPI.

BAB III

SEWA

Paragraf Kesatu

Kriteria Sewa

Pasal 4

- (1) Penyewaan dilakukan dengan tujuan mengoptimalkan pendayagunaan tanah dan/atau bangunan yang belum/tidak digunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah.
- (2) Mitra sewa berkewajiban membayar uang sewa selama jangka waktu sewa.
- (3) Tanah yang menjadi objek sewa tidak dapat dimohonkan Hak Guna Bangunan.
- (4) Pihak lain yang dapat menyewa tanah dan/atau bangunan meliputi :
 - a. Badan Usaha Milik Negara;
 - b. Badan Usaha Milik Daerah;
 - c. Perseroan terbatas;
 - d. lembaga/organiisasi internasional/asing;
 - e. yayasan;
 - f. koperasi;
 - g. perseorangan; dan
 - h. badan hukum lainnya.

Paragraf Kedua

Jangka Waktu Sewa

Pasal 5

- (1) Jangka waktu sewa paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian sewa dan dapat diperpanjang.
- (2) Jangka waktu sewa dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. kerjasama infrastruktur;
 - b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu lebih dari 5 (lima) tahun;
 - c. usaha untuk kepentingan investasi; atau
 - d. ditentukan lain dalam undang-undang.

Pasal 6

- (1) Jangka waktu sewa dapat dihitung berdasarkan periodesitas Sewa.
- (2) Jangka waktu sewa dalam rangka kerjasama infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali.

(3) Jangka

- (3) Jangka waktu sewa untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b dilakukan berdasarkan perhitungan kajian sewa yang dilakukan oleh pihak yang berkompeten.
- (4) Jangka waktu sewa untuk kepentingan investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c ditinjau setiap 5 (lima) tahun untuk paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang.

Pasal 7

- (1) Penyewa mengajukan permohonan perpanjangan sewa tanah dan/atau bangunan kepada:
 - a. Walikota untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengelola barang; dan
 - b. Pengelola barang, untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang.
- (2) Jangka waktu sewa dapat diperpanjang dengan persetujuan:
 - a. Walikota untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengelola barang; dan
 - b. Pengelola barang, untuk tanah dan/atau bangunan yang berada pada pengguna barang.
- (3) Pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan paling lambat 4 (empat) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa dengan dilengkapi persyaratan sebagaimana permohonan sewa pertama kali.

Pasal 8

- (1) Sewa berakhir apabila:
 - a. berakhirnya jangka waktu sewa;
 - b. berlakunya syarat batal sesuai perjanjian yang ditindaklanjuti dengan pencabutan sewa oleh Walikota atau Pengelola Barang;
 - c. pencabutan persetujuan sewa dalam rangka pengawasan dan pengendalian;
 - d. ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyewa berkewajiban menyerahkan tanah dan/atau bangunan pada saat berakhirnya sewa dalam keadaan baik dan layak secara optimal sesuai fungsi dan peruntukannya.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam berita acara serah terima.
- (4) Pengelola barang/pengguna barang melakukan pengecekan guna memastikan kelaikan kondisi tanah dan/atau bangunan yang disewakan sebelum ditandatanganinya berita acara serah terima.
- (5) Penandatanganan berita acara serah terima dilakukan setelah semua kewajiban penyewa dipenuhi.

Paragraf Ketiga Tata Cara Pelaksanaan Sewa

Pasal 9

- (1) Calon penyewa mengajukan surat permohonan yang disertai dengan:
 - a. dokumen pendukung berupa surat pernyataan kesediaan calon penyewa untuk menjaga dan memelihara serta mengikuti ketentuan yang berlaku selama jangka waktu sewa; dan
 - b. data tanah dan/atau bangunan yang akan dimohon sewa berupa gambar lokasi atau siteplan, alamat objek yang akan disewa dan perkiraan luas yang akan disewa.

(2) Surat

- (2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :
 - a. data calon penyewa;
 - b. latar belakang permohonan;
 - c. jangka waktu sewa; dan
 - d. peruntukan sewa.
- (3) Data calon penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri dari:
 - a. fotokopi NPWP;
 - b. fotokopi SIUP/Akta; dan
 - c. fotokopi KTP.
- (4) Dalam hal calon penyewa merupakan perorangan, hanya dibuktikan dengan fotokopi KTP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c.

Pasal 10

- (1) Pengelola barang melakukan penelitian terhadap surat permohonan dan dokumen pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 untuk menguji atas kelayakan penyewaan terkait permohonan dari calon penyewa.
- (2) Pengelola barang dapat membentuk tim untuk melakukan penelitian terhadap surat permohonan dan dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Untuk memperoleh nilai wajar, pengelola barang dapat menugaskan penilai pemerintah atau penilai publik untuk melakukan penilaian atas objek sewa yang akan disewakan.
- (4) Hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperlakukan sebagai tarif pokok sewa.
- (5) Dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) calon penyewa untuk objek sewa yang sama dalam waktu bersamaan, dalam menentukan calon penyewa dilakukan melalui kontes atas pertimbangan aspek yang paling menguntungkan.
- (6) Berdasarkan hasil penelitian, pengelola barang mengajukan usulan permohonan sewa kepada Walikota untuk mendapat persetujuan.

Pasal 11

- (1) Pengguna barang melakukan penelitian terhadap surat permohonan dan dokumen pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 untuk menguji atas kelayakan penyewaan terkait permohonan dari calon penyewa.
- (2) Pengguna barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk tim untuk melakukan penelitian terhadap surat permohonan dan dokumen pendukung.
- (3) Pengguna barang melakukan penilaian terhadap tanah dan/atau bangunan yang akan disewakan.
- (4) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh penilai Pemerintah Daerah atau penilai publik.
- (5) Berdasarkan hasil penelitian, pengguna barang mengajukan usulan permohonan sewa kepada pengelola barang untuk mendapat persetujuan.

Paragraf Keempat Formula tarif/Besaran sewa

Pasal 12

- (1) Formula tarif sewa/besaran sewa merupakan hasil perkalian dari:
 - a. tarif pokok sewa; dan

b. faktor

- b. faktor penyesuaian sewa.
- (2) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibedakan untuk:
 - a. berupa tanah;
 - b. berupa bangunan; dan
 - c. berupa tanah dan bangunan.
 - (3) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan hasil perkalian dari:
 - a. faktor variabel sewa tanah;
 - b. luas tanah (Lt); dan
 - c. nilai tanah (Nt).
 - (4) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan hasil perkalian dari:
 - a. faktor variabel sewa bangunan;
 - b. luas bangunan (Lb); dan
 - c. nilai bangunan (Nb).
 - (5) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan hasil penambahan tarif pokok sewa tanah dengan tarif pokok sewa bangunan;
 - (6) Besaran sewa tanah dan/atau bangunan ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 13

- (1) Ketentuan mengenai formula tarif sewa/ besaran sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, dikecualikan dalam hal sewa tanah yang direncanakan untuk kavling bagi Pegawai Pemerintah Daerah.
- (2) Besaran sewa tanah yang direncanakan untuk kavling bagi pegawai Pemerintah Kota Serang sebesar Rp.5.000 (lima ribu) /m²/tahun.

Pasal 14

- (1) Faktor variabel sewa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf a ditetapkan sebesar 3,33% (tiga koma tiga tiga persen)
- (2) Luas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf b dihitung dalam meter persegi berdasarkan gambar situasi pada sertifikat atau peta tanah.
- (3) Nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf c merupakan nilai wajar tanah dalam rupiah per meter persegi berdasarkan hasil penilaian.
- (4) Nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf c selain hasil penilaian dapat juga menggunakan nilai zona/nilai pasar yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang/nilai dalam daftar inventaris Barang Milik Daerah/Nilai Jual Objek Pajak.
- (5) Nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan nilai alternatif yang digunakan menentukan besaran tarif sewa yang paling menguntungkan Pemerintah Daerah.

Pasal 15

- (1) Faktor variabel sewa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) huruf a adalah 6,64% (enam koma enam empat persen).
- (2) Luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) huruf b merupakan luas lantai bangunan sesuai gambar dalam meter persegi.

(3) Nilai

- (3) Nilai bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) huruf c merupakan nilai wajar atas bangunan berdasarkan hasil penilaian.
- (4) Nilai bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) huruf c dapat menggunakan harga satuan bangunan/nilai dalam daftar inventaris Barang Milik Daerah.

Pasal 16

- (1) Faktor penyesuaian sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. jenis kegiatan usaha penyewa;
 - b. bentuk kelembagaan; dan
 - c. periodesitas sewa.
- (2) Faktor penyesuaian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam prosentase.
- (3) Jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dikelompokkan atas:
 - a. kegiatan bisnis;
 - b. kegiatan non bisnis; dan
 - c. kegiatan sosial.

Pasal 17

- (1) Kelompok kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf a diperuntukkan bagi kegiatan yang berorientasi untuk mencari keuntungan antara lain:
 - a. perdagangan;
 - b. industri; dan
 - c. jasa.
- (2) Kelompok kegiatan non bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf b diperuntukkan bagi kegiatan yang menarik imbalan atas barang dan jasa yang diberikan namun tidak mencari keuntungan, antara lain:
 - a. penyelenggaraan pendidikan nasional;
 - b. kepentingan umum yang memungut biaya dalam jumlah tertentu atau terdapat potensi keuntungan baik materiil maupun immateriil;
 - c. upaya pemenuhan kebutuhan pegawai atau fasilitas yang diperlukan dalam menunjang tugas dan fungsi pengguna barang; dan
 - d. kegiatan lain yang memenuhi kriteria non bisnis.
- (3) Kelompok kegiatan sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf c, diperuntukkan bagi kegiatan yang tidak menarik imbalan atas barang atau jasa yang diberikan atau tidak berorientasi mencari keuntungan, antara lain:
 - a. pelayanan kepentingan umum yang tidak memungut biaya atau tidak terdapat potensi keuntungan;
 - b. kegiatan sosial;
 - c. kegiatan keagamaan;
 - d. kegiatan kemanusiaan;
 - e. kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintah; dan
 - f. kegiatan lainnya yang memenuhi kriteria sosial.

Pasal 18

- (1) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, dikelompokkan sebagai berikut:
 - a. Kategori I, meliputi:
 1. Swasta, kecuali yayasan dan koperasi;
 2. Badan Usaha Milik Negara;
 3. Badan Usaha Milik Daerah;
 4. Badan

4. Badan hukum yang dimiliki negara; dan
 5. Lembaga pendidikan asing.
- b. Kategori II, meliputi:
1. Yayasan;
 2. Koperasi;
 3. Lembaga Pendidikan Formal; dan
 4. Lembaga Pendidikan Non Formal.
- c. Kategori III, meliputi:
1. Lembaga sosial;
 2. Lembaga kemanusiaan;
 3. Lembaga keagamaan; dan
 4. Unit penunjang kegiatan penyelenggaraart pemerintahan/negara.
- (2) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didukung dengan dokumen yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan rencana kegiatan penyewaan disampaikan pada saat pengajuan usulan sewa.

Pasal 19

- (1) Lembaga pendidikan asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a angka 5 meliputi lembaga pendidikan asing yang menyelenggarakan pendidikan di Indonesia.
- (2) Lembaga pendidikan formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b angka 3 meliputi lembaga pendidikan dalam negeri, baik milik swasta maupun milik pemerintah/negara, meliputi:
 - a. lembaga pendidikan anak usia dini formal;
 - b. lembaga pendidikan dasar;
 - c. lembaga pendidikan menengah; dan
 - d. lembaga pendidikan tinggi.
- (3) Lembaga pendidikan non formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b angka 4 meliputi:
 - a. lembaga kursus;
 - b. lembaga pelatihan;
 - c. kelompok belajar;
 - e. pusat kegiatan belajar masyarakat;
 - f. majelis taklim; dan
 - g. satuan pendidikan yang sejenis.
- (4) Lembaga sosial, lembaga kemanusiaan, dan lembaga keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf c angka 1, angka 2 dan angka 3, termasuk lembaga internasional dan/atau asing yang menyelenggarakan kegiatan sosial, kemanusiaan, dan/atau keagamaan di Indonesia.

Pasal 20

- (1) Faktor penyesuai sewa untuk kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf a sebesar 100 % (seratus persen).
- (2) Faktor penyesuai sewa untuk kegiatan non bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf b ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Kategori I sebesar 50 % (lima puluh persen);
 - b. Kategori II sebesar 40% (empat puluh persen); dan
 - c. Kategori III sebesar 30% (tiga puluh persen).
- (3) Faktor penyesuai sewa untuk kegiatan Sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf c ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Kategori I sebesar 10 % (sepuluh persen);
 - b. Kategori II sebesar 5% (lima persen); dan
 - c. Kategori III sebesar 5% (lima persen).

(4) Besaran

- (4) Besaran faktor penyesuaian Sewa untuk periodesitas Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Per tahun sebesar 100% (seratus persen);
 - b. Per bulan sebesar 130% (seratus tiga puluh persen);
 - c. Per hari sebesar 160% (seratus enam puluh persen);
 - d. Per jam sebesar 190% (seratus sembilan puluh persen).

Paragraf Kelima
Pembayaran Sewa

Pasal 21

- (1) Hasil sewa tanah dan/atau bangunan merupakan penerimaan daerah dan seluruhnya wajib disetor ke rekening Kas Umum Daerah.
- (2) Penyetoran uang sewa paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian sewa.
- (3) Penyetoran uang sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan dengan cara pembayaran kepada bendahara penerima atau menyetorkan langsung ke rekening Kas Umum Daerah.
- (4) Pembayaran sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dibuktikan dengan menyerahkan bukti setor.

Paragraf Keenam
Perjanjian Sewa

Pasal 22

- (1) Penyewaan tanah dan/atau bangunan dituangkan dalam perjanjian sewa paling sedikit memuat:
 - a. dasar perjanjian;
 - b. para pihak yang terkait dalam perjanjian;
 - c. jenis, luas, jangka waktu dan besaran sewa;
 - d. peruntukan sewa, termasuk jenis kegiatan usaha;
 - e. hak dan kewajiban para pihak; dan
 - f. tanggungjawab biaya pemeliharaan selama jangka waktu sewa.
- (2) Penandatanganan perjanjian sewa ditandatangani oleh penyewa dan:
 - a. Walikota untuk Barang Milik Daerah yang ada pada pengelola barang dengan nilai sewa diatas Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)/tahun;
 - b. Pengelola barang dengan nilai sewa sampai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)/tahun atau Barang Milik Daerah yang ada pada pengguna barang dengan nilai diatas Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)/tahun; dan
 - c. Pengguna Barang dengan nilai sewa sampai dengan Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)/tahun.
- (3) Penandatanganan perjanjian sewa dilakukan diatas kertas bermaterai.

Paragraf Ketujuh
Pengakhiran Sewa

Pasal 23

- (1) Sewa berakhir apabila:
 - a. berakhirnya jangka waktu sewa;
 - b. berlakunya syarat batal sesuai perjanjian yang ditindaklanjuti dengan pencabutan persetujuan sewa oleh Walikota atau pengelola barang;
 - c. Walikota atau Pengelola barang mencabut persetujuan sewa dalam rangka pengawasan dan pengendalian; dan
 - d. ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.

(2) Penyewa

- (2) Penyewa berkewajiban menyerahkan tanah dan/atau bangunan pada saat berakhirnya sewa dalam keadaan baik.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam berita acara serah terima.
- (4) Penandatanganan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah dilakukan pengecekan guna memastikan kelayakan kondisi objek sewa dan semua kewajiban penyewa dipenuhi.

BAB IV
Kerja Sama Pemanfaatan

Paragraf Kesatu

Kriteria Kerja Sama Pemanfaatan

Pasal 24

- (1) KSP dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka mengoptimalkan daya guna dan hasil guna dan/atau meningkatkan penerimaan pendapatan daerah.
- (2) KSP dilaksanakan apabila tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap objek yang dikerjasamakan.
- (3) Pemilihan mitra KSP dilaksanakan secara terbuka, memperoleh manfaat yang optimal bagi daerah dan sekurang-kurangnya diikuti oleh 3 (tiga) peserta.
- (4) Penunjukan langsung mitra KSP yang bersifat khusus dilaksanakan oleh pengelola barang atau pengguna barang terhadap Badan Usaha Milik Negara/Daerah yang memiliki bidang dan/atau wilayah kerja tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Mitra KSP harus membayar kontribusi tetap dan kontribusi pembagian keuntungan sebagai penerimaan daerah yang disetor langsung ke rekening Kas Umum Daerah.

Pasal 25

- (1) Pengelola Barang dapat melaksanakan KSP setelah mendapat persetujuan Walikota.
- (2) Pengguna Barang dapat melaksanakan KSP setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang dengan pertimbangan Walikota.
- (3) Selama jangka waktu kerjasama, Mitra KSP tidak dapat dimohonkan Hak Guna Bangunan kecuali atas ijin tertulis dari Walikota.
- (4) Pihak yang dapat menjadi mitra KSP meliputi:
 - a. Badan Usaha Milik Negara;
 - b. Badan Usaha Milik Daerah; dan
 - c. Swasta kecuali perseorangan.

Paragraf Kedua
Jangka Waktu KSP

Pasal 26

- (1) Jangka waktu KSP paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- (2) Dalam hal KSP dilakukan untuk penyediaan infrastuktur jangka waktu KSP paling lama 50 (lima puluh) tahun sejak perjanjian KSP ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- (3) Perpanjangan jangka waktu KSP dilakukan mitra KSP dengan cara mengajukan persetujuan permohonan perpanjangan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu berakhir.

(4) Perpanjangan

- (4) Perpanjangan jangka waktu KSP dilaksanakan dengan pertimbangan:
 - a. sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah; dan
 - b. selama pelaksanaan KSP, mitra mematuhi peraturan dan perjanjian.

Paragraf Ketiga
Tata Cara Pelaksanaan KSP

Pasal 27

- (1) KSP atas tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan berdasarkan:
 - a. inisiatif Walikota yang dituangkan dalam bentuk rekomendasi; atau
 - b. permohonan pihak lain.
- (2) Inisiatif Walikota dapat berasal dari rencana kebutuhan yang disampaikan oleh Pengguna Barang/Kuasa pengguna barang.
- (3) Dalam pelaksanaan KSP Pengelola barang/Pengguna barang membentuk tim dan penilai.
- (4) Pelaksana pemilihan mitra KSP pada Pengelola Barang/Pengguna Barang terdiri dari Pengelola Barang/Pengguna Barang dan Panitia pemilihan.
- (5) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 28

- (1) Permohonan dari pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) huruf b diusulkan kepada Walikota.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. latar belakang permohonan;
 - b. rencana peruntukan KSP;
 - c. jangka waktu KSP; dan
 - d. usulan besaran kontribusi tetap dan kontribusi pembagian keuntungan dari KSP
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan :
 - a. proposal rencana usaha KSP;
 - b. data tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek KSP;
 - c. data pemohon meliputi:
 1. nama;
 2. alamat;
 3. NPWP;
 4. bentuk kelembagaan;
 5. jenis kegiatan usaha;
 6. fotokopi Akta pendirian; dan
 7. fotokopi surat izin usaha atau sejenisnya untuk calon mitra KSP berbentuk badan hukum/badan usaha.
 - d. informasi lainnya berkaitan dengan usulan KSP antara lain:
 1. rencana tata ruang wilayah; dan
 2. siteplan.

Pasal 29

- (1) Calon mitra KSP, dalam pemilihan Mitra KSP berkewajiban memenuhi persyaratan:
 - a. kualifikasi administrasi meliputi:
 1. berbentuk badan hukum;
 2. memiliki NPWP;
 3. membuat surat fakta integritas;
 4. menyampaikan dokumen penawaran beserta pendukungnya; dan
 5. memiliki domisili tetap dan alamat jelas.

b. kualifikasi

- b. kualifikasi teknis meliputi:
 - 1. cakap menurut hukum;
 - 2. tidak masuk dalam daftar hitam pada pengadaan barang/jasa pemerintah;
 - 3. memiliki keahlian, pengalaman, kemampuan teknis dan manajerial; dan
 - 4. memiliki SDM, modal peralatan dan fasilitas lain yang diperlukan dalam pelaksanaan KSP
- (2) Pemilihan mitra KSP ditetapkan melalui tender, kecuali yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung.
- (3) Tahapan tender meliputi:
 - a. pengumuman;
 - b. pengambilan dokumen;
 - c. pemasukan dokumen penawaran
 - d. pembukaan dokumen;
 - e. penelitian kualifikasi;
 - f. pemanggilan peserta calon mitra;
 - g. pelaksanaan tender; dan
 - h. pengusulan calon mitra KSP.

Pasal 30

- (1) Panitia pemilihan Mitra KSP menyatakan tender gagal apabila:
 - a. peserta calon mitra KSP kurang dari 3 (tiga);
 - b. tidak terdapat peserta calon mitra KSP yang lulus kualifikasi;
 - c. ditemukan bukti/indikasi persaingan tidak sehat; dan
 - d. calon mitra mengundurkan diri
- (2) Dalam keadaan tender gagal, peserta calon mitra tidak diberikan ganti rugi.
- (3) Panitia pemilihan menyatakan tender ulang apabila tender dinyatakan gagal atau peserta calon mitra yang mengikuti tender kurang dari 3 (tiga) peserta.
- (4) Terhadap tender ulang, panitia pemilihan segera melakukan pengumuman ulang di media massa nasional dan website Pemerintah Daerah.

Pasal 31

- (1) Dalam hal setelah dilakukan pengumuman ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4), peserta calon mitra yang mengikuti tender ulang terdiri atas 2 (dua) orang peserta, maka panitia pemilihan menyatakan tender ulang gagal dan selanjutnya melakukan seleksi langsung.
- (2) Seleksi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan 2 (dua) calon mitra yang mengikuti tender ulang.
- (3) Seleksi langsung terdiri atas pembukaan dokumen penawaran dan pengusulan calon mitra KSP kepada pengelola barang/pengguna barang.
- (4) Tahapan proses seleksi langsung meliputi:
 - a. pengumuman;
 - b. pengambilan dokumen;
 - c. pemasukan dokumen penawaran
 - d. pembukaan dokumen;
 - e. penelitian kualifikasi;
 - f. pemanggilan peserta calon mitra;
 - g. pelaksanaan tender; dan
 - h. pengusulan calon mitra KSP.

Pasal 32

Pasal 32

- (1) Dalam hal setelah dilakukan pengumuman ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4), peserta calon mitra yang mengikuti tender ulang terdiri atas 1 (satu) orang peserta, maka panitia pemilihan menyatakan tender ulang gagal dan selanjutnya melakukan penunjukan langsung.
- (2) Penunjukan langsung dilakukan dengan 1 (satu) calon mitra yang mengikuti tender ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Proses tahapan penunjukan langsung meliputi:
 - a. pengumuman;
 - b. pengambilan dokumen;
 - c. pemasukan dokumen penawaran;
 - d. pembukaan dokumen;
 - e. penelitian kualifikasi;
 - f. pemanggilan peserta calon mitra;
 - g. pelaksanaan tender; dan
 - h. pengusulan calon mitra KSP.

Paragraf Keempat Kontribusi tetap dan pembagian Keuntungan

Pasal 33

- (1) Mitra KSP berkewajiban menyetorkan:
 - a. kontribusi tetap; dan
 - b. kontribusi pembagian keuntungan
- (2) Penyetoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setiap tahun selama jangka waktu KSP.
- (3) Walikota menetapkan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Walikota dan/atau mempertimbangkan hasil penilaian.
- (5) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 34

- (1) Perhitungan kontribusi tetap merupakan hasil perkalian dari:
 - a. besaran prosentasi kontribusi tetap; dan
 - b. nilai wajar tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek KSP.
- (2) Walikota menetapkan besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dari hasil perhitungan Tim dan/atau mempertimbangkan hasil penilaian.
- (3) Nilai wajar tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berdasarkan hasil penilaian oleh penilai Pemerintah Daerah atau penilai publik.
- (4) Apabila terdapat nilai tanah dan/atau bangunan berbeda dengan nilai wajar hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka yang digunakan nilai wajar hasil penilai oleh penilai Pemerintah Daerah atau penilai publik.

Pasal 35

- (1) Besaran prosentase kontribusi tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf a meningkat setiap tahun, berdasarkan kontribusi tetap tahun pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.

(2) Besaran

- (2) Besaran peningkatan prosentase kontribusi tetap ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan KSP dan dituangkan dalam perjanjian KSP.

Pasal 36

- (1) Perhitungan pembagian keuntungan dilakukan mempertimbangkan:
 - a. nilai investasi Pemerintah Daerah didasarkan pada nilai wajar tanah dan atau bangunan yang menjadi objek KSP;
 - b. nilai investasi mitra KSP didasarkan pada estimasi investasi dalam proposal; dan
 - c. resiko yang ditanggung mitra KSP.
- (2) Walikota menetapkan perhitungan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dari hasil perhitungan tim berdasarkan dan/atau pertimbangan hasil penilaian.
- (3) Apabila mitra KSP untuk penyediaan infrastruktur berbentuk Badan Umum Milik Negara/Daerah, kontribusi tetap dan pembagian keuntungan ditetapkan paling tinggi 70% (tujuh puluh persen) dari perhitungan tim KSP.
- (4) Penetapan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada kondisi keuangan Badan Umum Milik Negara/Daerah dari analisis kelayakan bisnis KSP.

Paragraf Kelima

Pembayaran Kontribusi Tetap dan Pembagian Keuntungan

Pasal 37

- (1) Pembayaran kontribusi tetap tahun pertama dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian KSP.
- (2) Pembayaran kontribusi tetap untuk tahun berikutnya disetor paling lambat sesuai tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian sampai berakhirnya perjanjian KSP.
- (3) Pembayaran pembagian keuntungan disetor tiap tahunnya paling lambat dilakukan sesuai tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian KSP.
- (4) Pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) disetor ke rekening Kas Umum Daerah.
- (5) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuktikan dengan bukti setor.

Paragraf Keenam

Perjanjian KSP

Pasal 38

- (1) Pelaksanaan KSP dituangkan dalam perjanjian KSP antara:
 - a. Walikota untuk tanah dan/atau bangunan yang ada pada pengelola barang; atau
 - b. Pengelola Barang untuk tanah dan/atau bangunan yang ada pada pengguna barang dengan mitra KSP setelah terbitnya keputusan pelaksanaan KSP oleh Walikota.
- (2) Perjanjian KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. dasar perjanjian;
 - b. identitas para pihak;
 - c. objek KSP;
 - d. hasil KSP;
 - e. peruntukan KSP;
 - f. jangka waktu KSP;

g. besaran

- g. besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan;
 - h. hak dan kewajiban para pihak;
 - i. ketentuan berakhirnya KSP
 - j. sanksi; dan
 - k. penyelesaian perselisihan.
- (3) Perjanjian KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk Akta Notaris.
 - (4) Penandatanganan KSP dilakukan setelah mitra KSP menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tetap tahun pertama.

Paragraf Ketujuh
Berakhirnya KSP

Pasal 39

- (1) KSP berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu KSP sebagaimana tertuang dalam perjanjian;
 - b. pengakhiran perjanjian sepihak oleh Walikota atau pengelola barang;
 - c. ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu KSP berakhir, mitra KSP harus melaporkan akan mengakhiri KSP.
- (3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Walikota atau Pengelola Barang meminta auditor independen/aparat pengawas intern pemerintah untuk melakukan audit atas pelaksanaan KSP.
- (4) Serah terima objek KSP dilakukan paling lambat pada saat berakhirnya jangka waktu KSP yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima.

Pasal 40

- (1) Pengakhiran perjanjian KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) huruf b dapat dilakukan dalam hal:
 - a. tidak membayar kontribusi tetap atau pembagian keuntungan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sesuai perjanjian KSP; dan
 - b. tidak memenuhi kewajiban selain sebagaimana dimaksud dalam huruf a sebagaimana tertuang dalam perjanjian KSP.
- (2) Pengakhiran secara sepihak oleh Walikota atau Pengelola barang dilaksanakan dengan menerbitkan teguran tertulis pertama kepada mitra KSP.
- (3) Apabila mitra KSP tidak melaksanakan teguran pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, Walikota atau Pengelola Barang menerbitkan teguran kedua.
- (4) Apabila mitra KSP tidak melaksanakan teguran kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, Walikota atau Pengelola Barang menerbitkan teguran ketiga.
- (5) Apabila mitra KSP tidak melaksanakan teguran ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, Walikota atau Pengelola Barang menerbitkan surat pengakhiran KSP.
- (6) Mitra KSP harus menyerahkan objek KSP kepada Walikota atau pengelola Barang dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah menerima surat pengakhiran KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

BAB V
BGS/BSG

Paragraf Kesatu

Kriteria BGS/BSG

Pasal 41

- (1) BGS/BSG dilaksanakan dengan pertimbangan:
 - a. Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan Pemerintahan Daerah untuk pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan
 - b. tidak tersedianya atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Serang untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.
- (2) Bangunan dan fasilitas yang menjadi bagian BGS/BSG harus dilengkapi dengan izin mendirikan bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Daerah.
- (3) BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Walikota.
- (4) Penerimaan hasil BGS/BSG merupakan penerimaan daerah yang berkewajiban disetor ke Kas Umum Daerah.
- (5) Penetapan status penggunaan sebagai hasil pelaksanaan BGS/BSG dilaksanakan oleh Walikota dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Organisasi Perangkat Daerah.
- (6) Dalam jangka waktu pengoperasian BGS/BSG, paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari hasil BGS/BSG harus digunakan langsung oleh pengguna barang untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintahan Daerah.

Pasal 42

- (1) Hasil pelaksanaan BGS/BSG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (5) yaitu bangunan beserta fasilitasnya yang telah diserahkan oleh mitra setelah berakhirnya jangka waktu yang diperjanjikan untuk BGS dan setelah selesainya pembangunan untuk BSG.
- (2) Mitra BGS/BSG yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian tidak menjaminkan, menggadaikan atau memindahtangankan tanah yang menjadi objek BGS/BSG dan hasil BGS.
- (3) Objek BGS/BSG meliputi Barang Milik Daerah berupa tanah yang berada pada pengelola barang atau pengguna barang.
- (4) Pihak yang dapat melakukan BGS/BSG yaitu pengelola barang.
- (5) Pihak yang dapat menjadi mitra KSP meliputi:
 - a. Badan Usaha Milik Negara;
 - b. Badan Usaha Milik Daerah;
 - c. Swasta kecuali perseorangan; dan/atau
 - d. Badan hukum lainnya.

Paragraf Kedua

Jangka Waktu BGS/BSG

Pasal 43

Jangka waktu BGS/BSG paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan tidak dapat diperpanjang.

Paragraf Ketiga

Tata Cara Pelaksanaan BGS/BSG

Pasal 44

- (1) Pemilihan mitra BGS/BSG dilaksanakan melalui tender.

(2) BGS/BSG

- (2) BGS/BSG dapat dilakukan berdasarkan:
 - a. inisiatif Walikota yang dituangkan dalam bentuk rekomendasi atau
 - b. permohonan pihak lain;
- (3) Inisiatif Walikota dapat berasal dari rencana kebutuhan yang disampaikan oleh Pengguna Barang.
- (4) Dalam pelaksanaan BGS/BSG Pengelola barang dapat membentuk tim pemilihan.
- (5) Tim pemilihan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 45

- (1) Permohonan dari pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf b disampaikan kepada Walikota.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. latar belakang permohonan;
 - b. rencana peruntukan BGS/BSG;
 - c. jangka waktu BGS/BSG; dan
 - d. usulan besaran kontribusi tetap dan kontribusi pembagian keuntungan dari BGS/BSG.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan :
 - a. proposal rencana BGS/BSG;
 - b. data tanah yang menjadi objek BGS/BSG;
 - c. data pemohon meliputi:
 1. nama;
 2. alamat;
 3. NPWP
 4. bentuk kelembagaan;
 5. jenis kegiatan usaha;
 6. fotokopi Akta pendirian; dan
 7. fotokopi surat ijin usaha atau sejenisnya untuk calon mitra BGS/BSG berbentuk badan hukum/badan usaha.
 - d. informasi lainnya berkaitan dengan usulan BGS/BSG antara lain:
 1. rencana tata ruang wilayah; dan
 2. siteplan

Pasal 46

- (1) Dalam pemilihan Mitra BGS/BSG, calon mitra BGS/BSG berkewajiban memenuhi persyaratan:
 - a. kualifikasi administrasi meliputi:
 1. berbentuk badan hukum;
 2. memiliki NPWP;
 3. membuat surat fakta integritas;
 4. menyampaikan dokumen penawaran beserta pendukungnya; dan
 5. memiliki domisili tetap dan alamat jelas.
 - b. kualifikasi teknis meliputi:
 1. cakap menurut hukum;
 2. tidak masuk dalam daftar hitam pada pengadaan barang/jasa pemerintah;
 3. memiliki keahlian, pengalaman, kemampuan teknis dan manajerial; dan
 4. memiliki SDM, modal peralatan dan fasilitas lain yang diperlukan dalam pelaksanaan BGS/BSG.
- (2) Tahapan tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) meliputi:
 - a. pengumuman;
 - b. pengambilan dokumen;

c. pemasukan

- c. pemasukan dokumen penawaran;
- d. pembukaan dokumen;
- e. penelitian kualifikasi;
- f. pemanggilan peserta calon mitra;
- g. pelaksanaan tender; dan
- h. pengusulan calon mitra BGS/BSG.

Pasal 47

- (1) Panitia pemilihan Mitra BGS/BSG menyatakan tender gagal apabila:
 - a. peserta calon mitra BGS/BSG kurang dari 3 (tiga);
 - b. tidak terdapat peserta calon mitra yang lulus kualifikasi;
 - c. ditemukan bukti/indikasi persaingan tidak sehat; dan
 - d. calon mitra mengundurkan diri.
- (2) Apabila tender gagal, peserta calon mitra tidak diberikan ganti rugi.
- (3) Panitia pemilihan segera melakukan pengumuman ulang di media massa nasional dan website Pemerintah Daerah, terhadap tender ulang.
- (4) Dalam tender ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdapat paling sedikit 3 (tiga) peserta calon mitra, proses dilanjutkan dengan mekanisme tender.

Pasal 48

- (1) Dalam tender ulang, peserta calon mitra yang mengikuti terdiri atas 2 (dua) peserta, maka panitia pemilihan menyatakan tender ulang gagal dan selanjutnya melakukan seleksi langsung.
- (2) Seleksi langsung dilakukan dengan 2 (dua) calon mitra yang mengikuti tender ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Seleksi langsung terdiri atas pembukaan dokumen penawaran, negosiasi dan pengusulan calon mitra BGS/BSG kepada pengelola barang/pengguna barang.
- (4) Proses dalam tahapan seleksi langsung dilakukan seperti halnya proses tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2).

Pasal 49

- (1) Dalam hal setelah dilakukan pengumuman ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (3), peserta calon mitra yang mengikuti tender ulang terdiri atas 1 (satu) peserta, maka panitia pemilihan menyatakan tender ulang gagal dan selanjutnya melakukan penunjukan langsung.
- (2) Penunjukan langsung dilakukan dengan 1 (satu) calon mitra yang mengikuti tender ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Proses tahapan penunjukan langsung dilakukan seperti halnya proses tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2).

Paragraf Keempat Kontribusi Tahunan

Pasal 50

- (1) Mitra BGS/BSG berkewajiban menyetorkan kontribusi tahunan yang disetor langsung ke kas umum daerah sebagai penerimaan daerah.
- (2) Penyetoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setiap tahun selama jangka waktu BGS/BSG.
- (3) Besaran kontribusi tahunan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Walikota dan/atau mempertimbangkan hasil penilaian.
- (4) Besaran kontribusi tahunan dapat meningkat setiap tahun dari yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 51

- (1) Perhitungan kontribusi tahunan merupakan hasil perkalian dari besaran prosentase kontribusi tahunan dengan nilai wajar tanah yang menjadi objek BGS/BSD.
- (2) Nilai wajar tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berdasarkan hasil penilaian oleh penilai Pemerintah Daerah atau penilai publik.
- (3) Apabila hal usulan besaran kontribusi tahunan yang diajukan oleh calon mitra lebih besar dari perhitungan yang dilakukan penilai, besaran kontribusi tahunan yang ditetapkan dalam persetujuan dan dituangkan dalam perjanjian adalah usulan besaran kontribusi dari calon mitra.

Paragraf Kelima Pembayaran Kontribusi Tahunan

Pasal 52

- (1) Pembayaran kontribusi tahunan pertama dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian BGS/BSG ke rekening Kas Umum Daerah.
- (2) Pembayaran kontribusi tahunan untuk tahun berikutnya disetor paling lambat sesuai tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian sampai berakhirnya perjanjian BGS/BSG.
- (3) Pembayaran kontribusi tahunan dibuktikan dengan bukti setor.

Paragraf Keenam Perjanjian BGS/BSG

Pasal 53

- (1) Pelaksanaan BGS/BSG dituangkan dalam perjanjian yang ditandatangani antara Walikota dengan mitra BGS/BSG.
- (2) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. dasar perjanjian;
 - b. identitas para pihak;
 - c. objek BGS/BSG;
 - d. hasil BGS/BSG;
 - e. peruntukan BGS/BSG;
 - f. jangka waktu BGS/BSG;
 - g. besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan;
 - h. hak dan kewajiban para pihak;
 - i. ketentuan berakhirnya BGS/BSG;
 - j. sanksi; dan
 - k. penyelesaian perselisihan.
- (3) Perjanjian BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk Akta Notaris.
- (4) Penandatanganan perjanjian dilakukan setelah mitra BGS/BSG menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tetap pertama.

Paragraf Ketujuh Berakhirnya BGS/BSG

Pasal 54

- (1) BGS/BSG berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu BGS/BSG sebagaimana tertuang dalam perjanjian;
 - b. pengakhiran perjanjian sepihak oleh Walikota atau pengelola barang; dan
 - c. ketentuan

- c. ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Walikota atau Pengelola Barang meminta auditor independen/aparat pengawas intern Pemerintah Daerah untuk melakukan audit atas pelaksanaan BGS/BSG.
- (3) Serah terima objek BGS/BSG dilakukan paling lambat pada saat berakhirnya jangka waktu BGS/BSG yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima.

Pasal 55

- (1) Pengakhiran BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada Pasal 54 ayat (1) huruf dapat dilakukan dalam hal:
 - a. terlambat membayar kontribusi tahunan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut;
 - b. tidak membayar kontribusi tahunan selama 3 (tiga) kali berturut-turut;
 - c. mitra BGS/BSG belum memulai pembangunan dan/atau tidak menyelesaikan pembangunan sebagaimana tertuang dalam perjanjian kecuali dalam keadaan force majeure.
- (2) Pengakhiran secara sepihak oleh Walikota dilaksanakan dengan menerbitkan teguran tertulis pertama kepada mitra BGS/BSG.
- (3) Apabila mitra BGS/BSG tidak melaksanakan teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak terbitnya teguran pertama, Walikota menerbitkan teguran kedua.
- (4) Apabila mitra BGS/BSG tidak melaksanakan teguran kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, Walikota menerbitkan teguran ketiga.
- (5) Apabila mitra BGS/BSG tidak melaksanakan teguran ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, Walikota menerbitkan surat pengakhiran BGS/BSG;
- (6) Mitra KSP harus menyerahkan objek BGS/BSG kepada Walikota dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah menerima surat pengakhiran KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

BAB VI KSPI

Paragraf Kesatu

Kriteria KSPI

Pasal 56

- (1) KSPI dilakukan dengan pertimbangan:
 - a. dalam rangka kepentingan umum dan/atau penyediaan infrastruktur guna mendukung tugas dan fungsi pemerintahan;
 - b. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Serang untuk penyediaan infrastruktur; dan
 - c. termasuk dalam daftar prioritas program penyediaan infrastuktur yang ditetapkan Pemerintah Daerah.
- (2) Jenis infrastruktur yang termasuk dalam daftar prioritas pogram penyediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pihak yang dapat melaksanakan KSPI adalah Pengelola Barang atau Pengguna Barang.

(4) KSPI

- (4) KSPI dilakukan antara Pemerintah Daerah dan badan usaha yang berbentuk:
 - a. Badan Usaha Milik Negara;
 - b. Badan Usaha Milik Daerah;
 - c. Perseroan Terbatas; dan
 - d. Koperasi.
- (5) PJPK merupakan pihak yang ditunjuk dan/atau ditetapkan dalam rangka pelaksanaan kerjasama Pemerintah Daerah dengan badan usaha dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf Kedua
Jangka Waktu KSPI

Pasal 57

- (1) Walikota menetapkan jangka waktu KSPI.
- (2) Jangka waktu KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperpanjang.
- (3) Jangka waktu KSPI dan Perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam perjanjian.
- (4) Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya dapat dilakukan apabila terjadi *government force majeure* seperti dampak kebijakan Pemerintah Daerah yang disebabkan oleh terjadinya krisis ekonomi, politik, sosial dan keamanan.
- (5) Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diajukan paling lama 6 (enam) bulan setelah *government force majeure*.

Paragraf Ketiga
Tata Cara KSPI

Pasal 58

- (1) KSPI dilakukan berdasarkan permohonan yang disampaikan secara tertulis kepada Walikota.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat data dan informasi mengenai:
 - a. identitas PJPK, termasuk dasar penunjukan;
 - b. latar belakang permohonan;
 - c. rencana peruntukan KSPI;
 - d. jangka waktu; dan
 - e. estimasi besaran pembagian kelebihan keuntungan.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dokumen pendukung berupa:
 - a. proposal pra studi kelayakan;
 - b. surat pernyataan kesediaan menjadi PJPK; dan
 - c. surat kelayakan penyediaan infrastruktur dari Dinas terkait/Kementrian dan/atau lembaga sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Apabila hasil penelitian administrasi dapat dilakukan KSPI, Walikota membentuk Tim dan menugaskan penilai untuk melakukan penilaian guna mengetahui nilai wajar.
- (5) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 59

- (1) Walikota menyerahkan objek KSPI kepada PJPK.

(2) PJPK

- (2) PJKP menetapkan mitra KSPI berdasarkan tender sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan bidang kerjasama pemerintah dalam penyediaan infrastruktur.
- (3) Penetapan mitra KSPI dilaporkan oleh PJKP kepada Walikota paling lama 1 (satu) tahun setelah tanggal ditetapkan.
- (4) Perjanjian KSPI ditandatangani antara PJKP dengan mitra KSPI yang ditetapkan melalui tender.
- (5) Penandatanganan perjanjian dilakukan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal berlakunya keputusan KSPI.

Paragraf Keempat
Hasil KSPI

Pasal 60

- (1) Hasil KSPI terdiri dari:
 - a. barang berupa infrastruktur beserta fasilitasnya yang dibangun oleh mitra; dan
 - b. pembagian atas kelebihan keuntungan yang diperoleh yang ditentukan pada saat perjanjian dimulai.
- (2) Pembagian atas kelebihan keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan penerimaan daerah yang disetor langsung ke Kas Umum Daerah.
- (3) Formulasi dan/atau besaran pembagian keuntungan ditetapkan oleh Walikota.
- (4) Penetapan besaran pembagian kelebihan keuntungan sebagaimana dimaksud ayat (3) dilakukan dengan pertimbangan hasil kajian dari tim KSPI yang dibentuk oleh Walikota.
- (5) Perhitungan pembagian kelebihan keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan mempertimbangkan antara lain:
 - d. nilai investasi pemerintah daerah;
 - e. nilai investasi mitra KSPI;
 - f. resiko yang ditanggung mitra KSPI; dan
 - g. karakteristik infrastruktur.

Pasal 61

- (1) Pembagian kelebihan keuntungan disetor ke rekening Kas Umum Daerah paling lambat tanggal 31 maret.
- (2) Bagian pemerintah daerah atas pembagian kelebihan keuntungan pada tahun terakhir jangka waktu perjanjian disetor oleh mitra ke kas Umum Daerah paling lambat 10 (sepuluh) hari sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian.
- (3) Bagian pemerintah daerah pada ayat (2) disetor oleh mitra KSPI sepanjang terdapat kelebihan keuntungan yang diperoleh dari yang ditentukan pada saat perjanjian dimulai.

Paragraf Kelima
Perjanjian KSPI

Pasal 62

- (1) Perjanjian KSPI sekurang-kurangnya memuat:
 - a. dasar perjanjian;
 - b. identitas para pihak;
 - c. tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek KSPI;
 - d. perutukan pemanfaatan;
 - e. hak dan kewajiban;

f. jangka

- f. jangka waktu pemanfaatan;
 - g. besaran penerimaan serta mekanisme pembayaran;
 - h. ketentuan mengenai berakhirnya perjanjian;
 - i. sanksi; dan
 - j. penyelesaian perselisihan.
- (2) Perjanjian KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk Akta Notaris.

Paragraf Keenam
Berakhirnya Perjanjian KSPI

Pasal 63

- (1) KSPI berakhir dalam hal:
- a. berakhirnya jangka waktu KSPI;
 - b. pengakhiran perjanjian secara sepihak oleh Walikota; atau
 - c. ketentuan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran secara sepihak oleh Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan dalam hal mitra KSPI:
- a. tidak membayar pembagian kelebihan keuntungan yang ditentukan pada saat perjanjian dimulai; atau
 - b. tidak memenuhi kewajiban selain dimaksud dalam huruf a sebagaimana tertuang dalam perjanjian.
- (3) Pengakhiran secara sepihak oleh Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diawali dengan:
- a. penerbitan teguran tertulis kepada mitra KSPI;
 - b. apabila mitra KSPI tidak melaksanakan teguran pertama sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterbitkan, Walikota menerbitkan surat teguran kedua;
 - c. apabila mitra KSPI tidak melaksanakan teguran kedua sebagaimana dimaksud dalam huruf b dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterbitkan, Walikota menerbitkan surat teguran ketiga;
 - d. apabila mitra KSPI tidak melaksanakan teguran ketiga sebagaimana dimaksud dalam huruf c dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterbitkan, Walikota menerbitkan surat pengakhiran KSPI;
 - e. surat teguran dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c serta surat pengakhiran sebagaimana dimaksud dalam huruf d ditembuskan kepada PJKP.
- (4) Mitra KSPI harus melaporkan akan mengakhiri KSPI paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya perjanjian kepada PJKP yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 64

Dengan diundangkannya Peraturan Walikota ini, maka Peraturan Walikota Serang Nomor 60 Tahun 2017 tentang Tata Cara Kerjasama Pemanfaatan Sewa Barang Milik Daerah, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 65

Pasal 65

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada saat diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Lembaran Berita Daerah Kota Serang.

Ditetapkan di Serang
pada tanggal 16 Juli 2018
WALIKOTA SERANG,

TTD

Tb. HAERUL JAMAN

Diundangkan di Serang
pada tanggal 17 Juli 2018
SEKRETARIS DAERAH
KOTA SERANG,

TTD

Tb. URIP HENUS

LEMBARAN BERITA DAERAH KOTA SERANG TAHUN 2018 NOMOR 22
Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

Ttd

YUDI SURYADI
NIP. 19671010 1988011 1 002