



WALI KOTA MAGELANG
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN
PERATURAN WALI KOTA MAGELANG
NOMOR 21 TAHUN 2024
TENTANG
BENTUK PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH DAN TATA CARA
PENGHITUNGAN BESARAN TARIF UNTUK PEMANFAATAN
BARANG MILIK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA MAGELANG,

- Menimbang : a. bahwa Pemerintah Daerah menyelenggarakan pengelolaan barang milik daerah untuk menunjang perekonomian daerah dan menjadi salah satu sumber pendapatan daerah memberikan manfaat yang baik bagi kesejahteraan masyarakat sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. bahwa untuk memenuhi kebutuhan dalam pemanfaatan barang milik daerah, diperlukan adanya ketentuan yang mengatur mengenai bentuk pemanfaatan barang milik daerah yang dirumuskan dengan memperhatikan rasa keadilan, kepatutan, manfaat untuk masyarakat, serta taat pada ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. bahwa untuk memberikan landasan hukum dalam pemanfaatan barang milik daerah beserta formulasi penghitungan tarif, perlu disusun Peraturan Wali Kota mengenai bentuk pemanfaatan dan tata cara penghitungan besaran tarif;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah dan Tata Cara Penghitungan Besaran Tarif untuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, dan Jawa Barat sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Kota-Kota Besar dan Kota-Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);

3. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2023 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kota Magelang Nomor 123);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG BENTUK PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH DAN TATA CARA PENGHITUNGAN BESARAN TARIF UNTUK PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Magelang.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Magelang.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan dewan perwakilan rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.
5. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
6. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
7. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa Barang Milik Daerah pada saat tertentu.
8. Penilai Pemerintah adalah Penilai Pemerintah Pusat dan Penilai Pemerintah Daerah.

9. Penilai Publik adalah lembaga yang melakukan Penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari menteri keuangan dan lisensi dari lembaga pertanahan yang masih berlaku, untuk menghitung nilai atas objek sewa.
10. Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Perangkat Daerah dan/atau optimalisasi Barang Milik Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.
11. Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
12. Kerja Sama Pemanfaatan yang selanjutnya disingkat KSP adalah pendayagunaan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan pendapatan Daerah atau sumber pembiayaan lainnya.
13. 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.
14. 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 disepakati.
15. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur yang selanjutnya disingkat KSPI adalah kerja sama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB II BENTUK PEMANFAATAN

Pasal 2

- (1) Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah yang diatur dalam Peraturan Wali Kota ini berupa:
 - a. Sewa;
 - b. KSP;
 - c. BGS atau BSG; dan
 - d. KSPI.
- (2) Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa Sewa yang masa sewanya lebih dari 1 (satu) tahun.

Pasal 3

- (1) Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilaksanakan untuk memperoleh pendapatan Daerah.

- (2) Pendapatan Daerah dari Pemanfaatan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. besaran Sewa, untuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Sewa yang masa sewanya lebih dari 1 (satu) tahun;
 - b. kontribusi tetap dan bagi hasil keuntungan, untuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk KSP;
 - c. kontribusi tahunan, untuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk BGS/BSG; atau
 - d. pembagian atas kelebihan keuntungan, untuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk KSPI.
- (3) Pendapatan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan Daerah yang disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Daerah.
- (4) Penatausahaan keuangan atas penerimaan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB II

TATA CARA PENGHITUNGAN BESARAN TARIF PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH

Bagian Kesatu

Besaran Sewa yang Masa Sewanya Lebih Dari 1 (satu) Tahun

Pasal 4

- (1) Besaran Sewa Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a ditetapkan oleh Wali Kota:
 - a. untuk Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan; dan
 - b. untuk Barang Milik Daerah berupa selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Besaran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah besaran nilai nominal Sewa Barang Milik Daerah yang ditentukan.

Pasal 5

- (1) Besaran Sewa Barang Milik Daerah merupakan hasil perkalian dari:
 - a. tarif pokok Sewa; dan
 - b. faktor penyesuaian Sewa.
- (2) Besaran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 6

- (1) Tarif pokok Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a berupa tanah dan/atau bangunan merupakan nilai wajar atas Sewa dari hasil Penilaian oleh Penilai.
- (2) Dalam hal belum tersedia dana anggaran pendapatan dan belanja Daerah untuk penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penilaian dapat dilakukan oleh Penilai yang ditunjuk Pengelola Barang atas dasar kesediaan pembiayaan dari calon penyewa.

- (3) Tarif pokok Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a berupa tanah dan/atau bangunan merupakan nilai wajar atas Sewa dapat berupa hasil penaksiran yang dilakukan tim yang ditetapkan oleh Wali Kota, dalam hal:
 - a. tidak tersedia anggaran dalam tahun berkenaan untuk pelaksanaan penilaian oleh Penilai;
 - b. jangka waktu sewa lebih dari 1 (satu) tahun dan paling lama 2 (dua) tahun; dan
 - c. sewa dengan jenis kegiatan untuk usaha pertanian, rumah tinggal masyarakat berpenghasilan rendah, dan kegiatan usaha kecil menengah.
- (4) Tarif pokok Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a berupa selain tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh tim yang ditetapkan Wali Kota atau menggunakan Penilai.
- (5) Hasil perhitungan tarif pokok sewa yang dilakukan oleh Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) dituangkan dalam Berita Acara.

Pasal 7

- (1) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. jenis kegiatan usaha penyewa;
 - b. bentuk kelembagaan penyewa; dan
 - c. periodesitas Sewa.
- (2) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam persentase.
- (3) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti besaran faktor penyesuai Sewa yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pasal 8

- (1) Dalam kondisi tertentu, Wali Kota dapat menetapkan besaran faktor penyesuai Sewa dengan persentase tertentu berdasarkan permohonan penyewa kepada:
 - a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Daerah pada Pengelola Barang; atau
 - b. Pengguna Barang, untuk Barang Milik Daerah pada Pengguna Barang.
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penugasan pemerintah pusat/Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. bencana alam;
 - c. bencana nonalam; atau
 - d. bencana sosial.
- (3) Besaran faktor penyesuai dengan persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 1% (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).

- (4) Dalam hal kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b sampai dengan huruf d, besaran faktor penyesuaian dengan persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sampai dengan 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.
- (5) Kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penyewa mengajukan permohonan yang dilampiri:
 - a. surat pernyataan bahwa kegiatan usaha yang dilakukan terdampak atas kondisi bencana; dan
 - b. laporan keuangan dalam bentuk sederhana yang menggambarkan dampak atas kondisi bencana.
- (6) Besaran faktor penyesuaian Sewa dengan persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 9

- (1) Penghitungan untuk penetapan besaran Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dilaksanakan oleh:
 - a. Pengelola Barang untuk Barang Milik Daerah yang berada pada Pengelola Barang; dan
 - b. Pengguna Barang untuk Barang Milik Daerah yang berada pada Pengguna Barang.
- (2) Pengelola Barang dan Pengguna Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk tim dalam melaksanakan penghitungan besaran Sewa.

Bagian Kedua KSP

Paragraf 1

Kontribusi Tetap dan Pembagian Keuntungan

Pasal 10

- (1) Pendapatan Daerah berupa kontribusi tetap dan pembagian keuntungan KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b yang disetorkan oleh mitra KSP setiap tahun selama jangka waktu KSP.
- (2) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP dapat dilakukan perubahan dengan pertimbangan inflasi yang terjadi selama jangka waktu perjanjian.
- (3) Perubahan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Wali Kota.
- (4) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 11

- (1) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) terdiri atas:
 - a. besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP sebagai limit terendah yang digunakan dalam pemilihan mitra KSP; dan
 - b. besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP yang ditetapkan untuk perjanjian KSP.
- (2) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota

Pasal 12

- (1) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Wali Kota, dengan berdasarkan hasil Penilaian oleh Penilai.
- (2) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebelum pelaksanaan pemilihan Mitra KSP.
- (3) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b ditetapkan berdasarkan hasil pemilihan mitra KSP.

Pasal 14

- (1) Perhitungan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b yang merupakan bagian Pemerintah Daerah, harus memperhatikan perbandingan nilai Barang Milik Daerah yang dijadikan objek KSP dan manfaat lain yang diterima Pemerintah Daerah dengan nilai investasi mitra dalam KSP.
- (2) Dalam KSP Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan, sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungannya dapat berupa bangunan beserta fasilitasnya yang dibangun dalam satu kesatuan perencanaan.
- (3) Sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungannya yang berupa bangunan beserta fasilitasnya sebagaimana dimaksud ayat (4) bukan merupakan objek KSP.

Pasal 15

- (1) Besaran nilai bangunan beserta fasilitasnya sebagai bagian dari kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) paling banyak 10% (sepuluh persen) dari total penerimaan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan selama masa KSP.
- (2) Bangunan yang dibangun dengan biaya sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungan dari awal pengadaannya merupakan Barang Milik Daerah.

Pasal 16

- (1) Dalam kondisi tertentu, Wali Kota dapat menetapkan besaran faktor penyesuai untuk kontribusi tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a dengan persentase tertentu, berdasarkan permohonan mitra KSP.
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penugasan pemerintah pusat/Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. bencana alam;
 - c. bencana nonalam; atau
 - d. bencana sosial.
- (3) Besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 1 % (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (4) Dalam hal kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b sampai dengan huruf d, besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.
- (5) Terhadap kontribusi tetap yang telah lunas pembayarannya, besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterapkan pada pembayaran kontribusi tetap berikutnya.
- (6) Permohonan mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Wali Kota dengan melampirkan paling sedikit:
 - a. alasan dan pertimbangan pengajuan;
 - b. usulan besaran faktor penyesuai untuk kontribusi tetap dengan persentase tertentu;
 - c. surat pernyataan tanggung jawab mutlak dari mitra KSP terkait kondisi tertentu; dan
 - b. laporan keuangan proyek KSP yang diaudit oleh auditor independen 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak pelaksanaan KSP.
- (7) Pengelola Barang melakukan penelitian terhadap permohonan mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
- (8) Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (7) Wali Kota menyetujui dan menetapkan besaran faktor penyesuai untuk kontribusi tetap dengan persentase tertentu.

Paragraf 2

Tata Cara Penghitungan

Pasal 17

- (1) Besaran kontribusi tetap mempertimbangkan:
 - a. nilai wajar/taksiran Barang Milik Daerah yang menjadi objek KSP; dan
 - b. kelayakan bisnis atau kondisi keuangan mitra KSP.

- (2) Perhitungan besaran kontribusi tetap dapat mempertimbangkan manfaat ekonomi dan/atau sosial yang diperoleh dari hasil analisis Penilai.
- (3) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Wali Kota dari hasil perhitungan tim dengan mempertimbangkan analisis Penilai dan proposal kelayakan bisnis.
- (4) Nilai wajar Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan untuk Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan berdasarkan hasil Penilaian oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik.
- (5) Nilai taksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan untuk Barang Milik Daerah berupa selain tanah dan/atau bangunan dalam hal dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh Wali Kota.
- (6) Dalam hal terdapat nilai Barang Milik Daerah yang berbeda dengan nilai wajar/nilai taksiran hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dalam rangka Pemanfaatan Barang Milik Daerah digunakan nilai wajar/nilai taksiran hasil Penilaian.

Pasal 18

- (1) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a meningkat setiap tahun.
- (2) Peningkatan besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kontribusi tetap tahun pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.
- (3) Besaran peningkatan kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan KSP dan dituangkan dalam perjanjian KSP.

Pasal 19

- (1) Perhitungan pembagian keuntungan dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. nilai investasi Pemerintah Daerah;
 - b. nilai investasi mitra KSP;
 - c. risiko yang ditanggung mitra KSP; dan
 - d. kelayakan bisnis mitra.
- (2) Perhitungan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh Wali Kota dari hasil perhitungan tim berdasarkan dan/atau mempertimbangkan hasil Penilaian.
- (3) Besaran nilai investasi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a didasarkan pada nilai wajar/nilai taksiran Barang Milik Daerah yang menjadi objek KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a.
- (4) Besaran nilai investasi mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b didasarkan pada estimasi investasi dalam proposal KSP.
- (5) Pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari:
 - a. pendapatan/Penjualan;
 - b. laba sebelum bunga dan pajak;

- c. laba bersih; atau
 - b. arus kas bersih kegiatan dan investasi.
- (6) Dalam hal terdapat perubahan investasi oleh Pemerintah Daerah, besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan dapat ditinjau kembali oleh Wali Kota.

Pasal 20

- (1) Dalam hal realisasi investasi yang dikeluarkan oleh mitra KSP lebih rendah dari estimasi investasi sebagaimana tertuang dalam perjanjian, besaran pembagian keuntungan dapat ditinjau kembali oleh Wali Kota.
- (2) Realisasi investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan hasil audit yang dilakukan oleh auditor independen sebagai limit terendah yang tidak dapat dinegosiasikan lagi.

Pasal 21

- (1) Dalam hal mitra KSP atas Barang Milik Daerah untuk penyediaan infrastruktur berbentuk badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau anak perusahaan badan usaha milik negara yang diperlakukan sama dengan badan usaha milik negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tata cara penyertaan dan penatausahaan modal negara pada badan usaha milik negara dan perseroan terbatas, kontribusi tetap dan pembagian keuntungan dapat ditetapkan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari hasil perhitungan tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.
- (2) Besaran penetapan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada kemampuan keuangan mitra KSP.
- (3) Besaran penetapan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Bagian Ketiga
BGS dan BSG

Paragraf Kesatu
Kontribusi Tahunan

Pasal 22

- (1) Penerimaan Daerah dari BGS/BSG berupa kontribusi tahunan besarnya ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (2) Besaran kontribusi tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. besaran kontribusi tahunan hasil BGS/BSG sebagai limit terendah yang digunakan dalam tender pemilihan mitra BGS/BSG; dan
 - b. besaran kontribusi tahunan hasil BGS/BSG yang ditetapkan untuk perjanjian BGS/BSG.

- (3) Mitra BGS/BSG membayar kontribusi tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b melalui penyetoran ke rekening kas umum Daerah sebagai penerimaan Daerah dari pelaksanaan BGS/BSG.

Paragraf 2
Tata Cara Penghitungan

Pasal 23

- (1) Besaran kontribusi tahunan BGS/BSG Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan dan sebagian tanah dan/atau bangunan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Wali Kota, berdasarkan dan/atau mempertimbangkan hasil Penilaian.
- (2) Besaran kontribusi tahunan BGS/BSG Barang Milik Daerah berupa selain tanah dan/atau bangunan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pengelola Barang, berdasarkan dan/atau mempertimbangkan hasil Penilaian.

Pasal 24

- (1) Besaran kontribusi tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a ditetapkan berdasarkan hasil Penilaian oleh Penilai.
- (2) Besaran kontribusi tahunan hasil BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebelum pelaksanaan tender pemilihan Mitra BGS/BSG.

Pasal 25

- (1) Besaran kontribusi tahunan hasil BGS/BSG yang ditetapkan untuk perjanjian BGS/BSG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b ditetapkan berdasarkan hasil tender.
- (2) Besaran kontribusi tahunan hasil BGS/BSG untuk mitra BGS/BSG dari penunjukan langsung ditetapkan berdasarkan hasil Penilaian oleh Penilai dan dituangkan dalam perjanjian BGS/BSG.

Pasal 26

- (1) Besaran kontribusi tahunan mempertimbangkan:
 - a. penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah;
 - b. nilai wajar Barang Milik Daerah yang menjadi objek BGS/BSG; dan
 - c. kelayakan bisnis mitra BGS/BSG.
- (2) Besaran kontribusi tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Wali Kota berdasarkan perhitungan Penilai.
- (3) Nilai wajar Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditentukan berdasarkan hasil Penilaian oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik.
- (4) Dalam hal nilai Barang Milik Daerah berbeda dengan nilai wajar hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), BGS/BSG Barang Milik Daerah menggunakan nilai wajar hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 27

- (1) Besaran kontribusi tahunan pelaksanaan BGS/BSG dapat meningkat setiap tahun dari yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2).
- (2) Peningkatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kontribusi tahunan tahun pertama dengan memperhatikan tingkat inflasi.
- (3) Besaran kontribusi tahunan ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan BGS/BSG dan dituangkan dalam perjanjian.
- (4) Dalam hal usulan besaran kontribusi tahunan yang diajukan oleh calon mitra BGS/BSG lebih besar dari hasil perhitungan yang dilakukan oleh Penilai, besaran kontribusi tahunan yang ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan BGS/BSG dan yang dituangkan dalam perjanjian adalah sebesar usulan besaran kontribusi tahunan dari calon mitra BGS/BSG.

Pasal 28

- (1) Dalam kondisi tertentu, Wali Kota dapat menetapkan besaran faktor penyesuai untuk kontribusi tetap dengan persentase tertentu, berdasarkan permohonan mitra BGS/BSG.
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. bencana nonalam; atau
 - c. bencana sosial.
- (3) Besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 1% (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (4) Dalam hal kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2), besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.
- (5) Terhadap kontribusi tetap yang telah lunas pembayarannya, besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan pada pembayaran kontribusi tetap berikutnya.
- (6) Permohonan mitra BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Wali Kota dengan melampirkan paling sedikit:
 - a. alasan dan pertimbangan pengajuan;
 - b. usulan besaran faktor penyesuai untuk kontribusi tetap dengan persentase tertentu;
 - b. surat pernyataan tanggung jawab mutlak dari mitra BGS/BSG terkait kondisi tertentu; dan
 - c. laporan keuangan proyek BGS/BSG yang diaudit oleh auditor independen 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak pelaksanaan BGS/BSG.
- (7) Pengelola Barang melakukan penelitian terhadap permohonan mitra BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

- (8) Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (7) Wali Kota menyetujui dan menetapkan besaran faktor penyesuaian untuk kontribusi tetap dengan persentase tertentu.

Bagian Ketiga
KSPI

Paragraf Kesatu
Pembagian atas Kelebihan Keuntungan

Pasal 29

Hasil dari KSPI berupa pembagian atas kelebihan keuntungan merupakan penerimaan Pemerintah Daerah yang harus disetorkan ke rekening kas umum Daerah.

Pasal 30

- (1) Formulasi dan/atau besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (2) Penetapan besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan hasil kajian dari tim KSPI yang dibentuk oleh Wali Kota.
- (3) Perhitungan pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. nilai investasi Pemerintah Daerah;
 - b. nilai investasi mitra KSPI;
 - c. risiko yang ditanggung mitra KSPI; dan
 - d. karakteristik infrastruktur.

BAB IV
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 31

Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan dari bentuk pemanfaatan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, Peraturan Wali Kota Magelang Nomor 40 Tahun 2020 tentang Tata Cara Perhitungan Formula Tarif Sewa Barang Milik Daerah Berupa Tanah dan/atau Bangunan (Berita Daerah Kota Magelang Tahun 2020 Nomor 40), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 33

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Magelang.

Ditetapkan di Magelang
pada tanggal 15 Agustus 2024

WALI KOTA MAGELANG,

MUCHAMAD NUR AZIZ



Diundangkan di Magelang
pada tanggal 15 Agustus 2024

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAGELANG,


HAMZAH KHOLIFI

PEJABAT	PARAF
1. SEKDA	
2. ASISTEN	
3. KABID	
4. SUBKOR	

PEJABAT BPKAD	PARAF
1. KA. BADAN	
2. SEKRETARIS	
3. KA. BID	
4. KA. SUB BAG KA. SUB BID	

LEMBARAN DAERAH KOTA MAGELANG TAHUN 2024 NOMOR 21