



Original Article

Kewenangan Menteri Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah dalam Menetapkan Faktor Penyesuai Sewa Barang Milik Daerah Berkaitan dengan Berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024

Yuyun Istianah^{1✉}, Rusdianto Sesung²

^{1,2}Universitas Narotama, Indonesia

Correspondence Author: yuyuntiana81@gmail.com[✉], rusdianto@narotama.ac.id

Abstract:

This study aims to analyze the authority of the Minister of Home Affairs and Regional Governments in determining the rental adjustment factor and its implications for the management of Regional Government Property. The study is motivated by the enactment of Regulation of the Minister of Home Affairs Number 7 of 2024, which regulates the rental adjustment factor for the placement of telecommunications infrastructure and relates to the need for Regional Governments to optimize regional revenue from asset utilization amid changing economic conditions and property values, while still considering the principles of public service and fairness. This research employs a normative juri dical method with statutory and conceptual approaches. Primary data were obtained through interviews with relevant stakeholders, while secondary data were derived from legislation, policy documents, and legal literature concerning regional asset management. The findings indicate that Regional Governments have the authority to manage Regional Government Property, including determining the rental adjustment factor, based on Law on Regional Government (Indonesia) and other regulations concerning the management of regional assets. Such authority must be implemented in a transparent and accountable manner by considering the economic value of assets and the public interest. Effective tariff adjustments can significantly contribute to increasing Regional Original Revenue and support urban development financing; however, the determination of the rental adjustment factor by the Minister of Home Affairs creates implications for the implementation of regional asset management by Regional Governments. Therefore, this study recommends a review of Regulation of the Minister of Home Affairs Number 7 of 2024 concerning Guidelines for the Management of Regional Government Property.

Keywords: The Minister of Home Affairs's Authority, Regional Governments's Authority, Rental Adjustment Factor, Regional Government Property, Telecommunications Infrastructure.

Submitted	: 20 March 2026
Revised	: 23 March 2026
Acceptance	: 01 April 2026
Publish Online	: 01 April 2026

This is an open access article under the [CC BY-NC](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) license.

Copyright © 2026 by Author. Published by Universitas Syiah Kuala



Pendahuluan

Negara Indonesia merupakan negara kesatuan yang dapat dipahami bahwa di dalam negara kesatuan, pemerintah pusat menjalankan kedaulatan tinggi negara. Agar tidak sewenang-wenang, aktivitas pemerintah pusat diawasi dan dibatasi oleh undang-undang. Konsekuensi logis dari posisinya sebagai penyelenggara kedaulatan negara, maka unit-unit pemerintahan yang dibentuk dan berada dibawah pemerintah pusat harus tunduk pada pemerintah pusat (Huda, 2024) Sehingga, prinsip Negara kesatuan ini adalah yang memegang kekuasaan tertinggi dalam semua urusan Negara ialah pemerintahan pusat. Kecuali, jika ada pelimpahan kewenangan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah.

Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. Daerah Otonom yang selanjutnya disebut Daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Dalam pelimpahan kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah dengan tujuan untuk menciptakan keadilan, kesejahteraan, dan kemakmuran rakyat. Kewenangan Pemerintah Daerah adalah Pemerintahan daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahannya memiliki hubungan dengan pemerintah pusat dan dengan pemerintahan daerah lainnya. Hubungan tersebut meliputi hubungan wewenang, keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam, dan sumber daya lainnya yang harus diperhatikan. Didalam menjalankan kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat untuk Pemerintah Daerah yang berhak mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat, Pemerintah Daerah berkewajiban untuk mengelola barang milik daerahnya untuk kepentingan masyarakat serta tidak ada kerugian yang dialami oleh pemerintah daerah dalam mengelola barang milik daerah.

Barang milik daerah atau aset daerah sekarang ini bukan hanya dipandang sebagai sarana dan prasarana agar urusan pemerintah daerah dapat diwujudkan akan tetapi aset dapat dioptimalkan demi memajukan dan menggerakkan perekonomian daerah. Lewat pengelolaan aset, pemerintah daerah diharapkan dapat dan mampu mengoptimalkan pengelolaan aset sehingga dapat mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.

Pentingnya kesadaran mengenai pengelolaan aset bagi pemerintah daerah kian hari kian meningkat seiring dengan perkembangan dan perbaikan kebijakan pengelolaan aset di tingkat pusat maupun daerah. Sebagian besar aset adalah berbentuk aset tetap. Aset tetap didalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 didefinisikan sebagai aset berwujud yang mempunyai masa manfaat 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan untuk kepentingan umum. Aset tetap terdiri:

- A. Tanah
- B. Peralatan dan Mesin
- C. Gedung dan Bangunan
- D. Jalan, Irigasi dan Jaringan
- E. Aset tetap lainnya
- F. Konstruksi dalam pengerjaan. [\(Yusuf, 2010\)](#)

Pengelolaan Barang Milik Daerah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Permendagri 19/2016). Pengelolaan barang milik daerah adalah keseluruhan kegiatan yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian ([Purnomo, 2021](#)).

Pemerintah daerah dapat memanfaatkan Barang Milik Daerah sesuai dengan PP 27/2014 dan juga Permendagri 19/2016, melalui beberapa bentuk:

- A. Sewa
- B. Pinjam pakai
- C. Kerja sama pemanfaatan
- D. Bangun Guna Serah
- E. Kerja sama penyediaan infrastruktur.

Salah satu bentuk pemanfaatan aset daerah adalah dengan cara menyewakan aset daerah atau barang milik daerah tersebut kepada pihak lain. Menurut Pasal 1 Ayat 11 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 menyatakan bahwa:

“Sewa adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.”

Tujuan pemanfaatan dengan sewa adalah optimalisasi barang milik daerah yang tidak atau belum dipergunakan dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi serta mencegah penggunaan dari pihak lain secara tidak sah.

Sejak tahun 2016 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pemanfaatan Barang Milik Daerah telah menjadi pedoman bagi pemerintah daerah dalam mengelola barang milik daerah di daerahnya masing-masing.

Pada ketentuan Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, telah disampaikan bahwa Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota untuk Barang Milik Daerah. Dari pasal tersebut telah diatur bahwa penetapan Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Daerah dilakukan oleh Gubernur/Bupati/ Walikota.

Pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tidak dibahas dengan detail terkait besaran faktor penyesuaian sewa, dan menyerahkan kepada Gubernur/Bupati/Walikota untuk menetapkannya sebagaimana Pasal 126 ayat (3).

Pada tahun 2024 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tersebut telah diubah sebagian dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 7 Tahun 2024, dimana jika sebelumnya dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tidak mengatur besaran faktor penyesuaian sewa maka sebaliknya dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 7 Tahun 2024 ini disebutkan dengan jelas angka besaran faktor penyesuaian sewa sebagaimana diatur dalam Pasal tambahan yaitu 128A, 128B, dan 128C.

Dengan ditetapkannya besaran faktor penyesuaian sewa tersebut maka kewenangan daerah dalam menetapkan besaran faktor penyesuaian sewa yang secara tidak langsung juga dalam menetapkan Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Daerah menjadi terbatas, sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah

dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 penetapan Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Daerah masih ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota, dan ketentuan pada pasal tersebut tidak diubah, dalam hal ini ketentuan yang telah diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah tidak selaras dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara: Menteri Keuangan mengatur pengelolaan barang milik negara, dan Pasal 43 ayat (1): Gubernur/bupati/walikota menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah. Pasal-Pasal tersebut telah membagi dan mengatur kebijakan bahwa pengelolaan barang milik negara diatur oleh Menteri Keuangan dan barang milik daerah diatur oleh Gubernur/bupati/walikota.

Dengan diaturnya besaran faktor penyesuai sewa dalam pemanfaatan barang milik daerah oleh Menteri Dalam Negeri, hal tersebut memunculkan pertanyaan sejauh mana wewenang pemerintah daerah dalam menetapkan besaran faktor penyesuai sewa sedangkan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 telah mengatur kebijakan pengelolaan barang milik daerah ditetapkan oleh Gubernur/bupati/walikota, kemudian diatur lebih jauh pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 bahwa penetapan Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Daerah ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota.

Metode

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menelaah bahan-bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, doktrin, serta putusan pengadilan yang relevan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pemanfaatan Barang Milik Daerah, serta bahan hukum sekunder seperti jurnal, buku, dan pendapat para ahli hukum Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan penalaran hukum deduktif untuk menjelaskan penetapan formulasi tarif sewa ruang milik jalan dan kewenangan pemerintah Kota daerah dalam mengelola barang milik daerah.

Hasil dan Pembahasan

Kewenangan Menteri Dalam Negeri terkait Penetapan Besaran Faktor Penyesuai Sewa Barang Milik Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, pengertian wewenang adalah hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan, dan Kewenangan adalah kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik.

Penyelenggaraan pemerintahan wajib berdasarkan pada asas legalitas, perlindungan terhadap hak asasi manusia serta Asas-asas umum pemerintahan yang

baik (AUPB). Salah satu asas AUPB yang dibahas pada penelitian ini adalah asas tidak menyalahgunakan kewenangan. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 10 ayat (1) huruf e UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dan penjelasannya yaitu mewajibkan setiap badan dan/atau pejabat pemerintahan untuk tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain yang tidak sesuai dengan tujuan diberikannya kewenangan tersebut, serta tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampurkan kewenangan.

Menurut Ridwan dalam bukunya yang berjudul Hukum Administrasi Negara, menjelaskan bahwa pilar utama negara hukum yaitu asas legalitas. Maka berdasarkan prinsip ini, tersirat bahwa kewenangan pemerintah berasal dari peraturan perundang-undangan, yaitu sumber kewenangan bagi pemerintah. Secara teori, wewenang yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara, yaitu suatu wewenang bersumber dari undang-undang (atribusi), pelimpahan (delegasi), atau penugasan (mandat) ([Jurdi, 2023](#)).

Menurut Martje Verhoeven dan Rob Widdershoven, asas legalitas memiliki tiga fungsi sebagai berikut: Legitimasi, adalah asas yang menjamin bahwa aturan yang diberikan kepada masyarakat harus sesuai dengan prosedur dalam badan perwakilan rakyat, sehingga menjamin ketaatan terhadap prinsip demokrasi. Atribusi, adalah asas yang memiliki fungsi terkait dengan penunjukan badan yang berwenang, sejak badan-badan tersebut hanya dapat memiliki wewenang jika undang-undang memberikannya. Regulasi, adalah asas yang mengatur pelaksanaan wewenang pemerintahan. Asas legalitas menetapkan batas-batas pelaksanaan wewenang terutama dalam undang-undang yang terkait dengan wewenang ([Verhoven, 2019](#)).

Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Setiap Keputusan dan/atau Tindakan harus ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berwenang, dan Pejabat Administrasi Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Kewenangan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan: melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang, melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang, dan/atau bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari ketentuan-ketentuan tersebut ditujukan sebagai pencegahan terhadap badan atau pejabat pemerintahan untuk menyalahgunakan kekuasaan dan memastikan bahwa tindakannya selalu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam Permendagri No. 19 Tahun 2016 tidak mengatur besaran formula tarif/besaran sewa maupun faktor penyesuaian sewa pada Barang Milik Daerah dan menyerahkannya kepada Gubernur/Bupati/Walikota untuk mengatur dan menetapkannya.

Terhadap wewenang yang diberikan kepada Menteri Dalam Negeri berdasarkan PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana diubah dengan PP Nomor 28 Tahun 2020 yang berkaitan dengan Sewa adalah yang tertuang pada Pasal 29, Pasal 53 dan Pasal 90 yaitu Menteri Dalam Negeri berwenang mengatur ketentuan mengenai sewa untuk Barang Milik Daerah dengan karakteristik/sifat khusus, berwenang mengatur ketentuan mengenai

Penilaian Barang Milik Daerah yang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan, dan Menteri Dalam Negeri berwenang melakukan pembinaan pengelolaan Barang Milik Daerah dan menetapkan kebijakan sesuai dengan kebijakan umum Barang Milik Daerah, sedangkan kewenangan lainnya berkaitan dengan perencanaan, pembukuan, pemindahtanganan, penyimpanan pengawasan, pengendalian, dll, sedangkan yang berkaitan dengan ketentuan mengenai sewa untuk Barang Milik Daerah dengan karakteristik/sifat khusus sebagaimana wewenang yang diberikan oleh PP Nomor 27 Tahun 2014 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 28 Tahun 2020 telah dilaksanakan oleh Menteri Dalam Negeri sebagaimana tertuang dalam Pasal 114, Pasal 116, Pasal 131, dan Pasal 132.

Berkenaan dengan kewenangan Menteri Dalam Negeri untuk mengatur ketentuan mengenai Penilaian Barang Milik Daerah dengan mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan, kewenangan tersebut telah dilaksanakan sebagaimana tertuang dalam pasal tata cara pelaksanaan sewa oleh Pengelola Barang dan oleh Pengguna Barang sebagaimana rentang Pasal 137 s/d pasal 143, walaupun dalam konsideran baik pada Permendagri No. 19 Tahun 2016 maupun Permendagri No. 7 Tahun 2024 tidak mencantumkan Peraturan Menteri Keuangan dalam pertimbangan atau landasan penyusunan dokumen peraturan perundangan. Penilaian sendiri memiliki definisi yang berdasarkan PP No. 28 Tahun 2020 dan Permendagri No. 19 Tahun 2016 adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa barang milik daerah pada saat tertentu.

Pada Pasal 90 tersebut disampaikan bahwa Menteri Dalam Negeri berwenang melakukan pembinaan pengelolaan Barang Milik Daerah dan menetapkan kebijakan sesuai dengan kebijakan umum Barang Milik Daerah, berdasarkan Penjelasan atas PP No. 27 Tahun 2014 dijelaskan bahwa Menteri Dalam Negeri mengeluarkan kebijakan baik dalam bentuk Peraturan/Keputusan Menteri Dalam Negeri maupun surat Menteri Dalam Negeri, yang memuat prinsip pengelolaan Barang Milik Daerah, hal ini telah telah ditindaklanjuti Menteri Dalam Negeri dengan diundangkannya Permendagri No. 19 Tahun 2016 itu sendiri yang kemudian diubah dengan Permendagri No. 7 Tahun 2024.

Dalam kewenangan-kewenangan yang tercantum dalam PP tersebut, tidak terdapat kewenangan yang diberikan kepada Menteri Dalam Negeri untuk mengatur lebih jauh atau lebih detail terkait formula tarif/besaran sewa maupun faktor penyesuaian sewa pada Barang Milik Daerah, dikarenakan PP tersebut telah mengatur bahwa Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) dan mengatur bahwa formula tarif/besaran sewa barang milik daerah ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (4).

Besaran Faktor Penyesuaian Sewa yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024

Pada Permendagri No. 19 Th. 2016 tidak disebutkan besaran faktor penyesuaian sewa dikarenakan Faktor penyesuaian sewa ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota, sedangkan pada Permendagri No. 7 Th. 2024 besaran faktor penyesuaian sewa tidak lagi ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota, melainkan telah ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri sebagaimana tertuang dalam pasal tambahan yaitu Pasal 128A, Pasal 128B, dan Pasal 128C.

Besaran faktor penyesuaian yang ditetapkan dalam Pasal 128A, Pasal 128B, dan

Pasal 128C dapat dibuat tabel sebagai berikut:

• Pasal 128A

Berdasarkan Jenis Kegiatan:

Jenis Kegiatan	Besaran faktor penyesuai Sewa	Keterangan
Bisnis	100%	dikecualikan terhadap: a. koperasi yang dibentuk dan beranggotakan Pegawai ASN; atau b. pelaku usaha perorangan berskala mikro dan kecil. faktor penyesuai Sewa: • 75% untuk koperasi sekunder; • 50% untuk koperasi primer; atau • 25% untuk pelaku usaha perorangan berskala mikro dan kecil
rumah produksi bersama dari hasil tugas pembantuan	0%	Dengan ketentuan sebagai berikut: a. mitra pemanfaatan merupakan koperasi yang telah terdaftar sebagai pengelola rumah produksi bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; b. belum menghasilkan laba bersih; dan c. mitra pemanfaatan koperasi menyampaikan laporan keuangan yang telah dilakukan audit sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
Usaha nonbisnis	30% - 50%	dikecualikan terhadap: a. peruntukan Sewa yang diinisiasi oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang untuk mendukung tugas dan fungsi, faktor penyesuai Sewa ditetapkan sebesar 15% b. sarana dan prasarana pendidikan dalam rangka pemenuhan kebutuhan anggota keluarga Pegawai ASN dan pegawai penunjang, faktor penyesuai Sewa ditetapkan sebesar 10%
soial	2,5%	dikecualikan terhadap: kegiatan keagamaan berupa tempat ibadah beserta sarana dan prasarana penunjang peribadatan. faktor penyesuai Sewa: 0%

Berdasarkan Periodesitas Sewa:

Periodesitas Sewa	Besaran faktor penyesuai Sewa
dilakukan sekaligus terhadap seluruh jangka waktu Sewa	100%
2 tahun	120%
3 tahun	125%

4 tahun	130%
5 tahun	135%
6 tahun	140%
7 tahun	145%
8 tahun	150%
9 tahun	155%
10 tahun	160%

• Pasal 128B

Jenis Infrastruktur	Besaran faktor penyesuai Sewa	Keterangan
Transportasi	1%-30% dan 1%. 1%-50%	a. 1%-30% untuk pelabuhan laut dan pelabuhan sungai dan/atau danau . 1%-50% untuk bandar udara, terminal, dan perkeretaapian
Jalan	7% - 50%	
Sumber Daya Air dan Pengairan	7% - 50%	
air minum	5% - 30%	
air limbah	5% - 20%	
telekomunikasi dan informatika	4% - 16% dan 0%	0% apabila dalam hal objek Sewa berupa tanah tidak tersedia sarana/jalur jaringan utilitas terpadu
ketenagalistrikan	0% dan 1%	a. 0% (nol persen) untuk pembangkit listrik: 1. minihydro dan mikrohydro (< 10 MW); dan 2. tenaga air. b. 1% (satu persen) untuk pembangkit listrik selain sebagaimana dimaksud dalam huruf a. c. 1% (satu persen) untuk jaringan transmisi tenaga Listrik; dan d. 0% (nol persen) untuk jaringan distribusi tenaga listrik.
sarana persampahan	5% - 20%	
minyak dan/atau gas bumi	30% - 90%	

• Pasal 128C

Jenis	Besaran faktor penyesuai Sewa	Keterangan
Kondisi Tertentu	1%-50%	Meliputi: a. penugasan Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan

		perundang-undangan; b. bencana alam; c. bencana non alam; atau d. bencana sosial.
--	--	--

Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Mengelola Barang Milik Daerah

Peraturan Daerah (Perda) adalah prasyarat mutlak daerah untuk mengambil manfaat dari setiap aksi pemerintah yang dalam hal ini adalah pemanfaatan. Untuk bisa mengambil manfaat dari Barang Milik Daerah, maka harus ada Perda yang spesifik mengatur tentang Barang Milik Daerah, jika hal ini tidak ada maka pemasukan dari pemanfaatan Barang Milik Daerah itu adalah pemasukan yang tidak sah.

Oleh karena pemerintah daerah diwajibkan untuk membuat Perda yang spesifik tentang Barang Milik Daerah, maka Perda tersebut harus mengacu pada landasan peraturan di atasnya yang jelas dan spesifik mulai dari nama peraturan, asas hingga batang tubuh substansi. Hal ini untuk menjaga keteraturan, keharmonisan dan sinkronisasi norma dari level tertinggi hingga Perda yang akan dibentuk. Dalam bahasan sebelumnya, sudah diuraikan bahwa masalah yang timbul adalah dalam level peraturan menteri yang dalam hal ini adalah Permendagri terjadi kekosongan hukum dalam hal metode penghitungan formula tarif sewa. Atas masalah dalam status quo itu, maka pembaruan hukum tidak dihindari.

Peraturan Menteri (Permen) berada pada tingkat yang lebih rendah dalam hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia. Peraturan Menteri memiliki kedudukan dibawah Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah. Hal ini berarti bahwa Peraturan Menteri tidak dapat bertentangan dengan ketentuan yang lebih tinggi, yaitu UU dan PP. Jika ada Peraturan Menteri yang bertentangan dengan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah, maka peraturan tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak berlaku lagi, karena tidak sesuai dengan ketentuan yang lebih tinggi ([Wibowo, 2025](#)).

Pembaruan hukum dapat dilakukan dengan menggunakan politik hukum. Politik hukum setidaknya memiliki 3 dimensi, yakni masa lalu, sekarang dan masa depan. Politik hukum mengkaji apa saja permasalahan di masa lalu, menyaring masalah-masalah tersebut dan memprioritaskan mana yang akan diselesaikan. Masa kini adalah untuk memilih alternatif solusi untuk menyelesaikan dan kemudian merumuskan tujuan-tujuan apa yang hendak dicapai di masa mendatang ([Wahjono, 1986](#)).

Dengan pembaharuan itu, diharapkan pemerintah daerah tidak lagi dalam keragu-raguan untuk merujuk peraturan pusat mana yang harus dirujuk dalam pembentukan Perda tentang pemanfaatan Barang Milik Daerah, yakni adalah pelaksana tunggal Pergub/Perbup/Perwalikota yang memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang, dan tidak lagi merujuk pada Permendagri, yang secara rezim adalah berbeda. Dengan itu, juga akan menunjang pemerintah daerah tetap dalam koridor *good governance* ([Setiabudhi, 2019](#)).

Berkenaan dengan pengelolaan barang milik negara/daerah telah terdapat ketentuan-ketentuan yang mengaturnya, yaitu antara lain UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan PP No. 28 Tahun 2020, dan

Permendagri No. 19 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Permendagri No. 7 Tahun 2024.

Berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2004 bahwa kebijakan pengelolaan barang milik daerah ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota, Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 29 ayat (4) PP No. 27 Tahun 2014 sebagaimana telah diubah dengan PP No. 28 Tahun 2020, pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah adalah Gubernur/Bupati/Walikota, dan Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota, maka pemerintah daerah berwenang menetapkan peraturan daerah bersama dengan lembaga legislatif, dan berwenang menyusun peraturan kepala daerah untuk penjabaran detailnya.

Dalam struktur pengelolaan Barang Milik Daerah, kepala daerah bertindak sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah, sedangkan pengelolaan operasional dilaksanakan oleh Pengelola Barang, Pengguna Barang dan Kuasa Pengguna Barang. Struktur ini menunjukkan bahwa kewenangan pengelolaan Barang Milik Daerah bersifat hierarkis dan terdesentralisasi secara administratif, namun tetap berada dalam satu sistem pengendalian yang terintegrasi di bawah kepala daerah selaku pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah.

Berdasarkan Pasal 5 PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana diubah dengan PP Nomor 28 Tahun 2020, wewenang yang diberikan pada Pemerintah Daerah melalui Gubernur/Bupati/Walikota selaku pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah, jo. Pasal 9 Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 sebagaimana diubah dengan Permendagri Nomor 7 Tahun 2024 adalah : menetapkan kebijakan terkait pengelolaan Barang Milik Daerah, menetapkan Penggunaan, Pemanfaatan, atau Pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan, menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan Barang Milik Daerah, menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan Barang Milik Daerah, mengajukan usul Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, menyetujui usul Pemindahtanganan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah sesuai batas kewenangannya, menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan, dan menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Kewenangan pemerintah daerah dalam mengelola Barang Milik Daerah mencakup seluruh hal terkait pengelolaan aset, mulai dari perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, penghapusan, penatausahaan, hingga pembinaan dan pengawasan. Kewenangan tersebut merupakan perwujudan prinsip otonomi daerah yang memberikan ruang bagi daerah untuk mengatur dan mengurus kepentingan pemerintahannya sendiri secara mandiri dan bertanggung jawab.

Berkaitan dengan pengelolaan barang milik daerah yang berada di daerah dan berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah daerah, maka pemerintah daerah berwenang menetapkan peraturan daerah dan peraturan gubernur/bupati/walikota untuk mengatur dan menetapkan pengelolaan barang milik daerah di daerahnya masing-masing termasuk didalamnya mengatur dan menetapkan besaran faktor penyesuaian sewa dengan tetap berpedoman pada asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Dampak dari diberlakukannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 bagi Pemerintah Daerah untuk Penempatan Infrastruktur Telekomunikasi

Infrastruktur telekomunikasi meliputi jaringan telepon, internet, dan jaringan data menjadi penyangga utama komunikasi dan konektivitas. Berbagai operator telekomunikasi berlomba untuk memberikan layanan terbaik mereka untuk para pelanggannya. Hal tersebut menjadi penyebab pemasangan kabel yang tak terkendali dan menyebabkan kesemrawutan kabel di kawasan Kabupaten/Kota.

Dengan ditetapkannya besaran faktor penyesuai sewa melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 7 Th. 2024 terutama pada sektor telekomunikasi dipandang sebagai bagian dari upaya untuk mempercepat transformasi digital pelayanan publik, dikarenakan regulasi mendorong pemanfaatan aset daerah untuk mendukung layanan digital. Penetapan besaran faktor penyesuai sewa yang rendah bahkan tidak membayar sewa sama sekali dan berlaku sama pada semua wilayah daerah di Indonesia, kondisi ini sangat disambut baik oleh perusahaan telekomunikasi dalam pengembangan jangkauan telekomunikasinya dikarenakan dapat memberikan kepastian hukum bagi pelaku usaha serta sangat menguntungkan bagi industri telekomunikasi, tetapi disatu sisi kondisi tersebut kurang memperhatikan dari aspek kewenangan dan kebutuhan pemerintah daerah dalam pengelolaan aset daerah serta kemampuan fiskal untuk pembangunan daerah, sehingga bagi pemerintah daerah kondisi tersebut menimbulkan kerugian besar bagi Pemerintah Daerah.

Pertama, peran dan kewenangan pemerintah daerah dalam mengelola barang milik daerah menjadi sempit dan terbatas. Pemerintah Daerah tidak dapat melaksanakan wewenang yang telah diberikan oleh negara dalam menetapkan faktor penyesuai sewa sebagaimana wewenang yang telah diberikan oleh Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014. Dengan ditetapkannya faktor penyesuai sewa oleh Permendagri Nomor 7 Tahun 2024 secara normatif dan seragam bagi semua daerah tanpa mempertimbangkan karakteristik tiap daerah, menyebabkan ruang diskresi pemerintah daerah dalam menentukan nilai sewa aset strategisnya menjadi terbatas. Akibatnya, daerah tidak dapat mengoptimalkan potensi aset sesuai karakteristik wilayahnya masing-masing dan kondisi pasar lokal, sehingga bertentangan dengan semangat desentralisasi fiskal, dan tidak selaras dengan tujuan otonomi daerah dimana agar Pemerintah Daerah mampu mengelola dan mengoptimalkan aset daerahnya sendiri, dalam hal ini adalah aset daerah berupa ruang milik jalan yang dimanfaatkan untuk pembangunan dan penempatan jaringan telekomunikasi, guna meningkatkan kemandirian fiskal.

Kedua, Pemerintah Daerah dihadapkan pada kondisi yang mengharuskan untuk mematuhi Permendagri No. 7 Th. 2024 dengan melakukan revisi Peraturan Daerah dan Peraturan Gubernur/Bupati/Walikota tentang pengelolaan barang milik daerah termasuk didalamnya yang berkaitan dengan faktor penyesuai sewa dengan menyesuaikan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Permendagri No. 7 Th. 2024, atau dengan mengajukan permohonan uji materiil kepada Mahkamah Agung terhadap muatan materi pasal/ayat yang terkandung dalam Permendagri No. 7 Th. 2024 yang bertentangan dengan UU No. 1 Th. 2004 dan PP No. 27 Th. 2014. Kedua pilihan tersebut sama-sama membutuhkan waktu yang cukup panjang dalam prosesnya, dan rentang waktu kekosongan penetapan faktor penyesuai sewa ini membuat

ketidakpastian pelayanan yang diberikan pemerintah daerah kepada pelaku usaha, yang dapat memicu keluhan atau protes dari perusahaan yang mengajukan permohonan pemanfaatan daerah milik jalan untuk pembangunan jaringan utilitas, dan kondisi tersebut dapat berdampak pada menurunnya tingkat kepuasan dan kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan publik pemerintah daerah.

Ketiga, apabila Pemerintah Daerah melakukan penetapan faktor penyesuaian sewa sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh Permendagri No. 7 Th. 2024 maka secara otomatis akan berdampak pada penurunan terhadap Pendapatan Asli Daerah secara signifikan, dikarenakan faktor penyesuaian sewa dari yang semula dikenakan 100% menjadi 4%-16% sebagaimana ditetapkan oleh Permendagri No. 7 Th. 2024 dan bahkan tidak menutup kemungkinan penetapan menjadi 0% apabila daerah belum memiliki sarana jaringan utilitas terpadu. Ketentuan ini menyebabkan nilai sewa Barang Milik Daerah tidak lagi mencerminkan nilai ekonomis wajar suatu aset daerah dan Barang Milik Daerah tidak lagi menghasilkan penerimaan yang proporsional dengan nilai ekonomis aset tersebut. Dengan adanya penurunan Pendapatan Asli Daerah dari sektor pemanfaatan Barang Milik Daerah secara signifikan dapat berdampak bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan fungsi pemerintahannya.

Keempat, dengan rendahnya nilai sewa yang ditetapkan pemerintah pusat, maka berpotensi semakin banyaknya permohonan sewa pemanfaatan ruang milik jalan yang digunakan untuk pembangunan jaringan telekomunikasi yang masuk ke pemerintah daerah kota/kabupaten dan hal tersebut menambah munculnya permasalahan baru yaitu semakin ruwetnya estetika kota/kabupaten dikarenakan semakin banyaknya tiang-tiang dan kabel-kabel yang melintasi ruang milik jalan di area bukan hanya masalah bagi Pemerintah Daerah tapi juga bagi warga masyarakat perkotaan/kabupaten.

Kesimpulan

1. Menteri Dalam Negeri memiliki wewenang dalam pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 yang berkaitan dengan karakteristik/sifat khusus, mengatur ketentuan mengenai Penilaian Barang Milik Daerah yang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan, melakukan pembinaan pengelolaan Barang Milik Daerah dan menetapkan kebijakan sesuai dengan kebijakan umum Barang Milik Daerah, sedangkan kewenangan lainnya berkaitan dengan perencanaan, pembukuan, pemindahtanganan, penyimpanan, pengawasan, pengendalian, dll.
2. Dalam kewenangan-kewenangan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah tersebut, tidak terdapat kewenangan yang diberikan kepada Menteri Dalam Negeri untuk mengatur lebih detail terkait formula tarif/besaran sewa maupun faktor penyesuaian sewa pada Barang Milik Daerah, dikarenakan Peraturan Pemerintah tersebut telah mengatur bahwa Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) dan mengatur bahwa formula tarif/besaran sewa barang milik daerah ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (4).

3. Dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 yang mengatur besaran faktor penyesuai sewa pada pemanfaatan barang milik daerah, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan termasuk tindakan yang melampaui kewenangan dikarenakan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di atasnya yaitu Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014.
4. Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan dalam menetapkan besaran Faktor Penyesuai Sewa. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, bahwa kebijakan pengelolaan barang milik daerah ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/ Walikota, Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 29 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah adalah Gubernur/Bupati/ Walikota, dan Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota, serta sesuai dengan tujuan dilaksanakannya otonomi daerah.

Saran

1. Terkait penetapan besaran faktor penyesuai sewa Barang Milik Daerah oleh Menteri Dalam Negeri diperlukan peninjauan kembali karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan di atasnya yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014.
2. Pemerintah Daerah dapat mengajukan upaya melalui mekanisme non peradilan dengan menempuh upaya administratif yaitu mengajukan keberatan, mengajukan usulan revisi, atau permintaan peninjauan kembali kepada Menteri Dalam Negeri selaku yang menerbitkan peraturan. Keberatan administratif ini sejalan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), khususnya asas kepastian hukum, dan asas kecermatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Melalui mekanisme ini, Menteri Dalam Negeri dapat melakukan koreksi kebijakan dengan memberi penjelasan, merevisi atau bahkan mencabut, atau dengan memberikan penafsiran resmi terhadap Permendagri yang bermasalah tanpa harus menunggu putusan pengadilan.
3. Diperlukan pembentukan mekanisme *review* dan penyelesaian permasalahan yang cepat, imparial, dan didasarkan pada regulasi yang jelas, memberikan jalur hukum yang pasti bagi pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan barang milik daerah.

Daftar Pustaka

- Afrizal Mukti Wibowo et al., *Pengantar Hukum Indonesia (Teori, Praktik, dan Transformasi)*, PT. Sada Kurnia Pustaka, Banten, 2025,
- Huda, Ni'matul, *Desentralisasi Asimetris Dalam NKRI*, Nusa Media, Bandung, 2014
- Ibrahim, Johnny, *Teori, Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2008
- Jurdi, Fajlurrahman, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Kencana, Jakarta, 2023
- M. Yusuf, *Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*, Cet. 2. Salemba Empat, Jakarta Selatan, 2010

- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005
- Padwo Wahjono, *Indonesia Negara Berdasarkan Atas Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986
- Verhoeven, Martje dan Rob Widdershoven, *National Legality and European Obligations*, dikutip dalam A'an Efendi dan Freddy Poernomo, *Hukum Administrasi*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2019
- Purnomo, Agus, "Analisis Pengelolaan Barang Milik Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah", *Jurnal Kebijakan dan Pelayanan Publik*, 2021, Vol (7). No. 1
- Setiabudhi, Donna Okthalia, "Pengelolaan Aset Pemerintah dalam Perspektif Good Governance" *Jurnal The Studies of Social Science*, 2019, Vol (1). No. 19
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pemanfaatan Barang Milik Daerah