



GUBERNUR ACEH

PERATURAN GUBERNUR ACEH NOMOR 22 TAHUN 2023

TENTANG

TATA CARA SEWA TANAH DAN/ATAU BANGUNAN MILIK PEMERINTAH ACEH UNTUK KEGIATAN DENGAN KARAKTERISTIK USAHA TERTENTU

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

GUBERNUR ACEH,

- Menimbang :
- a. bahwa terdapat tanah dan/atau bangunan sebagai Barang Milik Aceh yang dapat disewakan lebih dari 5 (lima) tahun untuk kegiatan yang memiliki karakteristik usaha tertentu;
 - b. bahwa berdasarkan Pasal 114 ayat (2) huruf b dan ayat (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Pasal 62 ayat (2) huruf b dan ayat (3) Qanun Aceh Nomor 14 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Aceh, perlu diatur karakteristik dan tata cara bagi kegiatan usaha yang dapat melakukan pemanfaatan Barang Milik Aceh dengan bentuk sewa untuk jangka waktu lebih dari 5 (lima) tahun;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Tata Cara Sewa Tanah dan/atau Bangunan Milik Pemerintah Aceh untuk Kegiatan dengan Karakteristik Usaha Tertentu;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Propinsi Atjeh dan Perubahan Peraturan Pembentukan Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1103);
 3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
 4. 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 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 6841);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);

6. Peraturan .../2

6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
7. Qanun Aceh Nomor 14 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Aceh (Lembaran Aceh Tahun 2018 Nomor 3, Tambahan Lembaran Aceh Nomor 98);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG TATA CARA SEWA TANAH DAN/ATAU BANGUNAN MILIK PEMERINTAH ACEH UNTUK KEGIATAN DENGAN KARAKTERISTIK USAHA TERTENTU.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Tanah adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik.
2. Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat.
3. Karakteristik usaha tertentu adalah kegiatan usaha yang menghasilkan produk bernilai ekonomi strategis.
4. Aceh adalah daerah provinsi yang merupakan kesatuan masyarakat hukum yang bersifat istimewa dan diberi kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang dipimpin oleh seorang Gubernur.
5. Pemerintah Aceh adalah unsur penyelenggara pemerintahan Aceh yang terdiri dari Gubernur dan Perangkat Aceh.
6. Gubernur adalah kepala Pemerintah Aceh.
7. Barang Milik Aceh yang selanjutnya disingkat BMA adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja Aceh atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
8. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan BMA.
9. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMA.
10. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa barang milik daerah pada saat tertentu.
11. Penilai adalah pihak yang melakukan Penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
12. Sewa adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
13. Rekening Kas Umum Aceh adalah rekening tempat penyimpanan uang Aceh yang ditentukan oleh Gubernur untuk menampung seluruh penerimaan Aceh dan membayar seluruh pengeluaran Aceh.
14. Satuan Kerja Perangkat Aceh yang selanjutnya disingkat SKPA adalah organisasi perangkat daerah pada Pemerintah Aceh yang memegang kewenangan pengguna barang.

Pasal 2 .../3

Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai pedoman pemanfaatan Tanah dan/atau Bangunan BMA dalam bentuk Sewa untuk kegiatan dengan Karakteristik Usaha Tertentu.

Pasal 3

Peraturan Gubernur ini bertujuan:

- a. memberikan kepastian hukum dalam pemanfaatan Tanah dan/atau Bangunan untuk kegiatan usaha;
- b. mempermudah pelaku usaha untuk mendapat Sewa lebih dari 5 (lima) tahun; dan
- c. menyediakan informasi tentang persyaratan Sewa Tanah dan/atau Bangunan untuk kegiatan usaha dengan karakteristik tertentu.

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Gubernur ini meliputi:

- a. prinsip umum;
- b. jangka waktu Sewa;
- c. tata cara pelaksanaan Sewa;
- d. pembayaran Sewa;
- e. perjanjian Sewa;
- f. pengawasan;
- g. pemutusan Sewa; dan
- h. berakhir Sewa.

BAB II

PRINSIP UMUM

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan Tanah dan/atau Bangunan dalam bentuk Sewa untuk kegiatan dengan Karakteristik Usaha Tertentu hanya dapat dilakukan terhadap Tanah dan/atau Bangunan yang:
 - a. diperuntukkan khusus bagi kegiatan sesuai Karakteristik Usaha Tertentu; atau
 - b. belum/tidak digunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan.
- (2) Pihak yang dapat menyewa Tanah dan/atau Bangunan untuk kegiatan usaha hanya diberikan pada Badan Usaha yang berbadan hukum dengan Karakteristik Usaha Tertentu.
- (3) Tanah dan/atau Bangunan yang menjadi objek Sewa merupakan tanggung jawab penyewa atas biaya operasional pemeliharaan selama jangka waktu penyewaan dan tidak boleh disewakan kepada pihak lainnya.

BAB III

JANGKA WAKTU SEWA

Pasal 6

- (1) Jangka waktu Sewa Tanah dan/atau Bangunan untuk kegiatan dengan Karakteristik Usaha Tertentu dapat diperjanjikan lebih dari 5 (lima) tahun.
- (2) Jangka waktu Sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperjanjikan dalam hal kegiatan usaha memenuhi karakteristik umum dan karakteristik khusus.
- (3) Jangka waktu Sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perhitungan hasil kajian dari SKPA teknis selaku Pengguna Barang.

(4) Dalam .../4

- (4) Dalam hal melakukan kajian penentuan jangka waktu sewa lebih dari 5 (lima) Tahun Pengguna Barang dapat membentuk tim.
- (5) Berdasarkan hasil kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Gubernur menetapkan lamanya jangka waktu sewa yang diberikan kepada Calon Penyewa.
- (6) Karakteristik umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yaitu sebagai berikut:
 - a. kegiatan usaha yang mempekerjakan paling kurang 50% (lima puluh persen) tenaga kerja Aceh;
 - b. kegiatan usaha yang bermitra dengan pelaku usaha di daerah sekitarnya; dan
 - c. bersedia mengalokasikan dana untuk pengembangan kapasitas masyarakat.
- (7) Karakteristik khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yaitu sebagai berikut:
 - a. kegiatan usaha yang menghasilkan produk bernilai ekonomi strategis;
 - b. kegiatan usaha yang bersedia menggunakan sebagian atau seluruhnya bahan baku lokal.
- (8) Kegiatan usaha yang menghasilkan produk bernilai ekonomi strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a meliputi:
 - a. industri usaha penangkapan ikan dan pengolahan ikan;
 - b. industri pendukung usaha penangkapan ikan;
 - c. industri pengolahan produk ikan;
 - d. pusat/kawasan distribusi perdagangan dan logistik kebutuhan pokok;
 - e. pengembangan kawasan wisata;
 - f. pengembangan kawasan budidaya peternakan;
 - g. industri pengolahan produksi strategis dan andalan sektor pertanian dan perkebunan;
 - h. penguatan diversifikasi pangan lokal; dan
 - i. pembangkit listrik non-fosil dan energi baru serta terbarukan.

Pasal 7

- (1) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dapat diperpanjang dan dievaluasi.
- (2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setiap 5 (lima) tahun oleh Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang.
- (3) Jangka waktu dapat diperpanjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan persyaratan dalam perjanjian sewa.

Pasal 8

- (1) Permohonan perpanjangan Sewa Tanah dan/atau Bangunan diajukan kepada:
 - a. Gubernur untuk Tanah dan/atau Bangunan yang berada pada Pengelola Barang; atau
 - b. Pengelola Barang, untuk Tanah dan/atau Bangunan yang berada pada Pengguna Barang.
- (2) Jangka waktu Sewa dapat diperpanjang dengan persetujuan:
 - a. Gubernur 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 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Sewa dengan dilengkapi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Perpanjangan .../5

- (4) Perpanjangan jangka waktu Sewa diberikan dengan memperhitungkan kembali besaran Sewa sesuai dengan waktu dilakukan perpanjangan.

BAB IV

TATA CARA PELAKSANAAN SEWA

Pasal 9

- (1) Calon penyewa mengajukan surat permohonan Sewa Tanah dan/atau Bangunan kepada:
 - a. Gubernur untuk Tanah dan/atau Bangunan yang berada pada Pengelola Barang;
 - b. Pengelola Barang untuk Tanah dan/atau Bangunan yang berada pada Pengguna Barang; atau
 - c. Pengguna Barang untuk dikaji selanjutnya dilaporkan dan/atau diajukan kepada Gubernur atau Sekretaris Daerah.
- (2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain memuat:
 - a. data calon penyewa;
 - b. latar belakang permohonan;
 - c. jangka waktu Sewa;
 - d. nilai Sewa;
 - e. peruntukan Sewa; dan
 - f. rencana bisnis penyewa sesuai syarat karakteristik umum dan karakteristik khusus.
- (3) Calon penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengajukan surat permohonan dengan melampirkan antara lain:
 - a. keterangan Tanah dan/atau Bangunan yang menjadi objek Sewa berupa gambar lokasi (*siteplan*), alamat objek yang akan disewa dan perkiraan luas yang akan disewa;
 - b. dokumen pendukung berupa surat pernyataan kesediaan calon penyewa untuk menjaga dan memelihara serta mengikuti ketentuan selama jangka waktu Sewa;
 - c. surat pernyataan kesediaan penggunaan bahan baku lokal; dan
 - d. surat pernyataan kesediaan untuk memenuhi persyaratan berdasarkan syarat karakteristik umum dari kegiatan usaha penyewa;
 - e. fotokopi Nomor Induk Berusaha;
 - f. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak;
 - g. fotokopi Akta Pendirian; dan
 - h. fotokopi Kartu Tanda Penduduk.

Pasal 10

- (1) Dalam hal Tanah dan/atau Bangunan berada pada Pengelola Barang, penelitian terhadap permohonan Sewa dilakukan oleh Pengelola Barang.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menguji atas kelayakan penyewaan.
- (3) Untuk melakukan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Pengelola Barang dapat membentuk tim.
- (4) Pengelola Barang melakukan Penilaian terhadap Tanah dan/atau Bangunan yang akan disewakan.
- (5) Dalam melakukan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pengelola Barang menunjuk penilai pemerintah atau penilai publik untuk melakukan Penilaian atas objek Sewa yang akan disewakan untuk memperoleh nilai wajar.
- (6) Hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diperlakukan sebagai tarif pokok Sewa.

(7) Dalam .../6

- (7) Dalam hal terdapat usulan Sewa dari beberapa calon penyewa dalam waktu yang bersamaan, Pengelola Barang menentukan penyewa dengan didasarkan pada pertimbangan aspek pengamanan dan pemeliharaan BMA serta usulan Sewa yang paling menguntungkan Pemerintah Aceh.
- (8) Dalam hal terdapat usulan nilai Sewa yang diajukan oleh calon penyewa lebih besar dari besaran tarif pokok Sewa, besaran Sewa yang dicantumkan dalam surat persetujuan Sewa adalah sebesar usulan besaran Sewa dari calon penyewa.
- (9) Berdasarkan hasil penelitian, Pengelola Barang mengajukan usulan permohonan Sewa kepada Gubernur untuk mendapat persetujuan.

Pasal 11

- (1) Dalam hal Tanah dan/atau Bangunan berada pada Pengguna Barang, penelitian terhadap permohonan Sewa dilakukan oleh Pengguna Barang.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menguji atas kelayakan penyewaan.
- (3) Untuk melakukan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Pengguna Barang dapat membentuk tim.
- (4) Pengguna Barang melakukan Penilaian terhadap Tanah dan/atau Bangunan yang akan disewakan.
- (5) Dalam melakukan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pengguna Barang dapat menunjuk penilai pemerintah atau penilai publik untuk memperoleh nilai wajar.
- (6) Berdasarkan hasil penelitian, Pengguna Barang mengajukan usulan permohonan Sewa kepada Pengelola Barang untuk mendapat persetujuan.
- (7) Usulan Permohonan sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (6) memuat:
 - a. data calon penyewa;
 - b. latar belakang objek sewa;
 - c. hasil kajian kelayakan jangka waktu sewa;
 - d. hasil besaran tarif pokok sewa; dan
 - e. data lain yang diperlukan.

Pasal 12

Setiap SKPA yang telah merencanakan pemanfaatan BMA dalam bentuk Sewa, mengalokasikan anggaran Penilaian objek Sewa.

BAB V

PEMBAYARAN SEWA

Pasal 13

- (1) Pembayaran uang Sewa 5 (lima) tahun pertama, dilakukan paling lambat sebelum ditandatanganinya perjanjian Sewa.
- (2) Penilaian kembali besaran tarif sewa selanjutnya dilakukan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya masa sewa 5 (lima) tahun sebelumnya.
- (3) Pembayaran uang Sewa untuk 5 (lima) tahun selanjutnya dilakukan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dikeluarkannya penetapan besaran tarif sewa oleh Gubernur.
- (4) Pembayaran uang Sewa untuk 5 (lima) tahun selanjutnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) apabila tidak dibayarkan sesuai dengan perjanjian sewa, maka perjanjian sewa berakhir.
- (5) Penyetoran uang Sewa atas Tanah dan/atau Bangunan BMA dilakukan dengan cara pembayaran kepada bendahara penerima atau menyetorkan langsung ke Rekening Kas Umum Aceh.

(6) Pembayaran .../7

- (6) Pembayaran Sewa dibuktikan dengan menyerahkan bukti setor.
- (7) Hasil Sewa Tanah dan/atau Bangunan BMA merupakan penerimaan daerah dan seluruhnya wajib disetor ke Rekening Kas Umum Aceh.

BAB VI

PERJANJIAN SEWA

Pasal 14

- (1) Penyewaan Tanah dan/atau Bangunan dituangkan dalam perjanjian Sewa yang paling kurang memuat:
 - a. dasar perjanjian;
 - b. para pihak yang terkait dalam perjanjian;
 - c. keterangan yang jelas tentang objek Sewa termasuk jenis dan luasnya;
 - d. peruntukan Sewa, termasuk jenis kegiatan usaha;
 - e. jangka waktu dan besaran Sewa;
 - f. hak dan kewajiban para pihak;
 - g. kesanggupan penyewa mengalokasikan dana untuk pengembangan kapasitas masyarakat;
 - h. kesanggupan penyewa menggunakan sebagian atau seluruhnya bahan baku lokal;
 - i. pemeliharaan objek Sewa dan tanggung jawab biaya pemeliharaan selama jangka waktu Sewa;
 - j. penyerahan kembali objek Sewa;
 - k. berakhirnya perjanjian Sewa;
 - l. objek yang dibangun oleh penyewa;
 - m. memenuhi kewajiban pengelolaan lingkungan;
 - n. penyelesaian perselisihan;
 - o. pemutusan sewa bila tidak melakukan pembayaran; dan
 - p. penyewa wajib mengasuransikan BMA.
- (2) Perjanjian Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh penyewa dan:
 - a. Gubernur untuk BMA yang ada pada Pengelola Barang; atau
 - b. Sekretaris Daerah untuk BMA yang ada pada Pengguna Barang.

BAB VII

PENGAWASAN

Pasal 15

- (1) Pengawasan dan pengendalian Sewa BMA dilakukan oleh:
 - a. Pengguna Barang dalam hal pemantauan dan penertiban; dan/atau
 - b. Pengelola Barang dalam hal pemantauan dan investigasi.
- (2) Pengawasan dan Pengendalian Sewa BMA sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan secara reguler setiap tahun dan secara insidental apabila diperlukan.

BAB VIII

PEMUTUSAN SEWA

Pasal 16

- (1) Pemerintah Aceh dapat melakukan pemutusan Sewa dalam hal penyewa:
 - a. menggunakan objek Sewa yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
 - b. menyalahgunakan/penggunaan objek Sewa yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan; dan/atau

c. tidak .../8

- c. tidak melakukan pembayaran/penyetoran uang Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.
- (2) Pemutusan Sewa sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) dilakukan setelah terlebih dahulu diberikan peringatan tertulis.

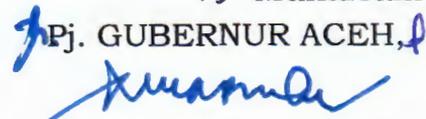
BAB IX
BERAKHIR SEWA
Pasal 17

- (1) Sewa berakhir karena:
 - a. berakhirnya jangka waktu Sewa;
 - b. berlakunya syarat batal sesuai perjanjian yang ditindaklanjuti dengan pemutusan Sewa oleh Gubernur atau Pengelola Barang;
 - c. pemutusan Sewa dalam rangka pelaksanaan pengawasan dan pengendalian; dan/atau
 - 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 kelayakan 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.
- (6) Apabila berakhir masa sewa dan tidak dituangkan dalam berita acara serah terima maka objek tersebut dapat digunakan oleh Pemerintah Aceh dengan sendirinya.

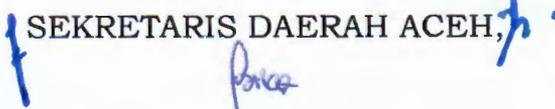
BAB X
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 18

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

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal, 31 Juli 2023
13 Muharram 1445


Pj. GUBERNUR ACEH,
ACHMAD MARZUKI

Diundangkan di Banda Aceh
pada tanggal, 31 Juli 2023
13 Muharram 1445


SEKRETARIS DAERAH ACEH,
BUSTAMI

BERITA DAERAH ACEH TAHUN 2023 NOMOR 22