BUPATI PIDIE
PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI PIDIE
NOMOR 54 TAHUN 2024

TENTANG

PENGELOLAAN ASET PROPERTI INVESTASI MELALUI SISTEM INFORMASI PEMANFAATAN ASET PIDIE

BISMILLAHIRRAHMANNIRRAHIM

ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI PIDIE,

Menimbang :

a. bahwa dalam rangka mewujudkan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik, perlu disusun pedoman pengelolaan properti investasi berbasis aplikasi online terintegrasi;

b. bahwa untuk mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik dan meningkatkan efektifitas dan efesiensi pengelolaan properti investasi perlu diatur dalam suatu peraturan bupati;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Pidie tentang Pengelolaan Aset Properti Investasi melalui Sistem Informasi Pemanfaatan Aset Pidie.

Mengingat :

1. Undang Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

2. Undang Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan lembaran Negara Nomor 4189);

3. Undang Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintah Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 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 Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali 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);
5. Undang Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
6. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6757);
7. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2024 tentang Kabupten Pidie di Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 105, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6927);
8. Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 182);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan barang Milik Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 350);
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 766);

h

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PENGELOLAAN ASET PROPERTI INVESTASI MELALUI SISTEM INFORMASI PEMANFAATAN ASET PIDIE

BAB I
KETENTUAN UMUM

PASAL 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pidie.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Pidie.
4. Sekretaris Daerah adalah pengelola Barang Milik Daerah
5. Pengelola Barang Milik Daerah yang selanjutnya disebut Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan Barang Milik Daerah
6. Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah unsur pembantu Kepala Daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah
7. Pejabat Penatausahaan Barang adalah kepala SKPD yang mempunyai fungsi pengelolaan Barang Milik Daerah selaku pejabat pengelola keuangan daerah
8. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan Barang Milik Daerah
9. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
10. Properti investasi adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya serta tidak digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum.
11. Sistem Informasi Pemanfaatan Aset Pidie yang selanjutnya disebut SIPADI adalah Sistem Informasi yang dirancang untuk mengakomodir pengelolaan properti investasi berbasis online dan terintegrasi.
12. Kuasa Pengguna Barang Milik Daerah selanjutnya disebut sebagai Kuasa Pengguna Barang adalah kepala Unit Kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh Pengguna Barang untuk menggunakan Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya.
13. Pejabat Penatausahaan Pengguna Barang adalah pejabat yang melaksanakan fungsi tata usaha Barang Milik Daerah pada Pengguna Barang.
14. Pengurus Barang Milik Daerah yang selanjutnya disebut Pengurus Barang adalah pejabat dan/atau jabatan fungsional umum yang diserahi tugas mengurus barang.

6

15. Pengurus Barang Pengelola adalah pejabat yang diserahi tugas menerima, menyimpan, mengeluarkan, dan menatausahakan Barang Milik Daerah pada Pengelola Barang.
16. Pengurus Barang Pengguna adalah aparatur sipil negara yang diserahi tugas menerima, menyimpan, mengeluarkan, menatausahakan Barang Milik Daerah pada Pengguna Barang
17. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
18. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa Barang Milik Daerah pada saat tertentu
19. Penilai Pemerintah adalah Penilai Pemerintah Pusat dan Penilai Pemerintah Daerah.
20. Pengelolaan Barang Milik Daerah adalah keseluruhan kegiatan yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian
21. Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pengguna Barang dalam mengelola dan menatausahakan Barang Milik Daerah yang sesuai dengan tugas dan fungsi SKPD yang bersangkutan.
22. Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD dan/atau optimalisasi Barang Milik Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.
23. Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
24. 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.
25. 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
26. 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.

27. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan Lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), atau Badan Usaha Milik Desa (BUMDES), dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, Lembaga dan bentuk Badan lainnya termasuk Kontrak Investasi Kolektif dan bentuk usaha tetap.

BAB II
RUANG LINGKUP

Pasal 2

(1) Pengelolaan aset properti investasi berbasis online dan terintegrasi melalui SIPADI.

(2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. prosedur penyediaan informasi detil aset properti investasi meliputi :
      1. SKPK pengelola;
      2. Lokasi aset;
      3. Ketersediaan pemanfaatan; dan
      4. Nilai nominal pemanfaatan.
   b. prosedur pengajuan pemanfaatan oleh penyewa;
   c. prosedur tindak lanjut pengajuan pemanfaatan;
   d. prosedur pembayaran; dan
   e. prosedur pelaporan;

Pasal 3

(1) Untuk melaksanakan pengelolaan aset properti investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, SKPK yang mengelola sekurang-kurangnya melaksanakan fungsi:
   a. Klasifikasi aset properti investasi;
   b. Pengajuan penetapan aset properti investasi;
   c. pengolahan data dan informasi pemanfaatan;
   d. penerimaan dan pelaporan; dan
   e. penatausahaan.

(2) Fungsi pengolahan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, SKPK pengelola properti investasi mengelola basis data terkait dengan tindak lanjut permohonan pemanfaatan.

(3) Fungsi penerimaan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, SKPK pengelola properti investasi menyiapkan laporan realisasi penerimaan.

(4) Fungsi penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, SKPK pengelola properti investasi menatausahakan dokumen pemanfaatan.

BAB III

PENGELOLAAN PROPERTI INVESTASI

Pasal 4

Aset properti investasi ditetapkan melalui Keputusan Bupati berdasarkan usulan penetapan dari SKPK pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.

Pasal 5

(1) Pemanfaatan aset properti investasi dilaksanakan dalam bentuk sewa.

(2) Pengguna layanan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewajiban :
   a. melakukan pembayaran atas pemanfaatan aset properti investasi;
   b. melakukan pengamanan dan pemeliharaan atas aset properti investasi;
   c. mengembalikan aset properti investasi setelah berakhirnya masa pemanfaatan; dan
   d. memenuhi kewajiban lainnya yang ditentukan dalam perjanjian pemanfaatan aset properti investasi.

Pasal 6

Pihak yang dapat mengajukan pemanfaatan aset properti investasi, meliputi:
a. Unit badan usaha milik negara/daerah;
b. perorangan;
c. unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintah;
d. dan/atau badan usaha lainnya.

Pasal 7

(1) Jangka waktu sewa aset properti investasi paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang.

(2) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihitung berdasarkan periodesitas sewa yang dikelompokkan sebagai berikut:
   a. Per tahun;
   b. Per bulan;
   c. Per hari; dan
   d. Per jam

(3) Periodesitas sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan karakteristik aset properti investasi yang disewakan.

Pasal 8

(1) Besaran Sewa aset properti investasi ditetapkan oleh bupati.

(2) Besaran Sewa, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah besaran nilai nominal Sewa aset properti investasi yang ditentukan.

(3) Penentuan besaran sewa dilaksanakan dengan mempertimbangkan nilai keekonomian antara lain dengan mempertimbangkan daya beli/kemampuan membayar (ability to pay) masyarakat dan/atau kemauan membayar (willingness to pay) masyarakat.

Pasal 9

(1) Perhitungan besaran sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a berupa tanah dan/atau bangunan merupakan nilai wajar atas Sewa dari hasil Penilaian oleh Penilai.

(2) Perhitungan tarif pokok Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a berupa selain tanah dan/atau bangunan dilakukan tim yang ditetapkan oleh bupati atau menggunakan Penilai.

BAB IV
SISTEM INFORMASI PEMANFAATAN ASET PIDIE

Bagian Kesatu
Fitur SIPADI

Pasal 10

(1) Pengelolaan aset properti investasi dilaksanakan melalui SIPADI.

(2) Pengajuan pemanfaatan aset properti investasi oleh calon pengguna layanan menggunakan fitur pengajuan pada aplikasi SIPADI.

(3) Pengajuan perpanjangan pemanfaatan aset properti investasi oleh pengguna layanan menggunakan fitur perpanjangan pada aplikasi SIPADI.

Bagian Kedua
Pengelolaan SIPADI

Pasal 11

(1) Penggunaan SIPADI dilaksanakan oleh SKPK Pengelola aset properti investasi.

(2) Penggunaan SIPADI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh :

a. Kepala SKPK selaku pengguna barang milik daerah;

b. Kepala Bidang yang membidangi pemanfaatan barang milik daerah selaku pelaksana pengelolaan aset properti investasi; dan

c. Pengguna layanan pemanfaatan aset properti investasi.

Pasal 12

(1) Koordinator pengelolaan SIPADI dilaksanakan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten selaku SKPK pengelolaan barang milik daerah.

(2) Koordinator pengelolaan SIPADI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki tugas :

a. melakukan pemantauan dan evaluasi penggunaan SIPADI; dan

b. mengkoordinir penyempurnaan dan pengembangan SIPADI.

Pasal 13

(1) Kepala SKPK selaku pengguna barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a memiliki tugas :
   a. Memeriksa notifikasi pengajuan pemafaatan dan/atau perpanjangan pemanfaatan aset properti investasi yang telah diverifikasi oleh pelaksana;
   b. Memberikan persetujuan pemafaatan dan/atau perpanjangan pemanfaatan aset properti investasi
   c. Mendatangani dokumen Perjanjian Sewa aset properti investasi

(2) Pelaksana pengelolaan aset properti investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b memiliki tugas:
   a. Memeriksa notifikasi pengajuan pemafaatan dan/atau perpanjangan pemanfaatan aset properti investasi;
   b. Memeriksa kelengkapan isian formulir dan persyaratan dokumen pendukung;
   c. Menolak usulan pengajuan pemanfaatan dan/atau perpanjangan pemanfaatan jika syarat yang ditetapkan tidak lengkap atau tidak sesuai;
   d. Meneruskan pengajuan pemanfaatan dan/atau perpanjangan pemanfaatan kepada Kepala SKPK untuk mendapatkan persetujuan jika syarat yang ditetapkan telah lengkap dan sesuai;
   e. Melakukan verifikasi pembayaran oleh Pengguna layanan pemanfaatan aset properti investasi;
   f. Mencetak dokumen Perjanjian Sewa untuk ditandatangani oleh penyewa dan pengguna barang; dan
   g. Mengunggah dokumen Perjanjian Sewa melalui SIPADI.

(3) Pengguna layanan pemanfaatan aset properti investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c melakukan pengajuan dengan tahap :
   a. Memilih objek aset properti investasi yang akan dimanfaatkan;
   b. Mengisi formulir pemanfaatan dan/atau perpanjangan pemanfaatan;
   c. Mengunggah persyaratan administrasi meliputi:
      1. KTP (untuk pengajuan oleh perseorangan);
      2. Akte Pendirian Usaha dan NIB (untuk pengajuan oleh badan usaha);
      3. NPWP; dan
      4. Dokumen rencana peruntukan pemanfaatan.
   d. Melaksanakan pembayaran melalui Bank yang ditunjuk untuk pengajuan yang telah disetujui; dan
   e. Menandatangani Perjanjian Sewa aset properti investasi.

Pasal 14

(1) Perjanjian Sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 12, paling sedikit memuat:
   a. dasar perjanjian;
   b. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
   c. enis, luas atau jumlah barang, besaran Sewa, dan jang;ka waktu;
   d. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu Sewa;
   e. peruntukan Sewa, termasuk kelompok jenis kegiatan usaha dan kategori bentuk kelembagaan penyewa;
   f. hak dan kewajiban para pihak; dan
   g. hal lain yang dianggap perlu.

(2) Penandatanganan perjanjian Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di kertas bermaterai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Perjanjian Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterbitkannya persetujuan Sewa.

(4) Dalam hal perjanjian Sewa belum ditandatangani sampai berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Sewa batal demi hukum.

(5) Seluruh biaya yang timbul dalam rangka pembuatan perjanjian Sewa ditanggung penyewa.

Pasal 15

(1) Hasil Sewa aset properti investasi merupakan penerimaan daerah dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening kas umum daerah.

(2) Penyetoran uang Sewa harus dilakukan sekaligus secara tunai sebelum ditandatanganinya perjanjian Sewa.

(3) Pembayaran uang Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan dengan cara pembayaran secara tunai kepada bendahara penerimaan atau melalui bank yang ditunjuk.

(4) Pembayaran uang Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuktikan dengan menyerahkan bukti setor sebagai salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian Sewa.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pidie.

Ditetapkan di : Sigli
Pada tanggal : 16 Oktober 2024 M
13 Rabiul Akhir 1446 H

Pj. BUPATI PIDIE,

SAMSUL AZHAR

Diundangkan di : Sigli
Pada tanggal : 16 Oktober 2024 M
13 Rabiul Akhir 1446 H

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PIDIE,

JUFRIZAL

BERITA DAERAH KABUPATEN PIDIE TAHUN 2024 NOMOR