



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

SALINAN

**PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**

NOMOR 10 TAHUN 2017

TENTANG

PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI LAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

**KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,**

- Menimbang : a. bahwa untuk lebih memaksimalkan pelaksanaan pengembangan serta menjamin kegiatan usaha di bidang perekonomian yang meliputi perdagangan, maritim, industri, perhubungan, perbankan, pariwisata, dan bidang-bidang lainnya, wilayah Batam serta pulau-pulau kecil di sekitarnya telah ditetapkan menjadi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
- b. bahwa untuk mengembangkan kegiatan-kegiatan di bidang ekonomi di dalam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, perlu diatur penyelenggaraan pengalokasian lahan yang merupakan bagian-bagian tanah tertentu dari Hak Pengelolaan yang menjadi kewenangan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Penyelenggaraan Administrasi Lahan;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-2-

2. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4053), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4775);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4757), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5195);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-3-

7. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Keuangan pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5196);
8. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun;
9. Keputusan Presiden Nomor 8 Tahun 2016 tentang Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
11. Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2014 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2014 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
12. Keputusan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Selaku Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 43 Tahun 2016 tentang Pemberhentian dan Penetapan dan Pengangkatan Kepala, Wakil Kepala, dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
13. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 5 Tahun 2015 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Unit Kerja Dibawah Anggota/Deputi di lingkungan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-4-

14. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 tentang Jenis Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 9 Tahun 2017 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 tentang Jenis Tarif Layanan pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM TENTANG PENYELENGGARAAN ADMINISTRASI LAHAN.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan ini, yang dimaksud dengan:

1. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang selanjutnya disebut Badan Pengusahaan Batam, adalah Badan yang mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.
2. Kepala adalah Kepala Badan Pengusahaan Batam.
3. Hak Pengelolaan, yang selanjutnya disingkat HPL, adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada Badan Pengusahaan Batam.
4. Administrasi Lahan adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan penyelenggaraan pengalokasian lahan.
5. Alokasi Lahan adalah penyerahan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam kepada Pengguna Lahan, untuk dipergunakan sesuai dengan peruntukan yang ditentukan, selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-5-

6. Jaminan Pelaksanaan Pembangunan, yang selanjutnya disingkat JPP, adalah jaminan dalam bentuk Bank Garansi yang tidak bersyarat dan tidak dapat dibatalkan oleh bank (*unconditional and irrevocable*) yang diterbitkan oleh bank pemerintah atau bank swasta nasional atau bank campuran yang persyaratannya ditetapkan oleh Badan Pengusahaan Batam.
7. Lahan adalah bagian-bagian tanah tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.
8. Perpanjangan Alokasi Lahan adalah penambahan jangka waktu berlakunya Alokasi Lahan atas Lahan yang sama kepada Pengguna Lahan yang sama untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.
9. Pembaharuan Hak adalah penambahan jangka waktu penggunaan atas Lahan yang sama kepada Pengguna Lahan yang sama setelah jangka waktu perpanjangan penggunaan Lahan yang bersangkutan berakhir untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
10. Pemohon adalah pihak yang mengajukan permohonan terkait penyelenggaraan dan pelayanan pengalokasian Lahan kepada Badan Pengusahaan Batam.
11. Pengguna Lahan adalah Pemohon yang telah memenuhi syarat dan disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam untuk mendapat hak Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak.
12. Perjanjian Penggunaan Lahan, yang selanjutnya disingkat PPL, adalah kesepakatan tertulis antara Badan Pengusahaan Batam dengan Pengguna Lahan yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak atas penggunaan Lahan.
13. Standar Operasional Prosedur, yang selanjutnya disingkat SOP, adalah serangkaian instruksi kerja tertulis yang dibakukan (terdokumentasi) mengenai proses penyelenggaraan administrasi dan alokasi lahan, tugas dan fungsi dari unit-unit kerja di lingkungan Badan Pengusahaan Batam.
14. Surat Keputusan, yang selanjutnya disingkat SKEP, adalah surat keputusan yang menetapkan persetujuan/penolakan Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak yang ditandatangani oleh Kepala atau pejabat Badan Pengusahaan Batam yang mendapat pelimpahan kewenangan.
15. Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
16. Uang Wajib Tahunan, yang selanjutnya disingkat UWT, adalah uang sewa atas penggunaan Lahan yang harus dibayarkan oleh Pengguna Lahan kepada Badan Pengusahaan Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-6-

17. *Net Floor Area*, yang selanjutnya disingkat NFA, adalah luas ruang per unit yang terletak di setiap lantai apartemen/perkantoran/rumah susun.
18. Hari adalah hari kerja.
19. Nilai pembangunan adalah total investasi dalam melaksanakan pembangunan diatas lahan yang dialokasikan.
20. Gambar Penetapan Lokasi, yang selanjutnya disebut Gambar PL, adalah Dokumen yang berisi gambar lokasi dari Lahan disertai keterangan dan koordinat yang telah ditetapkan berdasarkan hasil ukur.
21. Faktur Tagihan UWT adalah dokumen pernyataan tagihan pembayaran UWT yang harus dibayar oleh Pemohon kepada Badan Pengusahaan Batam.
22. Pemecahan PL adalah pemisahan bagian-bagian dari Penetapan Lokasi induk menjadi beberapa Penetapan Lokasi dengan luas yang lebih kecil.
23. Gabung PL adalah penggabungan bagian-bagian dari beberapa Penetapan Lokasi menjadi satu Penetapan Lokasi.
24. Izin Peralihan Hak, yang selanjutnya disingkat IPH, adalah persetujuan yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam atas permohonan Pengguna Lahan untuk mengalihkan haknya kepada pihak lain.
25. Hak Atas Tanah adalah Hak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
26. Denda adalah pengenaan sanksi berupa pembayaran sejumlah uang atas pelanggaran tertentu terhadap Peraturan ini dan/atau PPL.
27. Rekomendasi Hak Atas Tanah adalah Surat yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada Badan Pertanahan Nasional yang merekomendasikan peningkatan status hak atas tanah pemegang alokasi lahan yang telah memenuhi syarat.
28. Dokumen Alokasi Lahan adalah kumpulan dokumen yang merupakan bukti dari tahapan proses pemberian hak atas Lahan.
29. Surat Peringatan adalah surat yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada Pengguna Lahan yang berisi perintah pelaksanaan kewajiban atau larangan atas suatu pelanggaran dan disertai dengan ancaman sanksi tertentu.
30. Pembatalan hak atas Lahan adalah tindakan dari Badan Pengusahaan Batam yang berakibat batal atau hilangnya hak Pengguna Lahan atas Lahan.
31. Peruntukan Lahan adalah ketetapan yang menentukan jenis-jenis bangunan yang diperbolehkan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-7-

**BAB II
TUJUAN**

Pasal 2

Tujuan Peraturan ini adalah untuk:

- a. Mewujudkan prosedur pemberian atau pembatalan hak atas Lahan yang transparan dan obyektif;
- b. Mengoptimalkan pendapatan Badan Pengusahaan Batam; dan
- c. Terwujudnya akuntabilitas dalam pengelolaan pemberian atau pembatalan hak atas Lahan.

**BAB III
RUANG LINGKUP**

Pasal 3

Peraturan ini mengatur administrasi Lahan yang terkait dengan penyelenggaraan atau pelayanan sebagai berikut:

- a. Alokasi Lahan;
- b. Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak;
- c. Rekomendasi Hak Atas Tanah;
- d. Izin Peralihan Hak;
- e. Pecah dan Gabung Penetapan Lokasi;
- f. Perubahan atau penggantian Dokumen Alokasi Lahan; dan
- g. Pembatalan hak atas Lahan.

**BAB IV
WEWENANG**

Pasal 4

Badan Pengusahaan Batam berwenang menyelenggarakan Hak Pengelolaan atas Lahan, meliputi:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan bagian-bagian tanah tertentu dari Hak Pengelolaan;
- b. Menggunakan Lahan untuk keperluan pelaksanaan fungsi dan tugas pokok Badan Pengusahaan Batam;
- c. Menyerahkan penggunaan bagian-bagian Bidang Tanah tertentu dari Hak Pengelolaan kepada Pemohon yang memenuhi ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan oleh Badan Pengusahaan Batam dari waktu ke waktu; dan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-8-

- d. Menerima uang pemasukan atau ganti rugi.

Pasal 5

- (1) Kewenangan Badan Pengusahaan Batam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilaksanakan oleh Kepala dan dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan sebagian kepada Pejabat Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Pelimpahan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Keputusan Kepala.

**BAB V
ALOKASI LAHAN**

**Bagian Kesatu
Kebijakan Umum**

Pasal 6

Pengalokasian Lahan dilakukan atas Lahan yang sudah mendapatkan sertifikat HPL yang diterbitkan oleh Menteri yang bertanggungjawab di bidang agraria/pertanahan dan bebas dari penguasaan pihak-pihak yang tidak berhak (*clean and clear*).

Pasal 7

- (1) Pengalokasian Lahan dilaksanakan sesuai dengan peruntukan sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan tentang rencana tata ruang yang berlaku.
- (2) Pengalokasian Lahan diutamakan untuk kegiatan pembangunan dan/atau pengembangan kawasan industri atau kawasan komersial seperti *superblock* dan *mixed use facilities* (apartemen/perkantoran/mal/hotel), pariwisata, pemukiman dan pergudangan.
- (3) Alokasi Lahan dilaksanakan dengan proses lelang Lahan yang dilakukan secara terbuka.
- (4) Lahan yang akan dilelang ditetapkan berdasarkan Keputusan Kepala.
- (5) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-9-

Pasal 8

- (1) Yang dapat menjadi subyek Alokasi Lahan adalah:
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; atau
 - c. Kementerian/Lembaga dan Pemerintah Daerah.
- (2) Pengguna Lahan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak penggunaan Lahan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak penggunaan Lahan tersebut batal demi hukum.
- (4) Jangka waktu Alokasi Lahan kepada Kementerian/Lembaga dan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diberikan sesuai ketentuan yang berlaku.

**Bagian Kedua
Uang Wajib Tahunan**

Pasal 9

- (1) Badan Pengusahaan Batam menetapkan kewajiban pembayaran UWT bagi Pengguna Lahan dengan tarif dasar berdasarkan lokasi/wilayah, jangka waktu penggunaan, luas dan peruntukan Lahan.
- (2) UWT Alokasi Lahan ditetapkan berdasarkan harga penawaran pemenang lelang Lahan.
- (3) Pembayaran UWT dibayar lunas dimuka sesuai dengan Faktur Tagihan UWT yang diterbitkan setelah pemohon mendapat persetujuan Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak.
- (4) Tarif UWT atas Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak dengan peruntukan apartemen/perkantoran/rumah susun yang akan dijual secara *Strata Title* dihitung berdasarkan luas ruang per unit atau NFA.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-10-

- (5) Pembayaran atas UWT Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak atas Lahan dengan peruntukan apartemen/perkantoran/rumah susun yang merupakan ruang terbuka atau tidak dimanfaatkan sebagai tempat tinggal menjadi tanggung jawab Pengguna Lahan atau penghuni apartemen secara bersama-sama.
- (6) Lahan yang merupakan ruang terbuka atau tidak dimanfaatkan sebagai tempat tinggal pada rumah susun dengan kategori rumah susun sederhana dibebaskan dari pembayaran UWT Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak.

Bagian Ketiga
Tata Cara dan Persyaratan Alokasi Lahan

Pasal 10

Untuk mendapatkan Alokasi Lahan Pemohon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Ditetapkan sebagai pemenang dalam proses lelang atau *beauty contest*;
- b. Mendapat persetujuan sebagai Pengguna Lahan yang tertuang dalam SKEP;
- c. Membayar UWT sesuai tarif yang berlaku;
- d. Membayar JPP; dan
- e. Menandatangani PPL.

Pasal 11

- (1) Proses Alokasi Lahan dilakukan secara terbuka melalui lelang atau *beauty contest* untuk menjamin terlaksananya asas tata kelola yang baik, , kecuali apabila terdapat permintaan pengalokasian lahan untuk Kementerian/Lembaga atau TNI/POLRI.
- (2) Proses Alokasi Lahan melalui lelang atau *beauty contest* bertujuan untuk:
 - a. Memilih Pengguna Lahan;
 - b. Memilih mitra kerjasama penggunaan lahan.
- (3) Pengadministrasian pengalokasian lahan yang ditetapkan melalui lelang atau *beauty contest* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) selanjutnya dilakukan melalui *Land Management System* (LMS).
- (4) Proses Alokasi Lahan atas permintaan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan tetap mengacu kepada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

- 11 -

**BAB VI
DOKUMEN ALOKASI LAHAN DAN PROSEDUR**

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 12

- (1) Dokumen yang termasuk dalam proses Alokasi Lahan adalah sebagai berikut:
 - a. Salinan Berita Acara penetapan pemenang lelang Lahan;
 - b. Surat Pemberitahuan;
 - c. Faktur Tagihan UWT Alokasi Lahan;
 - d. Faktur Tagihan terkait lainnya;
 - e. Salinan SKEP;
 - f. PPL; dan
 - g. Gambar Penetapan Lokasi.

- (2) Dokumen yang termasuk dalam proses perpanjangan Alokasi Lahan atau pembaharuan Hak adalah sebagai berikut:
 - a. Surat Permohonan dari Pengguna Lahan;
 - b. Surat Pemberitahuan;
 - c. Faktur Tagihan UWT;
 - d. Faktur Tagihan terkait lainnya;
 - e. Salinan SKEP;
 - f. PPL; dan
 - g. Gambar Penetapan Lokasi.

Pasal 13

Penyelenggaraan administrasi dan pengalokasian Lahan yang dilakukan oleh Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam wajib berpedoman pada SOP sebagaimana ditetapkan oleh Kepala.

Bagian Kedua
Gambar PL

Pasal 14

- (1) Gambar PL bukan merupakan dokumen bukti kepemilikan atas Lahan, dan merupakan bagian dari dokumen lahan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-12-

- (2) Gambar PL untuk Alokasi Lahan dibuat oleh Badan Pengusahaan Batam sebelum penerbitan SKEP.
- (3) Gambar PL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Nama Pengguna Lahan;
 - b. Nomor dan Tanggal Gambar PL;
 - c. Tanggal masa berlaku UWT;
 - d. Gambar lokasi lahan lengkap dengan ukuran setiap sisi lahan dimaksud;
 - e. Gambar situasi disekitar lokasi;
 - f. Peruntukan Lahan;
 - g. Luas Lahan;
 - h. Koordinat lokasi;
 - i. Wilayah/Subwilayah pengembangan;
 - j. Peta Orientasi; dan
 - k. Otorisasi oleh Badan Pengusahaan Batam.

Bagian Ketiga
Persetujuan

Pasal 15

- (1) Keputusan persetujuan Alokasi Lahan ditetapkan dalam SKEP dan ditandatangani oleh Kepala atau pejabat Badan Pengusahaan Batam yang mendapat pelimpahan kewenangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) SKEP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pemberian persetujuan penggunaan lahan kepada Pengguna Lahan.
 - b. Luas, peruntukan dan lokasi lahan;
 - c. Persyaratan agar SKEP berlaku efektif;
 - d. Jangka waktu Alokasi Lahan;
 - e. Besaran UWT yang harus dibayarkan;
 - f. Besaran JPP; dan
 - g. Kondisi yang dapat membatalkan SKEP.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-13-

- (3) Salinan SKEP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pemohon yang telah menandatangani PPL.

Pasal 16

Persyaratan agar SKEP berlaku efektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf c adalah sebagai berikut:

- a. Tagihan UWT telah dibayar lunas dimuka dan telah diterima di rekening Badan Pengusahaan Batam paling lambat dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal SKEP dan apabila Pemohon hingga 14 (empat belas) hari tidak memenuhi kewajiban tersebut maka SKEP menjadi batal;
- b. JPP telah diserahkan ke Badan Pengusahaan Batam paling lambat dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal SKEP dan apabila Pemohon hingga 14 (empat belas) hari tidak memenuhi kewajiban tersebut maka SKEP menjadi batal;
- c. Pemohon wajib menandatangani PPL dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal SKEP, dan apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka SKEP menjadi batal; dan
- d. Pemohon menandatangani Surat Pernyataan Penyerahan Kembali Lahan dalam penguasaan sepenuhnya Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang HPL setelah jangka waktu yang ditentukan dalam penggunaan Lahan berakhir.

Bagian Keempat
Jangka Waktu dan Surat Pemberitahuan

Pasal 17

- (1) Jangka waktu Alokasi Lahan terhitung sejak tanggal diterbitkannya SKEP sebagaimana dituangkan dalam PPL.
- (2) Jangka waktu Alokasi Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbaharui.

Pasal 18

- (1) Kepala Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam akan menyampaikan Surat Pemberitahuan kepada Pemohon paling lambat dalam waktu 3 (tiga) hari terhitung sejak tanggal SKEP.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-14-

- (2) Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pemberitahuan SKEP persetujuan penggunaan Lahan;
 - b. Luas, peruntukan dan lokasi lahan;
 - c. Jangka waktu Alokasi Lahan;
 - d. Kewajiban dan besaran UWT yang harus dibayarkan;
 - e. Kewajiban dan besaran JPP;
 - f. Kondisi yang dapat membatalkan SKEP; dan
 - g. Ketentuan tentang penandatanganan PPL.
- (3) Kepala Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam akan menyampaikan Surat Pemberitahuan Pembatalan kepada Pemohon dalam hal Pemohon tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kalender setelah tanggal SKEP menjadi batal.

Bagian Kelima
Faktur dan JPP

Pasal 19

- (1) Untuk setiap kewajiban pembayaran dari Pemohon atau Pengguna Lahan diterbitkan Faktur oleh Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Faktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Faktur Tagihan UWT;
 - b. Faktur Tagihan Biaya Administrasi;
 - c. Faktur Tagihan lainnya.
- (3) Faktur Tagihan UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Tanggal Penerbitan;
 - b. Nama Pemohon/Pengguna Lahan;
 - c. Nomor dan ID Faktur;
 - d. Batas waktu pembayaran;
 - e. Nomor PL;
 - f. Dasar Tagihan;
 - g. Jangka waktu Alokasi Lahan;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-15-

- h. Variabel perhitungan nilai tagihan UWT;
 - i. Otorisasi oleh Badan Pengusahaan Batam; dan
 - j. Ketentuan/peringatan/sanksi.
- (4) Tanggal Faktur Tagihan UWT Alokasi Lahan adalah sama dengan tanggal penerbitan SKEP.

Pasal 20

- (1) Pengguna Lahan diwajibkan untuk menyerahkan JPP dengan besaran 10% (sepuluh persen) dari total nilai pembangunan.
- (2) Pengguna Lahan diwajibkan menyerahkan JPP kepada Badan Pengusahaan Batam pada saat penandatanganan PPL.
- (3) JPP akan dikembalikan kepada Pengguna Lahan apabila telah menyelesaikan kegiatan pembangunan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Berita Acara Pemeriksaan Pembangunan.
- (4) Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan Pengguna Lahan belum dapat menyelesaikan kegiatan pembangunan pada Lahan, JPP akan dicairkan oleh Badan Pengusahaan Batam dan pengalokasian lahan dapat dibatalkan.

Bagian Keenam
Perjanjian Penggunaan Lahan

Pasal 21

- (1) Atas Alokasi Lahan, Badan Pengusahaan Batam membuat dan menandatangani PPL dengan Pengguna Lahan.
- (2) PPL sebagaimana dimaksud ayat (1) paling kurang memuat ketentuan mengenai:
 - a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
 - b. Letak, batas-batas dan luas Lahan yang dimaksud;
 - c. Jenis penggunaannya atau tujuan peruntukannya;
 - d. Keterangan mengenai jangka waktu mengenai penggunaan Lahan serta kemungkinan untuk perpanjangannya;
 - e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai kepemilikan bangunan-bangunan tersebut pada saat berakhirnya jangka waktu penggunaan Lahan yang diberikan;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-16-

- f. Ketentuan mengenai jangka waktu Pelaksanaan Pembangunan;
 - g. Jumlah UWT dan syarat-syarat pembayarannya;
 - h. Jumlah JPP dan syarat-syaratnya;
 - i. Pernyataan tunduk dan terikat kepada Ketentuan dan Syarat Umum Penggunaan Lahan;
 - j. Pernyataan diakuinya Dokumen Alokasi Lahan sebagai bukti proses Alokasi Lahan; dan
 - k. Syarat lain yang diperlukan.
- (3) PPL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala dengan ketentuan untuk PPL dengan luas lebih dari 1.000 m² (seribu meter persegi) harus ditandatangani di hadapan notaris yang ditunjuk.

Pasal 22

Biaya notaris atas pembuatan PPL harus dibayar lunas oleh Pemohon selaku calon Pengguna Lahan sebelum penandatanganan PPL dilaksanakan.

Bagian Ketujuh
Pelaksanaan Pembangunan Diatas Lahan

Pasal 23

- (1) Pengguna Lahan dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak ditandatangani PPL diwajibkan mengurus dan mendapatkan dokumen terkait perizinan pembangunan, antara lain:
 - a. Fatwa Planologi;
 - b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
 - c. Izin lingkungan sesuai ketentuan perundangan yang berlaku.
- (2) Pengguna Lahan wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Badan Pengusahaan Batam c.q. Kepala Kantor Pengelolaan Lahan tentang pengurusan dokumen perizinan pembangunan dengan melampirkan *copy* bukti pengurusan tersebut.
- (3) Pengguna Lahan wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Badan Pengusahaan Batam c.q. Kepala Kantor Pengelolaan Lahan tentang penerbitan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 14 (empat belas) hari sejak tanggal diterbitkan dokumen dimaksud.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-17-

- (4) Pengguna Lahan dalam waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkan IMB berkewajiban untuk memulai pelaksanaan pembangunan fisik, yang dibuktikan dengan Berita Acara Pelaksanaan Pembangunan (BAPP) yang dibuat dan ditandatangani oleh Pengguna Lahan dan Badan Pengusahaan Batam.
- (5) Pengguna Lahan setiap bulan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Badan Pengusahaan Batam c.q. Kepala Kantor Pengelolaan Lahan tentang progres pelaksanaan pembangunan.

**BAB VII
LAYANAN LAINNYA**

**Bagian Kesatu
Rekomendasi Hak atas Tanah**

Pasal 24

- (1) Rekomendasi hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada Kantor Pertanahan guna mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan kepada Pengguna Lahan yang telah memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penerbitan Rekomendasi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah:
 - a. penandatanganan PPL oleh Pengguna Lahan dengan Badan Pengusahaan Batam; dan
 - b. Pengguna Lahan telah menyerahkan JPP.
- (4) Surat Rekomendasi Hak sebagaimana dimaksud ayat (1) paling kurang memuat ketentuan mengenai:
 - a. Identitas Pengguna Lahan;
 - b. Nomor dan tanggal PPL;
 - c. Nomor dan tanggal Gambar PL;
 - d. Nomor HPL;
 - e. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah yang dimohonkan;
 - f. Peruntukan;
 - g. Luas Lahan; dan
 - h. Jangka waktu penggunaan Lahan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-18-

Bagian Kedua
Perpanjangan atau Pembaharuan Hak

Pasal 25

- (1) Pengguna Lahan dapat mengajukan permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak kepada Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak dapat diajukan dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu penggunaan Lahan tersebut.
- (3) Apabila Pengguna Lahan tidak mengajukan permohonan perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak hingga berakhirnya jangka waktu Alokasi Lahan maka Badan Pengusahaan Batam dapat mencabut Alokasi Lahan dimaksud.
- (4) Sesudah jangka waktu penggunaan Lahan atau Perpanjangannya berakhir, kepada Pengguna Lahan dapat diberikan Pembaharuan Hak.
- (5) Keputusan persetujuan perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak ditetapkan dalam SKEP dan ditandatangani oleh Kepala atau pejabat Badan Pengusahaan Batam yang mendapat pelimpahan kewenangan.
- (6) Berdasarkan SKEP perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak Badan Pengusahaan Batam menerbitkan Faktur Tagihan UWT yang harus dibayar lunas dimuka dan diterima di rekening Badan Pengusahaan Batam paling lambat dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal SKEP.
- (7) Dalam hal Pemohon perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak tidak melakukan pembayaran UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Badan Pengusahaan Batam dapat melakukan pembatalan SKEP dimaksud.
- (8) Permohonan perpanjangan Alokasi Lahan yang telah membayar UWT dengan jangka waktu perpanjangan lebih dari 20 (dua puluh) tahun maka jangka waktu perpanjangannya disesuaikan menjadi 20 (dua puluh) tahun dan jika terdapat kelebihan pembayaran UWT tersebut dapat dikembalikan kepada pemohon sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 26

Permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak dapat disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam dengan ketentuan:

- a. UWT atas pemberian Alokasi Lahan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun pertama telah dibayar lunas berikut denda (apabila ada);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-19-

- b. Lahan tersebut dimanfaatkan dan telah dibangun sesuai peruntukan berdasarkan PPL dan ketentuan tentang rencana tata ruang yang berlaku;
- c. Lahan tersebut masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- d. Syarat pemberian persetujuan penggunaan Lahan tersebut dipenuhi dengan baik oleh Pengguna Lahan;
- e. Pemohon perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak masih memenuhi syarat sebagai subyek Alokasi Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Peraturan ini;
- f. Atas lahan tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan; dan
- g. Membayar lunas UWT perpanjangan Alokasi lahan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun berikutnya atau pembaharuan hak.
- h. Lahan tersebut tidak akan dipergunakan untuk kepentingan Badan Pengusahaan Batam.

Pasal 27

- (1) Atas Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak, Badan Pengusahaan Batam dengan Pengguna Lahan membuat dan menandatangani PPL-Perpanjangan atau PPL-Pembaharuan.
- (2) PPL sebagaimana dimaksud ayat (1) paling kurang memuat ketentuan mengenai:
 - a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
 - b. Letak, batas-batas dan luas Lahan yang dimaksud;
 - c. Jenis penggunaannya atau tujuan peruntukannya;
 - d. Keterangan mengenai jangka waktu mengenai penggunaan Lahan serta kemungkinan untuk perpanjangannya;
 - e. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada saat berakhirnya jangka waktu penggunaan Lahan yang diberikan;
 - f. Jumlah UWT dan syarat-syarat pembayarannya;
 - g. Pernyataan tunduk dan terikat kepada Ketentuan dan Syarat Umum Penggunaan Lahan;
 - h. Pernyataan diakuinya Dokumen Alokasi Lahan sebagai bukti proses Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak; dan
 - i. Syarat lain yang dipandang perlu.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-20-

- (3) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala dengan ketentuan untuk PPL dengan luas lebih dari 1.000 m² (seribu meter persegi) harus ditandatangani di hadapan notaris yang ditunjuk.

Pasal 28

- (1) Jangka waktu Perpanjangan Penggunaan Lahan mulai berlaku sejak berakhirnya jangka waktu Alokasi Lahan, untuk paling lama adalah 20 (dua puluh) tahun dihitung sejak tanggal yang ditentukan dalam SKEP.
- (2) Apabila terdapat perpanjangan Alokasi Lahan dengan jangka waktu perpanjangan lebih dari 20 (dua puluh) maka jangka waktu perpanjangannya disesuaikan menjadi 20 tahun dan jika terdapat kelebihan pembayaran UWT tersebut dapat dikembalikan kepada pemohon sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Jangka waktu Pembaharuan Hak mulai berlaku sejak berakhirnya jangka waktu perpanjangan Alokasi Lahan paling lama adalah 30 (tiga puluh) tahun dihitung sejak tanggal yang ditentukan dalam SKEP.

**Bagian Ketiga
Peralihan dan Pembebanan Hak**

Pasal 29

- (1) Peralihan Hak Penggunaan Lahan terjadi dengan cara:
 - a. Jual Beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah; atau
 - d. Pewarisan.
- (2) Peralihan pengalokasian lahan wajib mendapat persetujuan tertulis dari Badan Pengusahaan Batam.
- (3) Peralihan Hak hanya dapat dilakukan atas lahan yang telah lunas UWT dan telah dilaksanakan pembangunan sesuai peruntukan.
- (4) Dalam hal peralihan hak tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan pada ayat (2) dan ayat (3) maka peralihan hak tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat Badan Pengusahaan Batam secara hukum, sehingga Badan Pengusahaan Batam tidak akan memproses suatu permohonan yang berasal dari peralihan hak dimaksud dan melakukan pembatalan pengalokasian Lahan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-21-

- (5) Dalam hal peralihan hak yang telah dilakukan tanpa persetujuan Badan Pengusahaan Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebelum Peraturan ini berlaku, Pengguna Lahan diwajibkan membayar biaya administrasi atas peralihan hak yang telah dilakukan sebelumnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 30

- (1) Pembebanan Hak Tanggungan atas Lahan guna kepentingan penjaminan di bank atau lembaga pembiayaan lainnya Pengguna Lahan wajib memperoleh izin dari Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Ketentuan Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan bagi Pengguna Lahan dengan luas lahan yang akan dijaminkan tidak lebih dari 600 m² (enam ratus meter persegi) dan telah dibangun sesuai dengan peruntukan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan atas Lahan dengan jangka waktu yang tidak melebihi masa pengalokasian Lahan.

**Bagian Keempat
Pemecahan PL atau Gabung PL**

Pasal 31

- (1) Pemecahan PL atau Gabung PL atas lahan yang telah dialokasikan kepada Pengguna Lahan tidak dapat dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Proses Pemecahan PL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan jika terpenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. UWT telah dibayar lunas;
 - b. Gambar PL yang akan dipecah telah diterbitkan;
 - c. SKEP Alokasi Lahan telah diterbitkan;
 - d. PPL telah ditandatangani oleh Pengguna Lahan dan Badan Pengusahaan Batam;
 - e. Fatwa Planologi telah diterbitkan;
 - f. Izin Mendirikan Bangunan telah diperoleh; dan
 - g. Lahan telah bersertifikat.
- (3) Proses Gabung PL sebagaimana di maksud pada ayat (1) dapat dilakukan jika terpenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. UWT telah dibayar lunas;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-22-

- b. Gambar PL telah diterbitkan;
- c. SKEP Alokasi Lahan telah diterbitkan;
- d. Peruntukan Lahan yang sama; dan
- e. PPL telah ditandatangani oleh Pengguna Lahan dan Badan Pengusahaan Batam.

Bagian Kelima
Perubahan Peruntukan Lahan

Pasal 32

- (1) Perubahan peruntukan penggunaan Lahan sebagaimana diatur dalam PPL tidak dapat dilakukan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Pengguna Lahan mengajukan permohonan perubahan peruntukan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. Faktur UWT;
 - b. Gambar PL;
 - c. SKEP;
 - d. Surat Perjanjian/PPL;
 - e. Foto lokasi; dan
 - f. Gambar rencana dan *site plan*.
- (3) Perubahan peruntukan dikarenakan adanya evaluasi atas dokumen permohonan dari Pengguna Lahan kepada Kantor Pengelolaan Lahan dilaksanakan dengan mekanisme penyampaian secara tertulis oleh Kantor Pengelolaan Lahan untuk diproses lebih lanjut di Biro Perencanaan Teknik.
- (4) Prosedur permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilaksanakan sesuai ketentuan berlaku.

Pasal 33

- (1) Permohonan perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) dan ayat (3) dapat diajukan apabila Pengguna Lahan telah melunasi pembayaran UWT sesuai dengan peruntukan awal.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-23-

- (2) Perubahan peruntukan dapat diberikan apabila memenuhi ketentuan yang berlaku khususnya kesesuaian terhadap Rencana Tata Ruang Kawasan Bebas Batam.
- (3) Pembayaran UWT atas perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. Apabila nilai UWT yang telah dibayar sebelum perubahan peruntukan lebih besar dari perhitungan nilai UWT dengan peruntukan yang baru, maka Pengguna Lahan tidak dapat meminta kembali selisih atas kelebihan pembayaran UWT dimaksud kepada Badan Pengusahaan Batam.
 - b. Apabila nilai UWT yang telah dibayar sebelum perubahan peruntukan lebih kecil dari perhitungan nilai UWT dengan peruntukan yang baru, maka Pengguna Lahan berkewajiban membayar selisih kekurangan pembayaran UWT dimaksud kepada Badan Pengusahaan Batam.
- (4) Faktur koreksi tarif UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b berlaku 14 (empat belas) hari sejak diterbitkannya surat pemberitahuan persetujuan perubahan peruntukan, dengan ketentuan tarif UWT yang digunakan adalah tarif yang berlaku pada saat diterbitkannya surat pemberitahuan dimaksud.
- (5) Surat pemberitahuan persetujuan perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Luas Lahan yang disetujui untuk diubah peruntukannya;
 - b. Persyaratan teknis yang diperlukan dan wajib dilaksanakan oleh Pengguna Lahan;
 - c. Kewajiban pembayaran koreksi UWT atas perubahan peruntukan;
 - d. Ketentuan pembayaran dalam waktu paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal surat pemberitahuan; dan
 - e. Ketentuan yang memuat hal-hal yang dapat membatalkan surat persetujuan perubahan peruntukan.
- (6) Perubahan/penyisipan keterangan (*endorsement*) dalam dokumen alokasi lahan atas perubahan peruntukan yang telah disetujui dapat dilaksanakan setelah Pengguna Lahan membayar lunas faktur koreksi tarif UWT.

Bagian Keenam
Perubahan Dokumen Alokasi Lahan

Pasal 34

- (1) Perubahan Dokumen Alokasi Lahan dilakukan dalam bentuk:



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-24-

- a. Perubahan keterangan dalam dokumen (*endorsement*) dan/atau amandemen;
 - b. Penerbitan dokumen pengganti.
- (2) Perubahan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dalam hal antara lain:
- a. Perubahan peruntukan;
 - b. Perubahan kepemilikan;
 - c. Revisi Penetapan Lokasi;
 - d. Pemecahan PL atau Gabung PL; dan
 - e. Perubahan/perbaiki keterangan dalam dokumen.
- (3) Penerbitan dokumen pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam hal:
- a. Dokumen rusak atau musnah; dan
 - b. Dokumen hilang.

**BAB VIII
KEWAJIBAN DAN LARANGAN**

**Bagian Kesatu
Kewajiban**

Pasal 35

- (1) Setiap Pengguna Lahan harus memenuhi kewajiban sebagai berikut:
 - a. Memelihara tanda-tanda batas Lahan yang digunakan;
 - b. Menggunakan Bidang Tanah secara optimal dan melaksanakan pembangunan di atas Lahan sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Penggunaan Lahan sesuai dengan peruntukan penggunaan Lahan;
 - c. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;
 - d. Menggunakan Lahan sesuai kondisi lingkungan hidup.
- (2) Apabila Lahan dalam sengketa di badan peradilan maka Pengguna Lahan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Badan Pengusahaan Batam.
- (3) Dalam hal Pengguna Lahan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pengusahaan Batam dapat membatalkan hak penggunaan Lahan yang telah diberikan kepada Pengguna Lahan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-25-

Bagian Kedua
Larangan

Pasal 36

- (1) Selama jangka waktu Alokasi Lahan atau Perpanjangan Hak atau Pembaharuan Haknya masih berlaku, Pengguna Lahan dilarang mengalihkan, menjual, menukar, menghibahkan, , membebani dengan hak tanggungan dan/atau perbuatan pemindahan hak lainnya, dengan alasan dan cara apapun juga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Pengguna Lahan dilarang untuk memasukkan Lahan sebagai penyertaan modal dalam perusahaan (*inbrenng*).
- (3) Pengguna Lahan dilarang mengubah, menutup atau menimbun sungai, danau dan/atau saluran air tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.
- (4) Pengguna Lahan dilarang mengambil, menggali/menambang, atau memperoleh manfaat dari batuan, mineral bukan logam, dan/atau bahan galian C tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.
- (5) Pengguna Lahan dilarang mengambil, menggali, memindahkan atau memperoleh manfaat dari jaringan/kabel/pipa infrastruktur umum tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.
- (6) Dalam hal Pengguna Lahan melakukan tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pengusahaan Batam dapat membatalkan hak penggunaan Lahan yang telah diberikan kepada Pengguna Lahan.

**BAB IX
EVALUASI DAN PEMBATALAN**

Bagian Kesatu
Pengawasan dan Evaluasi

Pasal 37

- (1) Pengawasan dan evaluasi dilakukan setelah pemberian Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak.
- (2) Pengawasan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh unit yang membidangi evaluasi dan pengawasan lahan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-26-

- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan pelaksanaan PPL antara lain:
- a. Pengurusan Fatwa Planologi di Badan Pengusahaan Batam;
 - b. Pemberitahuan tertulis kepada Badan Pengusahaan Batam terkait pengurusan dokumen terkait perizinan pembangunan;
 - c. Pelaksanaan pembangunan pada lahan;
 - d. Pemenuhan kewajiban pembayaran dan/atau JPP;
 - e. Pemenuhan kewajiban dari Pengguna Lahan; dan
 - f. Masa berlaku Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak.
- (4) Kegiatan evaluasi dilakukan apabila dalam kegiatan pengawasan yang dilaksanakan terdapat kewajiban dalam PPL yang tidak dipenuhi, antara lain:
- a. Pengguna Lahan belum mengurus seluruh perizinan;
 - b. Pengguna Lahan belum melaksanakan pembangunan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan;
 - c. Pengguna Lahan melaksanakan pembangunan tidak sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan;
 - d. Pengguna Lahan belum membayar UWT dan/atau menyerahkan JPP;
 - e. Pengguna Lahan tidak memenuhi Kewajiban Pengguna Lahan; dan
 - f. Masa berlaku Alokasi Lahan telah berakhir namun Pengguna Lahan belum/tidak mengajukan Permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan.
- (5) Berdasarkan kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Badan Pengusahaan Batam melakukan tindakan dengan tahapan sebagai berikut:
- a. Pemberitahuan;
 - b. Peringatan;
 - c. Pemanggilan; dan
 - d. Pembatalan

Pasal 38

Pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam 37 ayat (5) huruf a disampaikan kepada Pengguna Lahan dalam hal:

- a. Pengguna Lahan tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan dalam PPL; atau
- b. Pembayaran tagihan UWT perpanjangan Alokasi Lahan telah melampaui batas waktu yang ditetapkan dalam faktur.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-27-

Pasal 39

Peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5) huruf b dilakukan dengan ketentuan:

- a. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterbitkannya Surat Pemberitahuan, Pengguna Lahan tidak melaksanakan kewajiban, maka diterbitkan Surat Peringatan ke-1 (kesatu);
- b. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterbitkannya Surat Peringatan ke-1 (kesatu), Pengguna Lahan tidak melaksanakan kewajiban, maka diterbitkan Surat Peringatan ke-2 (kedua);
- c. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterbitkannya Surat Peringatan ke-2 (kedua), Pengguna Lahan tidak melaksanakan kewajiban, maka diterbitkan Surat Peringatan ke-3 (ketiga);
- d. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterbitkannya Surat Peringatan ke-3 (ketiga), Pengguna Lahan tidak melaksanakan kewajiban, maka dilakukan pemanggilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5) huruf c.

Bagian Kedua

Pemanggilan dan Pembatalan

Pasal 40

- (1) Pemanggilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf d dilakukan terhadap Pengguna Lahan untuk klarifikasi dan konfirmasi hal-hal sebagai berikut:
 - a. Peringatan yang telah diterbitkan;
 - b. Akan dilakukan Pembatalan atas Dokumen Alokasi Lahan yang pernah diterbitkan;
 - c. Pemberitahuan pengembalian sisa UWT dengan ketentuan dikurangi UWT selama masa penggunaan dan biaya administrasi;
 - d. Pemberitahuan JPP menjadi milik Badan Pengusahaan Batam;
 - e. Pemberitahuan kepada Pengguna Lahan tentang prioritas utama untuk mendapatkan Lahan yang dibatalkan tersebut dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan.
- (2) Pemanggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan melalui mekanisme pengumuman di media cetak.
- (3) Hasil klarifikasi dan konfirmasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-28-

- (4) Apabila sampai dengan 14 (empat belas) hari setelah pemanggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang bersangkutan tidak hadir dan/atau tidak menandatangani Berita Acara maka dilakukan Pembatalan dan yang bersangkutan tidak diberi hak prioritas utama.

Pasal 41

- (1) Pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat 4 ditetapkan melalui Keputusan Kepala dan diumumkan melalui media cetak.
- (2) Keputusan Kepala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pengguna Lahan bersamaan dengan Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan.
- (3) Dalam hal UWT telah dibayar lunas oleh Pengguna Lahan maka Badan Pengusahaan Batam akan melakukan pengembalian UWT dengan ketentuan dikurangi UWT selama masa penggunaan dan pembebanan biaya administrasi sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai UWT.
- (4) Pengembalian UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah Pengguna Lahan mengembalikan seluruh Dokumen Alokasi Lahan asli kepada Badan Pengusahaan Batam c.q. Kantor Pengelolaan Lahan.
- (5) Pengguna Lahan wajib menyerahkan kembali Lahan yang telah dibatalkan sebagaimana dimaksud ayat (1).

Bagian Ketiga
Prioritas Utama Pengalokasian Lahan

Pasal 42

- (1) Pengguna Lahan yang dapat diberikan prioritas utama pengalokasian Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) huruf e, dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:
 - a. Mengikuti seluruh tahapan proses pembatalan oleh Badan Pengusahaan Batam;
 - b. Mengembalikan seluruh Dokumen Alokasi Lahan asli yang dibatalkan kepada Badan Pengusahaan Batam paling lambat 10 (sepuluh) hari kalender sejak menerima Keputusan Pembatalan Alokasi Lahan;
 - c. Menyatakan komitmen dan kesanggupan yang dituangkan dalam Berita Acara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (4); dan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-29-

- d. Dinilai mempunyai itikad baik, bekerja sama, layak dan memiliki kapasitas dalam mengajukan prioritas utama pengalokasian Lahan oleh Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Pengalokasian Lahan dengan hak prioritas utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. Mengajukan surat pernyataan minat untuk pengalokasian Lahan yang sama dalam waktu paling lambat 10 (sepuluh) hari kalender sejak menerima Keputusan Pembatalan Alokasi Lahan; dan
 - b. Membayar uang senilai 1 (satu) tahun UWT sebagai jaminan kesanggupan ke rekening Badan Pengusahaan Batam paling lambat 3 (tiga) hari sejak tanggal surat pernyataan minat diterima oleh Badan Pengusahaan Batam/tanggal penerbitan faktur tagihan jaminan kesanggupan.
 - (3) Dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak tanggal pembayaran jaminan kesanggupan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, Pemohon wajib menyampaikan surat permohonan Alokasi Lahan paling kurang berisisebagai berikut:
 - a. Identitas atau akta pendirian sampai dengan perubahan anggaran dasar terakhir (apabila ada) sesuai status Pemohon sebagai perorangan atau badan hukum;
 - b. Rencana kegiatan usaha (*business plan*) yang meliputi profil badan usaha, aspek pasar, aspek produk, dukungan pembiayaan dan rencana pelaksanaan; dan
 - c. Dokumen lain yang diperlukan.
 - (4) Evaluasi permohonan rencana kegiatan usaha (*business plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b untuk menentukan kelayakan permohonan prioritas utama pengalokasian Lahan.
 - (5) Dalam hal hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memenuhi kelayakan maka dapat ditindaklanjuti pengalokasian Lahan dimaksud sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan uang jaminan kesanggupan diperhitungkan sebagai bagian dari pembayaran UWT.
 - (6) Dalam hal hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak memenuhi kelayakan maka hak prioritas utama pengalokasian Lahan dinyatakan gugur dan uang jaminan kesanggupan dikembalikan oleh Badan Pengusahaan Batam.
 - (7) Apabila Pengguna Lahan dengan prioritas utama tidak memenuhi ketentuan sebagaimana pada ayat (2) dan ayat (3) maka Pengguna Lahan dianggap



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-30-

melepaskan hak prioritas utama dan jaminan kesanggupan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b menjadi hak Badan Pengusahaan Batam.

- (8) Badan Pengusahaan Batam dapat memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan Permohonan Alokasi Lahan yang telah dibatalkan sebagaimana dimaksud Pasal ini dengan persyaratan dan prosedur sesuai ketentuan yang berlaku.

**BAB X
SANKSI**

Pasal 43

- (1) Badan Pengusahaan Batam memberlakukan sanksi dalam hal terjadi pelanggaran atas ketentuan yang berlaku dalam Alokasi Lahan dan/atau PPL, berupa Denda atau Pembatalan.
- (2) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan dalam hal:
- Pengguna Lahan di dalam pengajuan permohonan untuk Perpanjangan Alokasi lahan atau Pembaharuan Hak melewati batas waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 25, PPL atau ketentuan lain di bidang agraria, maka Pengguna Lahan akan dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 2,5% (dua koma lima persen) per tahun dari nilai Faktur Tagihan UWT yang diterbitkan;
 - Terjadi keterlambatan pembayaran atas Faktur Tagihan UWT Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak maka Pengguna Lahan dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) per bulan dari nilai Faktur tersebut; atau
 - Pengguna Lahan melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) maka dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) dari nilai UWT dengan peruntukan yang baru.
- (4) Pembatalan Alokasi Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan dalam hal:
- JPP tidak diserahkan oleh Pengguna Lahan dalam batas waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2);
 - Pengguna Lahan tidak melaksanakan pembangunan pada Lahan sesuai jangka waktu yang diatur dalam PPL;
 - Pengguna Lahan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35;
 - Pengguna Lahan melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-31-

- e. Pengguna Lahan melakukan peralihan hak tidak mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2); atau
 - f. Pengguna Lahan melanggar ketentuan pada ayat (2).
- (5) Pembatalan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dalam hal:
- a. Pengguna Lahan tidak membayar UWT dalam waktu yang ditentukan;
 - b. Pengguna Lahan tidak melakukan Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35;
 - c. Pengguna Lahan melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36;
 - d. Pengguna Lahan melakukan peralihan hak tidak mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2); atau
 - e. Pengguna Lahan melanggar ketentuan pada ayat (2).

**BAB XI
BERAKHIRNYA ALOKASI LAHAN**

Pasal 44

- (1) Alokasi lahan atau Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak berakhir karena:
- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Penggunaan Lahan, Perpanjangannya atau Pembaharuan Haknya;
 - b. dibatalkan oleh Badan Pengusahaan Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1. terjadinya hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) dan ayat (4); atau
 - 2. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
 - 3. tidak dipenuhinya ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. dilepaskan secara sukarela oleh Pengguna Lahan sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. tanahnya musnah;
 - e. terjadinya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3).



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-32-

- (2) Dalam hal Alokasi Lahan atau Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak berakhir disebabkan karena hal-hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Pengguna Lahan wajib menyerahkan kembali Lahan yang bersangkutan ke dalam penguasaan sepenuhnya Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang HPL.

Pasal 45

- (1) Badan Pengusahaan Batam c.q. Kantor Pengelolaan Lahan melakukan pengawasan atas pelaksanaan penyerahan Lahan dari Pengguna Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2).
- (2) Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari Pengguna Lahan tidak menyerahkan kembali Lahan setelah pengalokasian berakhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) Badan Pengusahaan Batam melakukan upaya penertiban berupa pengosongan Lahan.
- (3) Pengosongan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Badan Pengusahaan Batam c.q. Direktorat Pengamanan dengan melibatkan Lembaga yang berwenang dalam upaya penertiban/pengamanan.
- (4) Pengosongan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan tata cara sebagai berikut:
- a. Badan Pengusahaan Batam c.q. Kantor Pengelolaan Lahan dan Direktorat Pengamanan melakukan sosialisasi atau mediasi untuk paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
 - b. Apabila setelah sosialisasi atau mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) butir a Lahan masih ditempati oleh pihak ketiga (eks-Pengguna Lahan) maka Badan Pengusahaan Batam menerbitkan surat perintah pengosongan kesatu;
 - c. Apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah surat peringatan pengosongan kesatu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) butir b Lahan masih ditempati maka Badan Pengusahaan Batam menerbitkan surat perintah pengosongan kedua;
 - d. Apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah surat peringatan pengosongan kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (4) butir c Lahan masih ditempati maka Badan Pengusahaan Batam menerbitkan surat perintah pengosongan ketiga;
 - e. Apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah surat peringatan pengosongan ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) butir d Lahan masih ditempati maka Badan Pengusahaan Batam berwenang melakukan upaya penertiban pengosongan dengan melaksanakan pengosongan paksa dan pembongkaran terhadap bangunan yang berada di atas Lahan dimaksud;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-33-

- (5) Atas pengosongan paksa dan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf e dibuatkan Berita Acara oleh Badan Pengusahaan Batam c.q. Direktorat Pengamanan.
- (6) Pengosongan paksa dan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**BAB XII
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 46

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku:

- a. Penyelenggaraan atau pelayanan pengalokasian Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 yang telah:
 - 1) memperoleh Izin Prinsip;
 - 2) membayar Biaya Ukur;
 - 3) membayar uang muka UWT sebesar 10% (sepuluh persen);
 - 4) memperoleh Gambar PL;
 - 5) melunasi UWT atau membayar cicilan UWT sesuai ketentuan; atau
 - 6) menyerahkan JPP;sebelum berlakunya Peraturan ini proses selanjutnya dilaksanakan menggunakan ketentuan yang berlaku sebelum Peraturan ini, kecuali untuk perjanjian tentang Alokasi Lahan atau Perpanjangan Alokasi Lahan antara Badan Pengusahaan Batam dengan Pengguna Lahan dibuat sesuai dengan PPL yang diatur dalam Peraturan ini.
- b. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan syarat :
 - 1) Peruntukan Lahan tidak melanggar ketentuan tentang tata ruang;
 - 2) Lahan tidak berada di daerah di daerah resapan air;
 - 3) Pemberian izin prinsip dan pembayaran UWT dilakukan sebelum tanggal 8 Maret 2016 dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Permohonan pengalokasian Lahan yang telah diajukan tetapi hingga tanggal berlakunya Peraturan ini belum sampai pada tahapan sebagaimana dimaksud dalam huruf a diproses dengan ketentuan dalam Peraturan ini.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-34-

**BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 47

Formulir dan kode Pengalokasian Lahan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan ini.

Pasal 48

(1) Pada saat Peraturan ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pembatalan Alokasi Lahan Dikarenakan Hal-hal Tertentu dan Pengalokasian Lahan Atas Lahan Yang Dibatalkan;
- b. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 22 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Administrasi dan Alokasi Lahan;
- c. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 19/KPTS/KA/L/VII/2007 tentang Penetapan Uang Jaminan Pelaksanaan Pembangunan bagi Penerima Alokasi Lahan Atas Penyerahan bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
- d. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 29/KPTS/KA/L/VII/2007 tentang Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Tentang Tata Cara Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Secara Lunas Sekaligus 30 (Tiga Puluh) Tahun Maupun Cicilan Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga; dan
- e. Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 311 Tahun 2016 tentang Perpanjangan Waktu Pengalokasian Lahan dan Tarif Perpanjangan Uang Wajib Tahunan (UWT) Untuk Jangka Waktu 20 (dua puluh) Tahun Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Kepada Pihak Ketiga;

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-35-

- (2) Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, semua peraturan dan kebijakan yang mengatur mengenai penyelenggaraan dan Alokasi Lahan serta SOP dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak diubah dan/atau bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan ini.

Pasal 49

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Batam
pada tanggal 6 Juni 2017

**KEPALA BADAN PENGUSAHAAN
KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,**

ttd.

HATANTO REKSODIPOETRO



Salinan sesuai dengan aslinya
Karo. Umum dan Sekretariat,

M. Nurhidayat



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

Lampiran Peraturan Kepala Badan Pengusahaan
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam
Nomor : 10 Tahun 2017
Tanggal : 6 Juni 2017

DAFTAR FORMULIR PENGALOKASIAN LAHAN

NO.	JENIS FORMULIR	KODE
1.	BERITA ACARA PENETAPAN PEMENANG LELANG	L-1
2.	FORM AT 2/HASIL UKUR	L-2
3.	BERITA ACARA HASIL PENGUKURAN DAN PEMATOKAN	L-3
4.	FAKTUR TAGIHAN BIAYA PENGUKURAN	L-4
5.	SURAT KEPUTUSAN ALOKASI LAHAN	L-5
6.	GAMBAR PENETAPAN LOKASI	L-6
7.	PEMBERITAHUAN PERSETUJUAN PENGGUNAAN LAHAN	L-7
8.	FAKTUR TAGIHAN UWT ALOKASI LAHAN	L-8
9.	TANDA TERIMA JPP	L-9
10.	PPL ALOKASI LAHAN	L-10
11.	REKOMENDASI HAK ATAS TANAH	L-11
12.	SURAT PEMBERITAHUAN KEWAJIBAN PENGGUNA LAHAN	L-12
13.	PERINGATAN KE-1 PEMBANGUNAN	L-13
14.	PERINGATAN KE-2 PEMBANGUNAN	L-14
15.	PERINGATAN KE-3 PEMBANGUNAN	L-15
16.	PERINGATAN KE-1 PIUTANG UWT	L-16
17.	PERINGATAN KE-2 PIUTANG UWT	L-17
18.	PERINGATAN KE-3 PIUTANG UWT	L-18
19.	JAWABAN ATAS SURAT TANGGAPAN PERINGATAN	L-19
20.	BERITA ACARA RAPAT PEMANGGILAN	L-20
21.	FORM PERSETUJUAN PEMBATALAN ALOKASI LAHAN	L-21
22.	SURAT KEPUTUSAN PEMBATALAN ALOKASI LAHAN	L-22
23.	SURAT KEPUTUSAN PEMBATALAN ALOKASI LAHAN DENGAN PRIORITY UTAMA PENGALOKASIAN LAHAN	L-23
24.	SURAT PEMBERITAHUAN PEMBATALAN ALOKASI LAHAN	L-24
25.	SURAT PEMBERITAHUAN PEMBATALAN ALOKASI LAHAN PRIORITY	L-25
26.	BERITA ACARA PRIORITY UTAMA PENGALOKASIAN LAHAN	L-26



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-2-

NO.	JENIS FORMULIR	KODE
27.	FAKTUR JAMINAN KESANGGUPAN	L-27
28.	SKEP PERPANJANGAN	L-28
29.	FAKTUR TAGIHAN UWT PERPANJANGAN	L-29
30.	PPL PERPANJANGAN	L-30
31.	PERSETUJUAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH	L-31
32.	FAKTUR TAGIHAN BIAYA ADMINISTRASI REVISI GAMBAR PENETAPAN LOKASI	L-32
33.	FAKTUR TAGIHAN BIAYA ADMINISTRASI REKOMENDASI HAK ATAS TANAH	L-33
34.	FAKTUR TAGIHAN BIAYA ADMINISTRASI PERALIHAN-WARGA NEGARA INDONESIA	L-34
35.	FAKTUR TAGIHAN BIAYA ADMINISTRASI PERALIHAN-WARGA NEGARA ASING	L-35
36.	FAKTUR TAGIHAN BIAYA ADMINISTRASI PENGGANTIAN DOKUMEN	L-36
37.	FAKTUR TAGIHAN BIAYA ADMINISTRASI PECAH DAN GABUNG PENETAPAN LOKASI	L-37

KEPALA BADAN PENGUSAHAAN
KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,

ttd.

HATANTO REKSODIPOETRO



Salinan sesuai dengan aslinya
Karo. Umum dan Sekretariat,

M. Nurhidayat