BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

SALINAN

PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

NOMOR 3 TAHUN 2020

TENTANG

PENYELENGGARAAN PENGELOLAAN LAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,

Menimbang :

a. bahwa Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berkewajiban untuk menjamin iklim investasi yang kondusif, memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan umum, dengan pelayanan perizinan yang lebih cepat, efisien dan efektif;

b. bahwa Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan investasi dan perkembangan masyarakat;

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 Pengelolaan 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);

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 Menjadi Undang-Undang; (Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4775);

3. Undang–Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68; (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372)

6. 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);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

8. 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 terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77);

10. 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);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia; (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2015 Nomor 325, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 Tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 90);

13. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 127);

14. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;

15. Keputusan Presiden Nomor 8 Tahun 2016 tentang Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

16. 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;

17. Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

18. Keputusan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2019 tentang Pemberhentian Kepala, Wakil Kepala, dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Penetapan serta Pengangkatan Kepala, Wakil Kepala dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

19. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2019 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Unit Kerja di Bawah Anggota/Deputi di lingkungan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

20. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2018 tentang Jenis dan 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 PENGELOLAAN LAHAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan ini, yang dimaksud dengan:

1. Badan Pengusahaan Batam selanjutnya disingkat BP Batam adalah Badan yang diberi kewenangan untuk mengelola kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

2. Kepala adalah Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

3. Pengelolaan Lahan adalah Rangkaian kegiatan yang meliputi perencanaan, pengalokasian, pengawasan dan evaluasi.

4. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, dalam hal ini pemegangnya adalah Badan Pengusahaan Batam.

5. Alokasi Lahan adalah penyerahan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam kepada Pengguna Lahan, untuk dipergunakan sesuai peruntukkan yang ditentukan.

6. Hak Atas Tanah adalah hak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya.

7. Pemohon alokasi lahan adalah Perorangan, Badan Hukum, Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang mengajukan permohonan kepada Badan Pengusahaan Batam.

8. Rencana Tata Ruang adalah Rencana Tata Ruang Kawasan Perdangangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Bintan dan Karimun pedoman dalam pengalokasian lahan.

9. Kelompok Kerja Evaluasi Permohonan Alokasi Lahan selanjutnya disebut Pokja Evaluasi adalah kelompok kerja yang bertugas melakukan evaluasi dalam pengalokasian lahan.

10. Progres Pembangunan adalah kemajuan pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh pemohon alokasi lahan atas lahan yang telah dialokasikan sebelumnya.

11. Uang Wajib Tahunan selanjutnya disingkat UWT adalah Uang pemasukan atas penggunaan lahan yang harus dibayarkan oleh pengguna lahan kepada Badan Pengusahaan Batam.

12. Faktur UWT adalah suatu bentuk surat tagihan yang disampaikan kepada pemohon alokasi lahan yang berisi nominal UWT yang harus dibayarkan.

13. Surat Perjanjian Penggunaan Lahan selanjutnya disingkat SPPL adalah kesepakatan tertulis yang berisi hak dan kewajiban Badan Pengusahaan Batam dan Penerima alokasi beserta lampirannya.

14. Surat Peringatan adalah surat Badan Pengusahaan Batam kepada pengguna lahan yang isinya memperingatkan adanya tindakan pengguna lahan yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam SPPL.

15. Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Lahan adalah Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada pengguna lahan karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam SPPL.

16. Koreksi Tarif UWT adalah penyesuaian kembali perhitungan UWT sebagai akibat perubahan pemanfaatan/penggunaan lahan yang telah disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam.

17. Pemecahan alokasi lahan adalah pemecahan Penetapan Lokasi induk menjadi beberapa Penetapan Lokasi dengan luas yang lebih kecil.

18. Penggabungan alokasi lahan adalah Penyatuan beberapa Penetapan Lokasi menjadi satu kesatuan.

19. Pedoman Bangunan *(Estate Regulation)* adalah ketetapan yang menjadi lampiran dalam SPPL yang berisi ketentuan pedoman teknis perencanaan dan pembangunan dalam penggunaan lahan.

20. Monitoring adalah kegiatan pemantauan yang dilakukan untuk memperoleh informasi secara terus menerus terhadap pelaksanaan kewajiban yang telah disepakati dalam SPPL oleh pengguna lahan.

21. Evaluasi adalah kegiatan penilaian terhadap pelaksanaan kewajiban yang telah disepakati dalam SPPL oleh pengguna lahan.

22. Tim Terpadu Pengukuran adalah kelompok kerja personil pelaksana pengukuran yang terdiri dari staf unit kerja terkait dan/atau instansi terkait lainnya.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan ini adalah penyelenggaraan pengelolaan lahan di wilayah kerja BP Batam yang meliputi:

(1) Pelaksanaan pengadaan dan pengalokasian lahan;

(2) Pengawasan;

(3) Perpanjangan, pemecahan, dan penggabungan;

(4) Pembebanan dan pembebasan UWT;

(5) Pengarsipan.

Bagian Ketiga
Tujuan

Pasal 3

Peraturan ini bertujuan untuk:

(1) Mewujudkan tata kelola lahan yang obyektif dan transparan;

(2) Terwujudnya akuntabilitas dalam pengalokasian lahan dan layanan terkait yang dapat didukung dengan sistem elektronik terintegrasi;

(3) Mengoptimalkan pengelolaan lahan dalam rangka mendukung daya saing Batam sebagai kawasan tujuan investasi.

BAB II
PENGADAAN LAHAN

Bagian Kesatu
Pembebasan

Pasal 4

(1) Pembebasan lahan dilakukan oleh Tim Penyiapan Data Pembebasan Lahan yang diketuai oleh Kepala Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan.

(2) Tata cara pelaksanaan pembebasan lahan dan tarif besaran santunan/saguhati atas tanah serta ganti kerugian atas bangunan dan/atau tanaman diatur tersendiri dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Pelabuhan Bebas dan Perdagangan Bebas Batam.

Bagian Kedua
Pensertipikatan

Pasal 5

(1) Kepala Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian lahan melalui tim terpadu pengukuran melakukan pengukuran terhadap lahan yang akan diusulkan pensertipikatannya.

(2) BP Batam cq. Direktorat Pengelolaan Lahan mengajukan permohonan penerbitan sertipikat HPL Kepada Menteri Agraria/Tata Ruang cq. Kantor Pertanahan Kota Batam.

BAB III
PENGALOKASIAN LAHAN

Bagian Kesatu
Pemohon Alokasi Lahan

Pasal 6

(1) Pemohon Alokasi Lahan adalah:

a. Warga Negara Indonesia (WNI);

b. Orang Asing;

c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; atau

d. Instansi Pemerintah.

(2) Orang Asing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat menjadi Pemohon Alokasi Lahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) 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.

(4) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak atas tanahnya tersebut batal demi hukum.

Bagian Kedua
Obyek Alokasi Lahan

Pasal 7

(1) Lahan yang telah terbit sertipikat Hak Pengelolaannya dengan kondisi sebagai berikut:

a. Lahan yang telah dipersiapkan masterplannya oleh Pusat Perencanaan dan Kebijakan Strategis dan dilakukan pematangan lahannya oleh Direktorat Infrastruktur Kawasan atau lahan yang telah siap bangun; atau

b. Lahan mentah atau lahan matang yang akan dialokasikan berdasarkan permohonan Badan Hukum dan/atau perorangan.

(2) Lahan yang dialokasikan merupakan bidang datar sesuai dengan elevasi yang direncanakan dalam rencana bisnis.

(3) Pemanfaatan material (*quarry*) di luar elevasi yang direncanakan menjadi hak dan kewenangan BP Batam.

Bagian Ketiga
Peruntukan Lahan

Pasal 8

(1) Peruntukan lahan ditetapkan berdasarkan rencana tata ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Batam, Bintan dan Karimun.

(2) Peruntukan Pengalokasian lahan dikelompokkan sebagai berikut:

a. Kelompok B1 Permukiman kepadatan tinggi, Fasilitas Pemerintahan, Pendidikan, Pelayanan Kesehatan, Perbelanjaan, Tempat Ibadah, Rekreasi dan kebudayaan, Olahraga, lapangan terbuka, dan RTH;

b. Kelompok B2 Permukiman kepadatan sedang, Fasilitas Pemerintahan, Pendidikan, Pelayanan kesehatan, Perbelanjaan, Tempat Ibadah, Rekreasi dan kebudayaan, Olahraga, Lapangan terbuka, dan RTH;

c. Kelompok B3 Permukiman kepadatan rendah, Fasilitas Pemerintahan, Pendidikan, Pelayanan Kesehatan, Perbelanjaan, Tempat Ibadah, Rekreasi dan kebudayaan, Olahraga, Lapangan terbuka, dan RTH;

d. Kelompok B4 Industri, kegiatan penunjang Industri pengolahan;

e. Kelompok B5 Pariwisata;

f. Kelompok B6:

1. B6.1 Kawasan Peruntukan Bandar Udara;
2. B6.2 Kawasan Peruntukan Pelabuhan;
3. B6.3 Kawasan Peruntukan Pendidikan, Kesehatan, Sosial-Budaya, Riset dan Teknologi;
4. B6.4 Kawasan Peruntukan Pertahanan dan Keamanan Negara; dan
5. B6.5 Kawasan Peruntukan Perdagangan dan Jasa.

Bagian Keempat
Jangka Waktu Pengalokasian Lahan

Pasal 9

Pengalokasian lahan kepada pemohon sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (1) di atas diberikan dengan jangka waktu sebagai berikut:

(1) Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum diberikan status hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

(2) Hak Guna Bangunan diberikan dalam jangka waktu pengalokasian:
a. 30 Tahun untuk pengalokasian awal;
b. 20 Tahun untuk perpanjangan; dan
c. 30 Tahun untuk pembaharuan.

(3) Hak Pakai diberikan dalam jangka waktu pengalokasian:
a. 25 Tahun untuk pengalokasian awal;
b. 20 Tahun untuk perpanjangan; dan
c. 25 Tahun untuk pembaharuan.

(4) Orang Asing diberikan status hak atas tanah dalam bentuk Hak Pakai dalam jangka waktu pengalokasian:
a. 30 Tahun untuk pengalokasian awal;
b. 20 Tahun untuk perpanjangan; dan
c. 30 Tahun untuk pembaharuan.

(5) Instansi Pemerintah diberikan status hak atas tanah dalam bentuk Hak Pakai dengan jangka waktu selama dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.

Tata Cara Pengalokasian Lahan

Pasal 10

(1) Persyaratan permohonan alokasi lahan terdiri atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.

(2) Persyaratan administrasi pemohon Perorangan, meliputi:

a. Surat Permohonan Alokasi Lahan;

b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/identitas yang masih berlaku;

c. Alamat korespondensi yang resmi.

(3) Persyaratan administrasi pemohon Badan Hukum, meliputi:

a. Surat Permohonan Alokasi Lahan;

b. Fotokopi akte pendirian Badan Hukum dan perubahannya serta pengesahannya;

c. Nomor Induk Berusaha (NIB)

d. Rekening Koran;

e. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);

f. Profil perusahaan dan pengalaman perusahaan (kecuali Badan Hukum yang belum beroperasi); dan

g. Alamat korespondensi yang resmi.

(4) Persyaratan teknis Pemohon Perorangan maupun Badan Hukum wajib menyampaikan proposal rencana bisnis, rencana pemanfaatan dan luas lahan.

(5) Pengalokasian lahan kepada pemohon perorangan hanya dapat diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Peruntukan rumah tinggal, paling luas 2000 m2. Luasan tersebut dapat melebihi 2000 m2 dengan pertimbangan teknis tertentu meliputi kondisi fisik di lapangan.

b. Peruntukan Jasa, paling luas 5000 m2.

Pasal 11

(1) Direktorat Pengelolaan Lahan menerbitkan pengumuman atas lahan yang akan dialokasikan di laman/website resmi BP Batam untuk pengalokasian sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (1) huruf a.

(2) Pengumuman dilakukan satu kali untuk memberikan informasi kepada khalayak yang berminat untuk mengajukan permohonan alokasi lahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak pengumuman diterbitkan.

(3) Ketentuan pada ayat (1) pasal ini dikecualikan terhadap permohonan perluasan dan pengalokasian lahan sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (1) huruf b.

Pasal 12

(1) Surat permohonan alokasi lahan ditujukan kepada Kepala BP Batam cq. Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi.

(2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilengkapi dengan persyaratan administrasi dan teknis yang diserahkan melalui loket penerimaan permohonan di Pelayanan Terpadu Satu Pintu selanjutnya disingkat PTSP BP Batam atau diunggah melalui LMS/IBOSS.

Pasal 13

Pemeriksaan, Pencatatan, dan Pendistribusian surat permohonan alokasi lahan dilakukan oleh Petugas di PTSP BP Batam.

Pasal 14

Terhadap lahan yang akan dialokasikan dilakukan pengukuran dan pemasangan tanda batas lahan serta pemeriksaan status lahan, kondisi lahan, peruntukan dalam Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Batam, Bintan, dan Karimun.

Pasal 15

Evaluasi permohonan alokasi lahan dilaksanakan oleh Pokja Evaluasi dengan tujuan untuk memperoleh obyektivitas dalam pemberian alokasi lahan kepada pihak ketiga.

Pasal 16

(1) Keanggotaan Pokja Evaluasi terdiri atas pejabat di lingkungan Direktorat Pengelolaan Lahan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala.

(2) Pokja Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas mempunyai tugas sebagai berikut:

a. Memeriksa kelengkapan administrasi dan legalitas pemohon termasuk rekam jejak pemohon apabila sebelumnya telah mendapat alokasi lahan di lokasi yang lain;

b. Mengevaluasi nilai dan jenis investasi;

c. Mengevaluasi rencana bisnis atau rencana pemanfaatan lahan;

d. Membuat berita acara evaluasi yang memuat nama pemohon yang diusulkan untuk disetujui; dan

e. Melaporkan hasil evaluasi kepada Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi.

(3) Dalam melaksanakan tugasnya, Pokja Evaluasi dapat mengundang unit kerja terkait lainnya di BP Batam, tenaga ahli maupun dari instansi lain, untuk memberikan rekomendasi dan/atau masukan terkait dengan evaluasi permohonan alokasi lahan.

Pasal 17

(1) Pokja evaluasi melakukan evaluasi permohonan alokasi lahan menyangkut aspek juridis, aspek teknis, dan aspek bisnis.

(2) Dalam melakukan evaluasi dimaksud pokja evaluasi dapat mengundang pemohon alokasi lahan untuk mempresentasikan rencana bisnis dan hasil evaluasi tersebut dituangkan dalam berita acara.

(3) Pokja melalui Direktur Pengelolaan Lahan melaporkan hasil evaluasi kepada Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi.

(4) Direktur Pengelolaan Lahan memutuskan disetujui atau ditolak untuk permohonan alokasi lahan dengan luasan sampai dengan 5000 m2 dan melaporkan kepada Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi serta Kepala BP Batam

(5) Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi memutuskan disetujui atau ditolak untuk permohonan alokasi lahan dengan luasan sampai dengan 2 Ha dan melaporkan kepada Kepala BP Batam.

(6) Kepala BP Batam, Wakil Kepala BP Batam, dan Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi secara kolektif kolegial memutuskan disetujui atau ditolaknya permohonan alokasi lahan dengan luasan lebih dari 2 Ha.

(7) Keputusan sebagaimana dimaksud ayat (4), (5) dan (6) di atas dituangkan dalam berita acara definitif.

Pasal 18

(1) Permohonan alokasi lahan yang diajukan pemohon sebagaimana Pasal 7 ayat (1) huruf b dan lokasi yang dimohonkan tersebut telah dikuasai dengan itikad baik sebelum Peraturan Kepala ini berlaku, maka pokja melakukan evaluasi terhadap kebenaran:

a. Status pemilikan lahan;

b. Kesesuaian dengan Tata Ruang; dan

c. Adanya perijinan usaha atau kegiatan dari instansi berwenang.

(2) Setelah Pokja melakukan evaluasi dan pemohon memenuhi persyaratan sebagaimana ayat (1) di atas, Pokja membuat Berita Acara evaluasi permohonan alokasi lahan dan melaporkan kepada Anggota Bidang Pengelolaan Kawasan dan Investasi.

Pasal 19

(1) Berita Acara definitif yang telah disetujui sebagaimana Pasal 17 ayat (4), (5), dan (6), Kepala Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan melakukan pengunggahan pada LMS/IBOSS, yang ditindaklanjuti dengan pemberian otorisasi oleh pejabat yang berwenang.

(2) Bilamana permohonan tidak memenuhi persyaratan, Kepala Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan melakukan pengunggahan Surat penolakan permohonan pada LMS/IBOSS.

(3) Surat Keputusan Pengalokasian Lahan sekurang-kurangnya memuat hal-hal sebagai berikut:

a. Lahan yang telah disetujui meliputi luasan, peruntukan, dan wilayah;
b. Nilai UWT yang harus dibayarkan; dan
c. Ketentuan pelaksanaan kewajiban pembayaran UWT dan sanksi jika tidak dilaksanakan.

Pembayaran UWT

Pasal 20

(1) Pemohon yang telah mendapat Surat Keputusan Pengalokasian Lahan wajib membayar UWT sesuai faktur yang dilampirkan bersama surat keputusan tersebut dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

(2) Pemohon dapat melakukan pencetakan Surat Keputusan Pengalokasian Lahan dan Faktur UWT setelah permohonan disetujui, dengan jangka waktu pelunasan UWT paling lama 10 (sepuluh) hari Kalender terhitung sejak tanggal otorisasi diberikan.

(3) Besaran nilai UWT mengacu kepada Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Batam.

(4) Pembayaran harus dilakukan/disetorkan ke rekening Badan Pengusahaan Batam pada Bank yang telah ditunjuk Badan Pengusahaan Batam sebagaimana tercantum pada faktur tagihan.

(5) Surat Keputusan Pengalokasian Lahan dan Faktur tagihan UWT akan menjadi batal dengan sendirinya apabila pemohon tidak melunasi pembayaran UWT sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan.

(6) Selain UWT, BP Batam dapat menerima uang pemasukan lainnya sebagai kontribusi tambahan yang besaran dan cara pembayarannya disepakati antara BP Batam dengan Pemohon serta dituangkan kedalam SPPL.

Pasal 21

Pengguna Lahan diwajibkan untuk menyediakan dana jaminan investasi sebesar 20% (dua puluh persen) dari total nilai investasi yang dapat dicairkan atas persetujuan tertulis BP Batam dengan tahapan sebagai berikut:

a. Tahap Pelaksanaan Konstruksi sebesar 70% (tujuh puluh persen); dan

b. Tahap Penyelesaian Pembangunan/Operasional sebesar 30% (tiga puluh persen).

Pasal 22

Kebijakan pengalokasian lahan bebas UWT dapat diberikan dengan pertimbangan tertentu dan ditetapkan dalam Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam.

Bagian Kelima
Dokumen Pengalokasian Lahan

Pasal 23

(1) Dokumen Pengalokasian Lahan, meliputi:

a. Surat Keputusan Pengalokasian Lahan;

b. Faktur UWT; dan

c. Surat Perjanjian Penggunaan Lahan (SPPL).

(2) Selain dokumen tersebut pada ayat (1), terhadap pengalokasian dengan kondisi khusus antara lain, pada lokasi yang bersinggungan langsung dengan Obyek vital juga masih dimungkinkan untuk diterbitkan dokumen pendukung lainnya yang ditandatangani pejabat yang berwenang.

Bagian Ketiga
Penerbitan Dokumen Alokasi Lahan

Pasal 24

(1) BP Batam menerbitkan SPPL atas alokasi lahan yang telah melakukan pembayaran UWT dan telah diterima di rekening BP Batam.

(2) Dalam hal mempersiapkan konsep SPPL, jika diperlukan Direktorat Pengelolaan Lahan dapat bekerjasama ataupun meminta pendapat/saran dari sisi hukum (legal) dari Biro Hukum Badan Pengusahaan Batam.

(3) SPPL sekurang-kurangnya memuat hal-hal sebagai berikut:

a. Nomor, hari, tanggal, bulan dan, tahun Surat Perjanjian dibuat;

b. Identitas Pengguna Lahan dan BP Batam;

c. Obyek lahan meliputi luas, peruntukan, lokasi, dan koordinat lahan yang diperjanjikan;

d. Jangka waktu penggunaan lahan;

e. Jadwal pelaksanaan pembangunan;

f. Hal-hal lain yang telah disepakati atau disanggupi sebelumnya oleh pengguna lahan dalam rencana bisnis;

g. Rekomendasi guna pensertipikatan;

h. Ijin pembebanan hak tanggungan;

i. Ijin Peralihan Hak;

j. Sanksi yang diberikan kepada pengguna lahan atas pelanggaran dari isi perjanjian;

k. Tata cara penyelesaian perselisihan; dan

l. Lampiran berupa Gambar penetapan lokasi, surat pernyataan kesanggupan melaksanakan pembangunan sesuai dengan pedoman bangunan *(estate regulation)*.

(4) Setelah menerima konfirmasi adanya pembayaran UWT dan biaya pengukuran, Kepala Sub Direktorat Hak Atas Lahan mempersiapkan konsep SPPL yang akan ditandatangani oleh Badan Pengusahaan Batam dan Pengguna Lahan.

(5) Penandatanganan SPPL oleh BP Batam dilakukan oleh Pejabat yang mendapat pelimpahan kewenangan.

BAB IV
PENGAWASAN

Kegiatan Monitoring

Pasal 25

(1) Kegiatan *Monitoring* dilaksanakan oleh Direktorat Pengelolaan Lahan cq Subdit Evaluasi dan Pengawasan Penggunaan Lahan.

(2) Kegiatan Monitoring dilakukan sejak awal pengalokasian meliputi hal-hal sebagai berikut:

a. Pelaksanaan kewajiban BP Batam kepada pengguna lahan berupa penerbitan dokumen-dokumen alokasi lahan;

b. Realisasi pengurusan dokumen penggunaan lahan/teknis terkait;

c. Realisasi pelaksanaan pembangunan sesuai peruntukan dan/atau pemanfaatan pada keseluruhan alokasi lahan sesuai dengan jangka waktu pada jadwal pelaksanaan pembangunan yang disepakati;

d. Pemenuhan kewajiban pengguna lahan sesuai dengan SPPL;

e. Memonitor jangka waktu alokasi lahan yang akan berakhir; dan

f. Memonitor laporan realisasi penggunaan lahan dan pembangunan.

Kegiatan Evaluasi

Pasal 26

(1) Sub Direktorat Evaluasi dan Pengawasan Penggunaan Lahan melakukan tindakan evaluasi terhadap pengguna lahan yang tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan di dalam SPPL.

(2) Dalam hal tidak dilaksanakannya realisasi dan pemenuhan kewajiban sebagaimana dimaksud ayat (1), Badan Pengusahaan Batam melakukan tindakan evaluasi dengan tahapan sebagai berikut:

a. Sub Direktorat Evaluasi dan Pengawasan Penggunaan Lahan mengirimkan Surat Peringatan Ke–1 (Kesatu);

b. Apabila setelah 15 hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan Ke–1 (Kesatu) pengguna lahan tidak melaksanakan kewajibannya, maka akan diterbitkan Surat Peringatan Ke–2 (Kedua);

c. Apabila setelah 7 hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan Ke–2 (Kedua) pengguna lahan tidak melaksanakan kewajibannya, maka akan diterbitkan Surat Peringatan Ke–3 (Ketiga); dan

d. Apabila setelah 7 hari kalender sejak diterimanya Surat Peringatan Ke–3 (Ketiga) pengguna lahan tidak melaksanakan kewajibannya, maka akan dilakukan pembatalan alokasi lahan.

(3) Apabila Surat Peringatan ke-1 atau Surat Peringatan ke-2 atau Surat Peringatan ke-3 sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a, b, dan c di atas tidak diterima oleh Pengguna Lahan dengan dibuktikan pengembalian dari ekspedisi, maka BP Batam akan mengumumkan melalui satu media cetak lokal dan laman website BP Batam untuk satu kali penerbitan.

(4) Apabila 7 hari setelah pengumuman terakhir diterbitkan tidak ada tanggapan dari Pengguna Lahan, maka akan dilakukan pembatalan alokasi lahan.

(5) Apabila setelah diterbitkan surat peringatan kesatu atau peringatan kedua atau peringatan ketiga pengguna lahan memenuhi kewajibannya, namun kemudian kembali melalaikannya, maka tindakan evaluasi akan dilanjutkan pada tahapan selanjutnya.

(6) Pembatalan alokasi lahan sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf d dan ayat (4) di atas, BP Batam menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Alokasi Lahan dan Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan.

(7) Peringatan dan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (4) di atas juga dilakukan terhadap lahan yang dimanfaatkan hanya sebagian saja.

(8) Sebelum dilakukan tindakan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) di atas, Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan melakukan pengukuran untuk menunjukkan luas serta koordinat lokasi yang akan dievaluasi.

(9) Pembatalan alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) di atas, dilakukan terhadap dokumen alokasi lahan induk dan selanjutnya BP Batam cq Direktorat Pengelolaan Lahan menerbitkan dokumen alokasi lahan terhadap lokasi yang telah terbangun.

(10) Direktorat Pengelolaan Lahan menyampaikan data alokasi lahan yang telah dibatalkan atau habis masa berlakunya kepada Direktorat Pengamanan Aset untuk dilakukan pengamanan.

(11) Terhadap alokasi lahan yang telah dibatalkan, dipasang papan pemberitahuan oleh BP Batam.

(12) Dalam hal penyiapan Surat Keputusan Pembatalan, Direktorat Pengelolaan Lahan dapat berkoordinasi dengan Biro Hukum BP Batam

BAB V
PERUBAHAN DOKUMEN ALOKASI LAHAN

Bagian Kesatu
Jenis Perubahan Dokumen

Pasal 27

(1) Perubahan dapat berupa:

a. Perubahan Obyek lahan meliputi penggabungan, pemecahan, dan perubahan penggunaan;

b. Perubahan pada subyek pengguna lahan akibat dari lelang, jual beli, hibah, pewarisan, tukar menukar, putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, peralihan hak sebagai konsekuensi pengampunan pajak dan inbreng; dan

c. Perubahan dikarenakan penggantian dokumen yang hilang.

(2) Perubahan dokumen yang dimaksud ayat (1) di atas dilakukan dengan menerbitkan SPPL baru.

Bagian Kedua
Penggabungan Penetapan Lokasi

Pasal 28

(1) Penggabungan Penetapan Lokasi adalah penyatuan 2 (dua) atau lebih SPPL atas nama satu pemegang alokasi lahan menjadi hanya satu SPPL.

(2) Penggabungan Penetapan Lokasi hanya dapat dilakukan atas lokasi yang telah lunas pembayaran UWT.

(3) Dalam hal adanya perbedaan masa berlaku jangka waktu UWT Penetapan Lokasi yang akan digabung, maka penggabungan Penetapan Lokasi akan mengikuti masa berlaku Penetapan Lokasi yang lebih dahulu berakhir masa berlakunya dan tidak disertai kewajiban pengembalian UWT.

Bagian Ketiga
Pemecahan Penetapan Lokasi

Pasal 29

(1) Pemecahan Penetapan Lokasi hanya dapat dilakukan atas lokasi yang telah lunas pembayaran UWT.

(2) Pemohon dapat mengajukan permohonan pemecahan Penetapan Lokasi atas nama yang tercantum pada Penetapan Lokasi induk, walaupun pemohon belum melaksanakan pembangunan, sepanjang pemohon telah melunasi pembayaran UWT dan telah memiliki SPPL.

(3) Persyaratan pengajuan pemecahan Penetapan Lokasi berupa:

a. Surat Permohonan;

b. Copy SPPL;

c. Gambar site plan atau sket lokasi yang akan dipecah penetapan lokasinya; dan

d. Untuk permohonan pemecahan lokasi yang telah memiliki Sertipikat pecahan dari induknya maka gambar site plan sebagaimana huruf c di atas tidak diperlukan kembali dan dilakukan pengukuran untuk mendapatkan koordinat lokasi tersebut.

(4) Asli Persyaratan sebagaimana maksud di atas diperlihatkan kepada petugas pada saat permohonan diajukan.

(5) Pemecahan SPPL untuk satuan rumah susun dilakukan dengan perhitungan rumus pertelaan sarusun.

(6) Permohonan pemecahan penetapan lokasi diajukan kepada Direktorat Pengelolaan Lahan melalui loket PTSP.

Bagian Keempat
Perubahan Penggunaan Alokasi Lahan

Pasal 30

(1) Perubahan penggunaan alokasi lahan dapat dilakukan hanya pada jenis penggunaan pada kelompok tata ruang yang sama.

(2) Pengguna lahan wajib membayar selisih UWT apabila terdapat selisih lebih pada tarif UWT penggunaan lahan yang baru.

(3) Apabila terdapat selisih kurang, maka BP Batam berkewajiban mengembalikan selisih kurang tersebut.

Bagian Kelima
Perubahan Subyek Pengguna Lahan

Pasal 31

(1) Setiap perubahan subyek pengguna lahan wajib diberitahukan selambat-lambatnya 3 hari kerja sejak dibuatnya akta peralihan dan atau dokumen lain sebagaimana dimaksud Pasal 27 ayat (1) huruf b di atas.

(2) Terhadap perubahan subyek pengguna lahan sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas diwajibkan membayar biaya administrasi peralihan sesuai ketentuan yang berlaku.

Penggantian Dokumen Alokasi Lahan Yang Hilang/Rusak

Pasal 32

(1) Dalam hal pemohon mengajukan permohonan dokumen alokasi lahan pengganti karena hilang/rusak, maka pemohon harus mengajukan secara tertulis kepada Kepala BP Batam cq Direktur Pengelolaan Lahan.

(2) Pengajuan permohonan dokumen pengganti yang hilang wajib melampirkan:

a. Laporan Kehilangan dari Kepolisian; dan

b. Membuat Surat Pernyataan bermeterai yang menyatakan bahwa dokumen alokasi lahan dimaksud benar-benar hilang dan tidak dalam penjaminan di bank ataupun dalam penguasaan pihak lain.

(3) BP Batam mengumumkan penerbitan dokumen pengganti di media cetak utama lokal sebanyak 1 (satu) kali dengan masa klarifikasi 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya pengumuman.

(4) Biaya penerbitan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan pada Pemohon.

(5) Untuk penggantian dokumen yang rusak dilakukan dengan membuat berita acara dengan melampirkan asli dokumen rusak tersebut.

BAB VI
PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Bagian Kesatu
Prosedur Pengalihan Hak

Pasal 33

(1) Ijin peralihan hak diberikan bersamaan dengan terbitnya dan dicantumkan dalam klausul SPPL.
(2) Peralihan Hak hanya dapat dilakukan di atas tanah yang sudah memiliki sertipikat Hak Atas Tanah dan tidak dalam proses evaluasi.

(3) Dalam tenggang waktu 3 Hari sejak terjadinya peralihan hak, pihak yang mengalihkan dan menerima peralihan hak wajib memberitahukan kepada BP Batam dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Direktur Pengelolaan Lahan melalui PTSP BP Batam dengan melampirkan:

1) Akta peralihan hak atau kutipan risalah lelang atau surat keterangan waris atau putusan/penetapan pengadilan;
2) Identitas penerima peralihan; dan
3) Dokumen Tanah (sertipikat atau dokumen alokasi lahan).

b. Direktorat Pengelolaan Lahan cq Kepala Sub Direktorat Hak Atas Lahan menerbitkan faktur biaya administrasi peralihan hak kepada yang menerima peralihan lahan sesuai dengan tarif yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Batam.

c. Apabila pemohon tidak melakukan pelunasan faktur tersebut sampai dengan jatuh tempo 10 hari kalender sejak diterbitkannya faktur, maka faktur batal dengan sendirinya dan pemohon melakukan pengajuan ulang.

d. Setelah penerima peralihan lahan melunasi biaya administrasi peralihan hak, maka akan diterbitkan dokumen SPPL baru sesuai dengan tata naskah alokasi baru.

Bagian Kedua
Rekomendasi Penerbitan Sertipikat Ke Badan Pertanahan Nasional

Pasal 34

Rekomendasi penerbitan sertipikat HGB atau Hak Pakai terhadap alokasi baru, perpanjangan, atau pembaharuan diberikan bersamaan dengan terbitnya dan dicantumkan dalam klausul SPPL.

BAB VII
PERPANJANGAN ATAU PEMBAHARUAN ALOKASI LAHAN

Bagian Kesatu
Persyaratan

Pasal 35

(1) Permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi Lahan dapat diajukan paling cepat 10 (sepuluh) tahun dan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya masa berlaku penggunaan Lahan dengan syarat lahan telah terbangun.

(2) Terhadap permohonan perpanjangan pengalokasian yang telah berakhir masa UWT, telah terbangun, dan digunakan sesuai peruntukan dapat dilakukan proses perpanjangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(3) Perpanjangan tersebut dilakukan terhadap alokasi lahan yang telah diterbitkan sertipikat dan alokasi lahan yang belum diterbitkan sertipikat.

(4) Permohonan perpanjangan yang diajukan melebihi dari batas akhir sebagaimana diatur dalam ayat (1) di atas dikenakan sanksi 2% dari nilai UWT setiap bulan keterlambatan.

(5) Keputusan disetujui atau ditolaknya permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan mengacu pada ketentuan Pasal 17 ayat (4), (5) dan (6) Peraturan ini.

Perpanjangan Alokasi Lahan Bersertipikat

Pasal 36

(1) Perpanjangan alokasi lahan yang telah bersertipikat diajukan kepada Kepala BP Batam melalui loket PTSP BP Batam dengan melampirkan:

a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/identitas yang masih berlaku untuk perorangan atau fotokopi akte pendirian Badan Hukum dan perubahannya serta pengesahannya untuk badan hokum;
b. Fotokopi Sertipikat; dan
c. Fotokopi PBB.

(2) Untuk perpanjangan alokasi lahan yang di atasnya dibangun rumah susun/apartemen, maka perpanjangan alokasi lahan diajukan terhadap alokasi lahan induk oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

(3) Pemohon membawa dokumen alokasi serta bukti setor UWT perpanjangan untuk dibuatkan SPPL perpanjangan.

Perpanjangan Alokasi Lahan Belum Bersertipikat

Pasal 37

(1) Perpanjangan alokasi lahan yang belum bersertipikat diajukan kepada Kepala BP Batam melalui loket PTSP BP Batam dengan melampirkan :

a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/identitas yang masih berlaku untuk perorangan atau fotokopi akte pendirian Badan Hukum dan perubahannya serta pengesahannya untuk badan hokum;

b. Dokumen alokasi lahan; dan

c. Fotokopi PBB

(2) Proses selanjutnya mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (2), (3), (4) dan (5) Peraturan ini.

Pasal 38

Pengalokasian lahan berakhir karena:

(1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Alokasi Lahan, Perpanjangannya atau Pembaharuan Alokasinya;

(2) Tidak melakukan perpanjangan dan/atau pembaharuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35;

(3) Dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

a. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam SPPL;

b. Tidak dilaksanakannya realisasi dan pemenuhan kewajiban sebagaimana dimaksud pada Pasal 26;

c. Tidak dipenuhinya ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

d. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

(4) Dilepaskan secara sukarela oleh Pengguna Lahan sebelum jangka waktu berakhir;

(5) Tanahnya musnah; dan/atau;

(6) Terjadinya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3).

Pasal 39

(1) Dalam hal Pengalokasian Lahan berakhir disebabkan hal-hal sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (1) dan (2), Lahan dimaksud secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam tanpa kewajiban untuk memberitahukan kepada penerima alokasi.

(2) Dalam hal Pengalokasian Lahan berakhir disebabkan hal-hal sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (3) huruf a, b, c, dan d, maka UWT yang telah dibayarkan tidak dikembalikan dan tetap menjadi penerimaan BP Batam.

BAB VIII
MEKANISME PENERIMAAN DAN PELAPORAN

Bagian Kesatu
Jenis Penerimaan

Pasal 40

(1) Setiap kewajiban pembayaran dari Pengguna Lahan diterbitkan faktur oleh Direktorat Pengelolaan Lahan.

(2) Faktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

a. Biaya Pengukuran;
b. Uang Wajib Tahunan (UWT);
c. Koreksi UWT atas perubahan penggunaan;
d. Administrasi Peralihan;
e. Perubahan Dokumen; dan
f. Pendapatan lain yang disepakati dalam SPPL.

Bagian Kedua
Prosedur Penerbitan dan Pelaporan Faktur

Pasal 41

(1) Seluruh penyiapan dan pemrosesan penerbitan Faktur Biaya Pengukuran, Faktur UWT, dan Faktur Koreksi UWT termasuk verifikasi perhitungan UWT menjadi tanggung jawab Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan.

(2) Seluruh penyiapan dan pemrosesan penerbitan Faktur perubahan dokumen dan Faktur biaya administrasi peralihan menjadi tanggung jawab Sub Direktorat Hak Atas Lahan.

(3) Seluruh penyiapan dan pemrosesan penerbitan Faktur Tagihan perpanjangan UWT menjadi tanggung jawab Sub Direktorat Evaluasi dan Pengawasan Penggunaan Lahan.

(4) Seluruh Faktur Tagihan yang diterbitkan kepada pemohon untuk pembayaran sebagaimana tersebut pada ayat (1), (2), dan (3) dicetak setelah diberikan otorisasi dalam LMS/IBOSS, kecuali untuk faktur manual ditandatangani oleh Pejabat yang ditunjuk berdasarkan pendelegasian kewenangan Kepala BP Batam.

(5) Kepala Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan, Kepala Sub Direktorat Evaluasi Penggunaan Lahan serta Kepala Sub Direktorat Hak Atas Lahan melakukan rekonsiliasi dengan Biro Keuangan cq Kabag Perbendaharaan, guna mendapatkan data penerimaan/piutang yang sama dan selanjutnya membuat laporan bulanan.

(6) Laporan bulanan sebagaimana tersebut pada ayat (5), selambat-lambatnya harus sudah diterima Direktur Pengelolaan Lahan pada tanggal 10 setiap bulannya untuk periode laporan bulan sebelumnya.

BAB IX
PEMBEBASAN UWT

Pasal 42

Kepala BP Batam dapat menerbitkan UWT nihil terhadap jenis pengalokasian tertentu yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala BP Batam tentang pembebasan UWT.

BAB X
KAVLING SIAP BANGUN (KSB)

Pasal 43

Penyelesaian dokumen Kavling Siap Bangun dilakukan dengan cara sistematis dan/atau sporadis.

Penyelesaian secara Sistematis

Pasal 44

(1) Subdit Pengadaan dan Pengalokasian Lahan melakukan pendataan terhadap kavling di setiap lokasi Kavling Siap Bangun (KSB) yang memiliki ijin dari BP Batam.

(2) Terhadap ijin yang telah diterbitkan oleh BP Batam dilakukan penelitian dan tindaklanjut sesuai dengan kondisi masing-masing lokasi.

(3) Kepala Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan membuat laporan hasil pendataan yang dilakukan secara sistematis kepada Direktur Pengelolaan Lahan.

(4) Terhadap KSB yang belum menyelesaikan pembayaran UWT, Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan mempersiapkan faktur UWT.

(5) Setelah penerima KSB melakukan pembayaran UWT, Sub Direktorat Pengadaan dan Pengalokasian Lahan membuat SPPL untuk ditandatangani oleh Direktur Pengelolaan Lahan.

Penyelesaian secara Sporadis
Pasal 45

(1) Penerima KSB mengajukan permohonan penyelesaian Dokumen Alokasi KSB kepada Direktur Pengelolaan Lahan melalui loket pada PTSP BP Batam.

(2) Selanjutnya Sub Direktorat Pengadaan dan pengalokasian Lahan melakukan penelitian secara teknis dan yuridis terhadap permohonan dimaksud.

(3) Selanjutnya dilakukan proses sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (4) dan (5) Peraturan ini.

BAB XI
PENDOKUMENTASIAN PENGELOLAAN LAHAN

Pasal 46

(1) Sub Direktorat Pelayanan dan Informasi Lahan melakukan pemutakhiran data lahan secara berkala meliputi data pembebasan lahan, data pensertipikatan HPL, data pengalokasian lahan, serta data evaluasi lahan dan data perubahan alokasi lahan.

(2) Data proses pengelolaan lahan wajib dibukukan dan diarsipkan menjadi dokumen sesuai dengan kaidah kearsipan.

BAB XII
ATURAN PERALIHAN

Pasal 47

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku:

a. Proses Alokasi Lahan yang telah dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan ini diproses lebih lanjut dengan syarat dan kondisi:

   1) Pemohon menyampaikan Rencana Pemanfaatan Lahan dan disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam;

   2) Peruntukan Lahan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan tentang tata ruang; dan

   3) Dalam hal masih terdapat kewajiban pembayaran UWT, pemenuhannya dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku saat tagihan diterbitkan.

b. Lahan yang telah dialokasikan dan termasuk dalam status DPCLS, maka dapat diproses setelah pelepasan DPCLS selesai. Dalam hal Pengguna Lahan tidak bersedia menunggu proses pelepasan dimaksud, maka seluruh pembayaran yang telah dilakukan akan dikembalikan kepada Pengguna Lahan sesuai ketentuan yang berlaku.

c. Lahan yang telah dialokasikan dan belum terbit sertipikat Hak Pengelolaan, diusulkan untuk penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaannya. Dalam hal Pengguna Lahan tidak bersedia menunggu proses sertipikasi Hak Pengelolaan dimaksud, maka seluruh pembayaran yang telah dilakukan akan dikembalikan kepada Pengguna Lahan sesuai ketentuan yang berlaku.

d. Lahan yang telah dialokasikan tidak sesuai dengan peruntukan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun, dapat diproses dengan ketentuan Pengguna Lahan menyetujui perubahan peruntukan sesuai Perpres 87/2011. Dalam hal Pengguna Lahan tidak setuju, maka seluruh pembayaran yang telah dilakukan akan dikembalikan kepada Pengguna Lahan sesuai ketentuan yang berlaku.

e. Terhadap proses Alokasi Lahan yang terindikasi tumpang tindih akan dilaksanakan melalui proses evaluasi oleh Pokja evaluasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 yang dituangkan ke dalam Berita Acara.

f. Alokasi Lahan yang berada di daerah *catchment area* tetapi masih sesuai dengan tata ruang, maka tetap dapat dialokasikan dengan menyelesaikan persyaratan teknis (utilitas dan aksesibilitas).

g. Alokasi Lahan yang berada di daerah *hutan lindung* dilakukan pembatalan alokasi/pencadangan dan uang muka dan/atau UWT yang telah dibayarkan akan dikembalikan.

h. Surat peringatan atas Alokasi Lahan yang sudah diterbitkan sebelum Peraturan ini dinyatakan tetap berlaku dan ditindaklanjuti berdasarkan Peraturan ini.

i. Perubahan penggunaan lahan terhadap alokasi lahan sebelum terbitnya Peraturan ini dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Peraturan ini.

j. Tahapan tindakan evaluasi terhadap alokasi lahan sebelum terbitnya Peraturan ini dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Peraturan ini.

k. Apabila setelah diterbitkan surat peringatan kesatu atau peringatan kedua atau peringatan ketiga sebagaimana dimaksud pada huruf j, pengguna lahan memenuhi kewajibannya namun kemudian kembali melalaikannya maka tindakan evaluasi akan dilanjutkan pada tahapan selanjutnya.

l. Peralihan atas tanah yang belum terbit sertipikat hak atas tanahnya dapat diberikan untuk lahan dengan peruntukan rumah tinggal yang sudah dimiliki oleh perorangan.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 48

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku:

a. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku; dan

b. Semua peraturan dan kebijakan yang mengatur tentang penyelenggaraan Pengalokasian Lahan, SOP, serta KSB dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan ini.

Pasal 49

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan, dengan ketentuan apabila terdapat kekeliruan akan dilakukan perbaikan seperlunya.

Ditetapkan di Batam
pada tanggal 29 Januari 2020

KEPALA BADAN PENGUSAHAAN
KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,

ttd.

MUHAMMAD RUDI

Salinan sesuai dengan aslinya
Plt. Kepala Biro Umum,

Kurnia Budi