



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

SALINAN

PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

NOMOR 27 TAHUN 2017

TENTANG

PENYELENGGARAAN PENGALOKASIAN LAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,

- Menimbang : a. bahwa Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam merupakan wilayah yang dikembangkan dan didorong untuk mendukung kegiatan perekonomian dan menciptakan iklim investasi yang kondusif di bidang industri, perdagangan, logistik, maritim, perhubungan, perbankan, pariwisata, perikanan dan bidang lainnya dalam rangka mewujudkan pertumbuhan ekonomi kawasan khususnya dan Negara Kesatuan Republik Indonesia pada umumnya;
- b. bahwa untuk mendukung kegiatan perekonomian di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam perlu diatur penyelenggaraan pengalokasian lahan di Batam dan sekitarnya yang merupakan bagian-bagian tanah tertentu dari Hak Pengelolaan 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 Pengalokasian 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 Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4775);
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-3-

7. 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);
8. 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);
9. 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);
10. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 127);
11. Keputusan Presiden Nomor 8 Tahun 2016 tentang Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
12. 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;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-4-

13. 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;
14. Keputusan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Selaku Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 146 Tahun 2017 tentang Pemberhentian Kepala, Wakil Kepala, dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Penetapan serta Pengangkatan Kepala dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
15. 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 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 22 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas 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

-5-

16. 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 15 Tahun 2017 tentang Perubahan Ketiga 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 PENGALOKASIAN LAHAN.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

**Bagian Kesatu
Istilah dan Pengertian**

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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-6-

4. Lahan adalah bagian-bagian tanah tertentu dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.
5. Hak Atas Tanah adalah Hak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
6. Peruntukan Lahan adalah penggunaan tanah yang mengacu pada peraturan tata ruang yang berlaku.
7. Pemohon adalah pihak yang mengajukan permohonan terkait penyelenggaraan dan pelayanan pengalokasian Lahan kepada Badan Pengusahaan Batam.
8. Pengguna Lahan adalah Pemohon yang telah memenuhi syarat dan disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam untuk mendapat hak Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi.
9. Pengalokasian Lahan adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan penyelenggaraan pengalokasian lahan oleh Badan Pengusahaan Batam meliputi layanan-layanan sebagaimana tercantum dalam Peraturan ini.
10. 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 dan dapat diperpanjang selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atau diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.
11. Uang Wajib Tahunan, yang selanjutnya disingkat UWT, adalah uang pemasukan atas penggunaan Lahan yang harus dibayarkan oleh Pengguna Lahan kepada Badan Pengusahaan Batam.
12. Pengumuman Alokasi Lahan adalah pemberitahuan secara terbuka kepada masyarakat bahwa Badan Pengusahaan Batam akan melakukan proses Alokasi Lahan untuk Lahan yang telah memenuhi syarat untuk dialokasikan.
13. Permohonan Alokasi Lahan adalah permohonan secara tertulis yang disampaikan oleh Pemohon Alokasi Lahan kepada Badan Pengusahaan Batam dengan maksud untuk mendapatkan Alokasi Lahan berdasarkan Pengumuman Alokasi Lahan dan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-7-

14. Kerangka Acuan Rencana Bisnis Lahan adalah dokumen yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada Pemohon dengan tujuan untuk mengundang, menyediakan instruksi dan prosedur dalam menyiapkan dan menyampaikan dokumen penawaran rencana bisnis di atas Lahan yang ditawarkan.
15. Metode Alokasi Lahan adalah metode yang diterapkan dalam hal Permohonan Alokasi Lahan berjumlah lebih dari 1 (satu) untuk 1 (satu) bidang Lahan, yang dapat berupa pemilihan Pengguna Lahan dengan membandingkan rencana bisnis dan/atau nilai UWT yang ditawarkan oleh Pemohon Alokasi Lahan.
16. Faktur Tagihan UWT adalah dokumen tagihan pembayaran UWT yang harus dibayar oleh Pemohon kepada Badan Pengusahaan Batam.
17. Jaminan Pelaksanaan Pembangunan yang selanjutnya disingkat JPP adalah jaminan dalam bentuk Uang Tunai.
18. 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.
19. Surat Keputusan yang selanjutnya disingkat SKEP adalah surat keputusan yang menetapkan persetujuan/penolakan/pembatalan Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi yang ditandatangani oleh Kepala atau pejabat Badan Pengusahaan Batam yang mendapat pelimpahan kewenangan.
20. Surat Perjanjian atau Perjanjian Penggunaan Lahan yang selanjutnya disingkat PPL adalah kesepakatan tertulis beserta perubahan-perubahannya antara Badan Pengusahaan Batam dengan Pengguna Lahan yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak atas penggunaan Lahan.
21. Pembangunan Pada Lahan adalah pembangunan di atas Lahan yang dilakukan oleh Pengguna Lahan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dan sesuai dengan peruntukannya sebagaimana dimaksud dalam PPL.
22. 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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-8-

23. Sertifikat hak milik satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan
24. 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.
25. Pembaharuan Alokasi 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.
26. Hari adalah hari kalender.
27. Standar Operasional dan Prosedur, yang selanjutnya disingkat SOP, adalah serangkaian instruksi kerja tertulis yang dibakukan dan terdokumentasi mengenai proses penyelenggaraan administrasi dan alokasi lahan, tugas dan fungsi dari unit-unit kerja di lingkungan Badan Pengusahaan Batam.
28. Luas ruang bersih atau *Net Floor Area*, yang selanjutnya disingkat NFA, adalah luas ruang per unit yang terletak di setiap lantai apartemen/perkantoran/rumah susun.
29. Pecah PL adalah pemisahan bagian-bagian dari Penetapan Lokasi induk menjadi beberapa Penetapan Lokasi dengan luas yang lebih kecil.
30. Gabungan PL adalah penggabungan bagian-bagian dari beberapa Penetapan Lokasi menjadi satu Penetapan Lokasi.
31. Izin Peralihan Hak yang selanjutnya disingkat IPH adalah persetujuan yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam atas permohonan Pengguna Lahan untuk mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain.
32. Denda adalah pengenaan sanksi berupa pembayaran sejumlah uang atas pelanggaran tertentu terhadap Peraturan ini dan/atau PPL.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-9-

33. Dokumen Alokasi Lahan adalah kumpulan dokumen yang merupakan bukti dari tahapan proses pemberian hak atas Lahan.
34. 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.
35. Pembatalan hak atas Lahan adalah tindakan dari Badan Pengusahaan Batam yang berakibat batal atau hilangnya hak Pengguna Lahan atas Lahan.
36. Peralihan Hak dalam rangka Pengampunan Pajak adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi sebagai konsekuensi dari pelaksanaan kebijakan pengampunan pajak sesuai ketentuan perundangan yang berlaku.
37. Surat Pemberitahuan adalah surat yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada Pengguna Lahan yang memberikan informasi bahwa telah diterbitkan SKEP serta syarat dan kondisi agar SKEP berlaku efektif.
38. Surat Pemberitahuan Pembatalan adalah surat yang diberikan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada Pengguna Lahan yang memberikan informasi bahwa Alokasi Lahan telah dibatalkan.
39. Rekening Badan Pengusahaan Batam adalah rekening atas nama Badan Pengusahaan Batam yang telah dicatat dan difungsikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 2

Tujuan Peraturan ini adalah untuk:

- a. Mewujudkan prosedur pemberian dan atau pembatalan alokasi Lahan yang transparan dan obyektif;
- b. Terwujudnya akuntabilitas pengelolaan dalam pemberian atau pembatalan alokasi Lahan; dan
- c. Mengoptimalkan pemanfaatan lahan dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-10-

Bagian Ketiga
Ruang Lingkup dan Wewenang

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan ini adalah penyelenggaraan pengalokasian Lahan yang terkait dengan pelayanan sebagai berikut:

- a. Alokasi Lahan;
- b. Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi;
- c. Rekomendasi Hak Atas Tanah;
- d. Izin Peralihan Hak;
- e. Pecah dan Gabungan PL;
- f. Perubahan atau penggantian Dokumen Alokasi Lahan;
- g. Pembatalan Alokasi Lahan; dan
- h. Persetujuan Pembebanan Hak Tanggungan.

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 Pengguna Lahan dengan ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan oleh Badan Pengusahaan Batam dari waktu ke waktu yang bertujuan untuk menjaga iklim usaha yang kondusif dan memberikan kepastian hukum untuk menjalankan usaha; dan
- d. Menerima uang pemasukan atau ganti rugi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-11-

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.

Pasal 6

Penyelenggaraan administrasi dan pengalokasian Lahan dilakukan oleh Kantor Pengelolaan Lahan dan berpedoman pada SOP sebagaimana ditetapkan oleh Kepala.

Bagian Keempat
Subyek Pengalokasian Lahan

Pasal 7

- (1) Yang dapat menjadi subyek Pengalokasian Lahan adalah:
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Orang Asing;
 - c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; atau
 - d. Instansi Pemerintah.
- (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 atas tanahnya tersebut batal demi hukum.
- (4) Orang Asing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat menjadi subyek dari Pengalokasian Lahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-12-

Bagian Kelima
Uang Wajib Tahunan

Pasal 8

- (1) Badan Pengusahaan Batam menetapkan kewajiban pembayaran UWT bagi Pengguna Lahan dengan tarif berdasarkan lokasi/wilayah, jangka waktu penggunaan, luas dan peruntukan Lahan.
- (2) UWT Alokasi Lahan ditetapkan berdasarkan nilai penawaran Pemohon Alokasi Lahan dalam Permohonan Alokasi Lahan.
- (3) UWT Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi ditetapkan berdasarkan tarif UWT yang berlaku.
- (4) UWT dibayar lunas sesuai dengan Faktur Tagihan UWT yang diterbitkan setelah Pemohon mendapat persetujuan Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi.
- (5) Pembayaran UWT atas Alokasi Lahan, dengan peruntukan apartemen/perkantoran/rumah susun dikenakan secara bertahap:
 - a. Pada saat pemberian Alokasi Lahan, UWT dihitung berdasarkan luas Lahan; dan
 - b. Pada saat dijual, UWT dihitung berdasarkan koefisien luas ruang per unit atau NFA yang dijual secara *strata title* bagi apartemen/perkantoran/rumah susun.
- (6) Pembayaran atas UWT Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi 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 melalui Pengelola/Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-13-

BAB II
ALOKASI LAHAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 9

- (1) Alokasi Lahan dilaksanakan sesuai dengan peruntukan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang rencana tata ruang.
- (2) Alokasi Lahan dilaksanakan setelah dilakukan penelitian atas Lahan untuk memastikan:
 - a. Tidak masuk dalam wilayah Dampak Penting dan Cakupan Luas serta bernilai Strategis (DPCLS);
 - b. Tidak termasuk dalam kawasan hutan lindung;
 - c. Bukan merupakan daerah resapan air; dan
 - d. Tidak dikuasai oleh pihak ketiga.
- (3) Terhadap Lahan yang telah melalui proses penelitian sebagaimana dimaksud ayat (2) dilakukan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pengukuran; dan
 - b. Pemasangan Tanda Batas Lahan.
- (4) Alokasi Lahan dilakukan untuk Lahan yang telah memiliki Sertipikat Hak Pengelolaan yang diterbitkan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.
- (5) Lahan yang akan dialokasikan ditetapkan dengan Keputusan Kepala.

Pasal 10

- (1) Alokasi Lahan dilakukan secara adil, transparan dan akuntabel melalui tahapan:
 - a. Penerbitan Keputusan Kepala untuk menetapkan Lahan yang akan dialokasikan;
 - b. Pengumuman Alokasi Lahan;
 - c. Permohonan Alokasi Lahan; dan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-14-

- d. Evaluasi dan Penilaian atas Permohonan Alokasi Lahan.
- (2) Dalam hal terdapat permintaan pengalokasian Lahan untuk kepentingan Insitusi Pemerintah, kepentingan pembangunan fasilitas umum dan/atau fasilitas sosial atas permintaan Pemerintah Kota Batam atau Badan Hukum non profit, Alokasi Lahan dilaksanakan tanpa melalui tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tata cara Alokasi Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Keputusan Kepala.

Bagian Kedua
Penetapan Lahan Untuk Dialokasikan

Pasal 11

- (1) Badan Pengusahaan Batam menetapkan Keputusan Kepala yang mencantumkan daftar Lahan yang telah ditetapkan untuk dialokasikan dan telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.
- (2) Keputusan Kepala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat daftar Lahan yang akan dialokasikan dengan mencantumkan keterangan berupa:
- Lokasi Lahan;
 - Luas Lahan;
 - Peruntukan Lahan;
 - Metode Alokasi Lahan;
 - Kerangka Acuan Rencana Bisnis Lahan; dan
 - Jadwal untuk proses Alokasi Lahan.

Bagian Ketiga
Pengumuman Alokasi Lahan

Pasal 12

- (1) Berdasarkan Keputusan Kepala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Badan Pengusahaan Batam melakukan Pengumuman Alokasi Lahan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-15-

- (2) Pengumuman Alokasi Lahan paling kurang mencantumkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Lokasi, luas, kondisi dan peruntukan Lahan;
 - b. Syarat-syarat dan ketentuan Permohonan Alokasi Lahan;
 - c. Dokumen yang harus dilengkapi Pemohon;
 - d. Jadwal tahapan proses atas Permohonan Alokasi Lahan;
 - e. Metode Alokasi Lahan; dan
 - f. Kerangka Acuan Rencana Bisnis Lahan.
- (3) Pengumuman Alokasi Lahan dilaksanakan melalui website Badan Pengusahaan Batam dan media cetak.

Bagian Keempat
Permohonan Alokasi Lahan

Pasal 13

- (1) Pemohon mengajukan Permohonan Alokasi Lahan secara tertulis yang dilengkapi dengan rencana bisnis kepada Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Pemohon yang mengajukan Permohonan Alokasi Lahan wajib memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan dalam Pengumuman Alokasi Lahan.
- (3) Permohonan Alokasi Lahan tidak dapat diproses dalam hal Pemohon tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kelima
Evaluasi Permohonan Alokasi Lahan dan Penetapan Pengguna Lahan

Pasal 14

- (1) Badan Pengusahaan Batam melakukan evaluasi atas Permohonan Alokasi Lahan dan penilaian rencana bisnis yang diajukan oleh Pemohon sesuai dengan Metode Alokasi Lahan dan Kerangka Acuan Rencana Bisnis Lahan.
- (2) Penetapan calon Pengguna Lahan dilakukan oleh Badan Pengusahaan Batam berdasarkan hasil dari evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dituangkan dalam Berita Acara Hasil Evaluasi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-16-

Bagian Keenam
Persetujuan Alokasi Lahan

Pasal 15

- (1) Berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Badan Pengusahaan Batam memproses persetujuan Alokasi Lahan kepada Pengguna Lahan.
- (2) Persetujuan Alokasi Lahan kepada Pengguna Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam SKEP.

BAB III
DOKUMEN ALOKASI LAHAN DAN PROSEDUR

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 16

Dokumen yang termasuk dalam proses Alokasi Lahan adalah sebagai berikut:

- a. Salinan Berita Acara Hasil Evaluasi;
- b. Salinan SKEP;
- c. Faktur Tagihan UWT Alokasi Lahan;
- d. Faktur Tagihan terkait lainnya;
- e. Surat Pemberitahuan;
- f. Gambar PL;
- g. PPL; dan
- h. Surat Rekomendasi Hak Atas Tanah.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-17-

Bagian Kedua
Gambar PL

Pasal 17

- (1) Gambar PL bukan merupakan dokumen bukti kepemilikan atas Lahan, dan merupakan bagian dari dokumen lahan.
- (2) Gambar PL untuk Alokasi Lahan diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam setelah 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
SKEP

Pasal 18

- (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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-18-

- (2) SKEP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pemberian persetujuan Alokasi 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; dan
 - f. Besaran JPP.

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

Pasal 19

Persyaratan agar SKEP berlaku efektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c adalah sebagai berikut:

- a. Tagihan UWT telah dibayar lunas di muka dan telah diterima di rekening Badan Pengusahaan Batam paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak Surat Pemberitahuan diterbitkan;
- b. Apabila sampai dengan 30 (tiga Puluh) hari sejak surat pemberitahuan diterbitkan pemohon belum membayar Faktur Tagihan UWT, maka SKEP dan faktur tagihan UWT menjadi batal dan dinyatakan dengan diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pembatalan;
- c. JPP telah disetor ke Rekening Badan Pengusahaan paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Surat Pemberitahuan diterbitkan dan apabila Pemohon hingga 30 (tiga puluh) hari tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka SKEP dan Faktur Tagihan JPP menjadi batal dan dinyatakan dengan diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pembatalan;
- d. Pemohon wajib menandatangani PPL dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Pembayaran UWT dan apabila Pemohon tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka SKEP menjadi batal dan dinyatakan dengan diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pembatalan; dan
- e. 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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-19-

Bagian Keempat
Jangka Waktu dan Surat Pemberitahuan

Pasal 20

- (1) Jangka waktu Alokasi Lahan terhitung mulai 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterbitkannya SKEP sebagaimana dituangkan dalam PPL.
- (2) Jangka waktu Alokasi Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbaharui.

Pasal 21

- (1) Badan Pengusahaan Batam akan mengirimkan Surat Pemberitahuan Alokasi Lahan kepada calon Pengguna Lahan paling lambat dalam waktu 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak tanggal SKEP.
- (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 mengirimkan Surat Pemberitahuan Pembatalan kepada Pemohon dalam hal Pemohon tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal SKEP dan Faktur Tagihan UWT menjadi batal.

Bagian Kelima
Faktur dan JPP

Pasal 22

- (1) Untuk setiap kewajiban pembayaran dari Pemohon atau Pengguna Lahan diterbitkan Faktur oleh Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-20-

- (2) Faktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. Faktur Tagihan UWT;
 - b. Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan;
 - c. Faktur Tagihan Biaya Pengukuran;
 - d. Faktur Tagihan Biaya Administrasi Pecah Gabung PL;
 - e. Faktur Tagihan Biaya Administrasi Penggantian Dokumen;
 - f. Faktur Tagihan Biaya Administrasi Rekomendasi;
 - g. Faktur Tagihan Biaya Administrasi Revisi Gambar PL; dan
 - h. Faktur JPP.
- (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. Alamat Pemohon;
 - d. Nomor dan ID Faktur;
 - e. Batas waktu pembayaran;
 - f. Nomor PL;
 - g. Dasar Tagihan;
 - h. Jangka waktu Alokasi Lahan;
 - i. Perhitungan nilai tagihan UWT;
 - j. Otorisasi oleh pejabat Badan Pengusahaan Batam yang ditunjuk; dan
 - k. Ketentuan/peringatan/sanksi.
- (4) Tanggal Faktur Tagihan UWT Alokasi Lahan adalah sama dengan tanggal penerbitan SKEP.

Pasal 23

- (1) Pengguna Lahan wajib menyerahkan JPP dengan besaran berdasarkan persentase nilai UWT dan diatur dalam Keputusan Kepala.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-21-

- (2) Nilai JPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan mengacu kepada:
 - a. Luas Lahan;
 - b. Lokasi Lahan;
 - c. Peruntukan Lahan; dan
 - d. Perkembangan kondisi perekonomian.
- (3) Pengguna Lahan wajib menyetorkan JPP paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Surat Pemberitahuan diterbitkan.
- (4) Pengembalian JPP kepada Pengguna Lahan diatur dalam PPL sesuai dengan rencana/rencana bisnis yang diajukan dan dilakukan berdasarkan pencapaian tahapan pembangunan paling kurang sebagai berikut:
 - a. Tahap Perencanaan Pembangunan Pada Lahan sebesar 30% (tiga puluh persen);
 - b. Tahap Pelaksanaan Konstruksi Pembangunan Pada Lahan sebesar 30% (tiga puluh persen); dan
 - c. Tahap Penyelesaian Pembangunan Pada Lahan/Operasional sebesar 40% (empat puluh persen).
- (5) Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan dalam PPL Pengguna Lahan belum dapat menyelesaikan kegiatan pembangunan pada Lahan, dilakukan evaluasi sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan ini dan dalam hal telah diputuskan untuk dilakukan pembatalan maka JPP menjadi milik Badan Pengusahaan Batam.
- (6) JPP tidak diwajibkan untuk Alokasi Lahan kepada:
 - a. Perorangan dengan peruntukan rumah tinggal;
 - b. Instansi pemerintah; dan
 - c. Badan hukum non profit untuk pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-22-

Bagian Keenam
Perjanjian Penggunaan Lahan

Pasal 24

- (1) Badan Pengusahaan Batam dengan Pengguna Lahan menandatangani PPL setelah semua syarat berlaku efektif untuk SKEP dipenuhi oleh 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. Pernyataan untuk tunduk dan terikat dengan rencana bisnis yang disepakati;
 - d. Jenis penggunaannya atau tujuan peruntukannya;
 - e. Keterangan mengenai jangka waktu penggunaan Lahan
 - f. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan rencana ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada saat berakhirnya jangka waktu penggunaan Lahan yang diberikan;
 - g. Ketentuan mengenai jangka waktu Pembangunan Pada Lahan;
 - h. Nilai UWT dan syarat-syarat pembayarannya;
 - i. Nilai JPP dan syarat kondisi Pengembalian JPP;
 - j. Pernyataan tunduk dan terikat kepada Ketentuan dan Syarat Umum Penggunaan Lahan;
 - k. Pernyataan diakuinya Dokumen Alokasi Lahan sebagai bukti proses Alokasi Lahan; dan
 - l. 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.
- (4) Biaya notaris atas pembuatan PPL harus dibayar lunas oleh Pengguna Lahan sebelum penandatanganan PPL dilaksanakan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-23-

**Bagian Ketujuh
Pembangunan Pada Lahan**

Pasal 25

- (1) Sebelum melaksanakan Pembangunan Pada Lahan, Pengguna Lahan diwajibkan untuk 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) Terhadap izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang maka Pengguna Lahan memberikan tembusan kepada Badan Pengusahaan Batam c.q. Kepala Kantor Pengelolaan Lahan.
- (3) Pengguna Lahan setiap 3 (tiga) bulan wajib memberitahukan secara tertulis melalui media daring (*online*) kepada Badan Pengusahaan Batam c.q. Kepala Kantor Pengelolaan Lahan tentang progres Pembangunan Pada Lahan.

**BAB IV
LAYANAN LAINNYA**

**Bagian Kesatu
Rekomendasi Hak atas Tanah**

Pasal 26

- (1) Rekomendasi hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada Kantor Pertanahan guna mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan, SHM Sarusun, atau Sertipikat Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan kepada Pengguna Lahan yang telah memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penerbitan Rekomendasi hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah penandatanganan PPL oleh Pengguna Lahan dengan Badan Pengusahaan Batam; dan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-24-

- (3) Rekomendasi Hak atas tanah 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.

Bagian Kedua
Perpanjangan atau Pembaharuan Alokasi

Pasal 27

- (1) Pengguna Lahan dapat mengajukan permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi kepada Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi dapat diajukan paling cepat 10 (sepuluh) tahun dan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya masa berlaku penggunaan Lahan.
- (3) Apabila Pengguna Lahan tidak mengajukan permohonan perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi hingga berakhirnya jangka waktu Alokasi Lahan, Badan Pengusahaan Batam akan memproses pembatalan Alokasi Lahan dimaksud sesuai dengan tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan ini.
- (4) Apabila pada saat dilaksanakan proses pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pengguna Lahan mengajukan permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi Lahan maka Pengguna Lahan dikenakan sanksi administrasi sebesar 2,5% (dua setengah persen) dari nilai faktur Tagihan UWT.
- (5) Sesudah jangka waktu penggunaan Lahan atau Perpanjangannya berakhir, kepada Pengguna Lahan diberikan Pembaharuan Alokasi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-25-

- (6) Persetujuan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi ditetapkan dalam SKEP dan ditandatangani oleh Kepala atau pejabat Badan Pengusahaan Batam yang mendapat pelimpahan kewenangan.
- (7) Berdasarkan SKEP Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi Badan Pengusahaan Batam menerbitkan Faktur Tagihan UWT yang harus dibayar lunas di muka dan diterima di rekening Badan Pengusahaan Batam paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal SKEP.
- (8) Dalam hal Pemohon Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi tidak melakukan pembayaran UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (7) Badan Pengusahaan Batam melakukan tindakan peringatan.
- (9) Apabila setelah berakhirnya masa Alokasi Lahan belum dilakukan pembayaran atas faktur UWT Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi yang telah diterbitkan maka Pemohon Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi Lahan dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari nilai faktur tersebut sampai dengan diterbitkannya pembatalan SKEP Perpanjangan Alokasi Lahan.

Pasal 28

Permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam dengan ketentuan:

- a. UWT atas pemberian Alokasi Lahan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun pertama telah dibayar lunas berikud denda apabila ada;
- 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 Alokasi masih memenuhi syarat sebagai subyek Alokasi Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan ini;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-26-

- f. Membayar lunas UWT perpanjangan Alokasi lahan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun berikutnya atau Pembaharuan Alokasi Lahan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun berikutnya; dan
- g. Lahan dimaksud masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Batam.

Pasal 29

- (1) Atas Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi, 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 penggunaan Lahan;
 - e. Jenis-jenis bangunan yang telah dan akan didirikan di atasnya dan rencana ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada saat berakhirnya jangka waktu penggunaan Lahan yang diberikan;
 - f. Nilai 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 Alokasi; dan
 - i. 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 1.000m² (seribu meter persegi) harus ditandatangani di hadapan notaris.

Pasal 30

- (1) Jangka waktu Perpanjangan Penggunaan Lahan mulai berlaku sejak berakhirnya jangka waktu Alokasi Lahan, untuk paling lama adalah 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal yang ditentukan dalam SKEP.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-27-

- (2) Jangka waktu Pembaharuan Alokasi mulai berlaku sejak berakhirnya jangka waktu perpanjangan Alokasi Lahan paling lama adalah 30 (tiga puluh) tahun dihitung sejak tanggal yang ditentukan dalam SKEP.

Pasal 31

Dokumen yang termasuk dalam proses perpanjangan Alokasi Lahan atau pembaharuan Alokasi Lahan adalah sebagai berikut:

- a. Surat Permohonan dari Pengguna Lahan;
- b. Salinan SKEP;
- c. Faktur Tagihan UWT Alokasi Lahan;
- d. Faktur Tagihan terkait lainnya;
- e. Surat Pemberitahuan;
- f. Gambar Penetapan Lokasi;
- g. PPL; dan
- h. Surat Rekomendasi.

Bagian Ketiga
Peralihan Hak Atas Tanah

Pasal 32

- (1) Peralihan Hak Atas Tanah terjadi dengan cara:
- a. Jual Beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pewarisan;
 - e. Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap;
 - f. Lelang;
 - g. Menjadi penyertaan modal (inbreng); atau
 - h. Peralihan hak atas tanah sebagai konsekuensi pengampunan pajak.
- (2) Izin Peralihan Hak Atas Tanah dilakukan dengan mendapat persetujuan tertulis dari Badan Pengusahaan Batam berdasarkan permohonan tertulis dari Pemohon.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-28-

- (3) Izin Peralihan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada pemohon dikenakan biaya administrasi peralihan hak atas tanah.
- (4) Faktur tagihan biaya administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan masa berlaku faktur selama 30 (tiga puluh) hari, apabila tidak dibayarkan dalam jangka waktu tersebut maka faktur tersebut menjadi batal dan pemohon harus mengajukan permohonan kembali.
- (5) Izin Peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan atas lahan yang telah lunas UWT dan telah dilaksanakan pembangunan sesuai peruntukan berdasarkan rencana bisnis yang disepakati dalam PPL.
- (6) Dalam hal peralihan hak atas tanah terjadi karena pengampunan pajak, pemohon wajib melampirkan dokumen sesuai ketentuan yang berlaku.
- (7) 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 atas tanah dimaksud.
- (8) 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 untuk 1 (satu) kali sebelumnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- (9) Izin peralihan hak atas tanah khusus untuk peruntukan perumahan dan rumah susun/apartemen dicantumkan didalam PPL.
- (10) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) Pasal ini berlaku efektif apabila memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Peralihan hak dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris atau Pejabat Lelang;
 - b. PPAT sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas melaporkan peralihan hak kepada Kantor Pengelolaan Lahan dan memungut biaya peralihan hak atas tanah untuk disetorkan kepada Badan Pengusahaan Batam;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-29-

- c. Badan Pengusahaan Batam memberikan nomor registrasi peralihan hak atas tanah untuk dicantumkan dalam Akta Jual Beli setelah dilakukan verifikasi terkait:
1. Pembangunan Pada Lahan;
 2. Kesesuaian Lahan dengan peruntukan; dan
 3. Ada atau tidak sengketa atas Lahan.
- (11) Proses verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf c dilakukan paling lama 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal tanda terima verifikasi loket.

**Bagian Keempat
Hak Tanggungan**

Pasal 33

- (1) Pembebanan Hak Tanggungan atas Lahan oleh Pengguna Lahan guna kepentingan penjaminan di bank atau lembaga pembiayaan lainnya dilakukan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diterbitkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak dokumen permohonan diterima secara lengkap oleh Badan Pengusahaan Batam.
- (3) Dalam hal persetujuan tertulis kepada Pengguna Lahan tidak diterbitkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka persetujuan pembebanan hak tanggungan dianggap telah diberikan.
- (4) Dalam hal persetujuan tertulis kepada Pengguna Lahan tidak diterbitkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pengguna Lahan dapat menunjukkan kepada pihak yang berkepentingan tanda terima permohonan dan dokumen yang telah dinyatakan lengkap sebagai bukti bahwa persetujuan tertulis dianggap telah diberikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan bagi Pengguna Lahan dengan luas lahan yang akan dijamin tidak lebih dari 600 m² (enam ratus meter persegi) dan telah dibangun sesuai dengan peruntukan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-30-

- (6) Pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan syarat:
- a. Permohonan disampaikan secara tertulis dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
 1. Surat keterangan dari bank sebagai kreditur yang memberikan informasi terkait pengajuan kredit oleh Pemohon (debitur), obyek Hak Tanggungan dan jangka waktu kredit;
 2. Tindakan sertifikat hak atas tanah;
 3. PPL dan SKEP;
 4. Identitas Pemohon izin Hak Tanggungan;
 5. Surat Kuasa apabila Pemohon menguasai pengurusan izin Hak Tanggungan kepada pihak ketiga.
 - b. Tidak melebihi jangka waktu Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi.

Bagian Kelima
Pecah atau Gabungan PL

Pasal 34

- (1) Pecah atau Gabungan PL atas lahan yang telah dialokasikan kepada Pengguna Lahan dilaksanakan melalui permohonan dari Pengguna Lahan kepada Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Proses Pecah 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; dan
 - e. Fatwa Planologi telah diterbitkan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-31-

- (3) Proses Gabungan PL sebagaimana di maksud pada ayat (1) dapat dilakukan jika terpenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. UWT telah dibayar lunas;
 - b. Gambar PL yang akan digabungkan telah diterbitkan;
 - c. SKEP Alokasi Lahan telah diterbitkan;
 - d. Peruntukan Lahan yang sama; dan
 - e. PPL atas Lahan yang akan dilakukan Penggabungan PL telah ditandatangani oleh Pengguna Lahan dan Badan Pengusahaan Batam.
- (4) Gambar PL induk Alokasi Lahan dengan peruntukan Perumahan yang telah dilakukan Pecah PL dinyatakan tidak berlaku lagi dan diserahkan kembali kepada Badan Pengusahaan Batam, selanjutnya diterbitkan Gambar PL terhadap lahan Fasilitas Umum/ Fasilitas Sosial untuk diserahkan ke Pemerintah Kota Batam.

Bagian Keenam
Perubahan Peruntukan Lahan

Pasal 35

- (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) ditujukan kepada Biro Perencanaan Teknik 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 dari Kantor Pengelolaan Lahan kepada Biro Perencanaan Teknik.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-32-

- (4) Prosedur permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilaksanakan sesuai ketentuan berlaku.
- (5) Surat Pemberitahuan Persetujuan Perubahan Peruntukan diterbitkan oleh Biro Perencanaan Teknik kepada Pengguna Lahan dengan tembusan kepada Kantor Pengelolaan Lahan dan kemudian diterbitkan Faktor Koreksi UWT.

Pasal 36

- (1) Persetujuan perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dapat diproses lebih lanjut apabila Pengguna Lahan telah melunasi pembayaran UWT sesuai dengan peruntukan awal.
- (2) Pembayaran UWT atas perubahan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. Apabila nilai UWT yang telah dibayar sebelum perubahan peruntukan lebih besar dari 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 nilai UWT dengan peruntukan yang baru, maka Pengguna Lahan berkewajiban membayar selisih kekurangan pembayaran UWT dimaksud kepada Badan Pengusahaan Batam.
- (3) Faktor koreksi tarif UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b berlaku 30 (tiga puluh) hari sejak diterbitkannya faktur tagihan tersebut dengan ketentuan tarif UWT yang digunakan adalah tarif yang berlaku pada saat diterbitkannya faktur dimaksud.
- (4) Faktur koreksi tarif UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) apabila tidak dibayar dalam jangka waktu yang telah ditentukan, faktur tersebut menjadi batal dan surat persetujuan perubahan peruntukan tidak berlaku lagi.
- (5) Perubahan keterangan (endorsement) dalam dokumen alokasi lahan atas perubahan peruntukan yang telah disetujui dapat dilaksanakan setelah Pengguna Lahan membayar lunas faktur koreksi tarif UWT.



Bagian Ketujuh
Perubahan Dokumen Alokasi Lahan

Pasal 37

- (1) Perubahan Dokumen Alokasi Lahan dilakukan dalam bentuk:
 - a. Perubahan keterangan dalam dokumen (endorsement) dan/atau amandemen; dan
 - 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. Pecah PL atau Gabungan 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.
- (4) Hal-hal yang terkandung dalam dokumen pengganti yang diterbitkan tidak akan berbeda dengan yang tercantum dalam dokumen yang rusak/musnah atau hilang.
- (5) Dokumen pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan apabila memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Pemohon penggantian dokumen mengajukan permohonan tertulis kepada Badan Pengusahaan Batam disertai alasan rusak/musnah atau hilangnya dokumen asli;
 - b. Permohonan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a melampirkan surat keterangan dari pihak yang berwenang mengenai kejadian yang menyebabkan dokumen asli menjadi rusak atau musnah;
 - c. Permohonan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a melampirkan surat keterangan kehilangan dari kepolisian apabila dokumen asli hilang; dan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-34-

- d. Badan Pengusahaan Batam telah melakukan verifikasi atas permohonan penggantian dokumen.
- (6) Penerbitan dokumen pengganti sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b dilaksanakan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak dokumen permohonan diterima secara lengkap dan benar.

**BAB V
KEWAJIBAN DAN LARANGAN**

**Bagian Kesatu
Kewajiban**

Pasal 38

- (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 PPL sesuai dengan peruntukan penggunaan Lahan;
- (2) Apabila Lahan dalam sengketa di badan peradilan maka Pengguna Lahan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Badan Pengusahaan Batam.

**Bagian Kedua
Larangan**

Pasal 39

- (1) Pengguna Lahan tidak dapat mengalihkan, menjual, menukar, menghibahkan, membebani dengan hak tanggungan, memasukkan Lahan sebagai penyertaan modal dalam perusahaan (*inbreng*), dan/atau perbuatan pemindahan hak lainnya, dengan alasan dan cara apapun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Pengguna Lahan dilarang mengubah, menutup atau menimbun sungai, danau dan/atau saluran air tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-35-

- (3) 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.
- (4) Pengguna Lahan dilarang mengambil, menggali, memindahkan atau memperoleh manfaat dari jaringan/kabel/pipa infrastruktur umum tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.

**BAB VI
PENGAWASAN DAN TINDAK LANJUT PENGAWASAN**

**Bagian Kesatu
Umum**

Pasal 40

Badan Pengusahaan Batam melakukan pengawasan terhadap pemenuhan kewajiban dari Pemohon dan/atau Pengguna Lahan atas ketentuan yang berlaku terkait dengan pengalokasian Lahan.

**Bagian Kedua
Pengawasan**

Pasal 41

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 dilaksanakan berdasarkan hak dan kewajiban yang tercantum di dalam PPL dan/atau ketentuan yang berlaku terkait dengan pengalokasian Lahan.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:
 - a. Pengurusan Fatwa Planologi di Badan Pengusahaan Batam;
 - b. Pemberitahuan tertulis kepada Badan Pengusahaan Batam tentang pengurusan dokumen terkait perizinan pembangunan;
 - c. Pelaksanaan pembangunan pada lahan;
 - d. Pemenuhan kewajiban pembayaran UWT dan/atau JPP;
 - e. Pemenuhan kewajiban dari Pengguna Lahan; dan
 - f. Masa berlaku Alokasi Lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Hak.



Bagian Ketiga
Tindak Lanjut Atas Pengawasan

Pasal 42

- (1) Tindak lanjut dari pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 adalah sebagai berikut:
 - a. Evaluasi;
 - b. Pemanggilan; dan
 - c. Peringatan.
- (2) Kegiatan evaluasi dilakukan apabila dalam kegiatan pengawasan yang dilaksanakan terdapat kewajiban yang tidak dipenuhi, antara lain:
 - a. Pengguna Lahan belum mengurus seluruh perizinan;
 - b. Pengguna Lahan belum melaksanakan Pembangunan Pada Lahan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan;
 - c. Pengguna Lahan melaksanakan pembangunan tidak sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan;
 - d. Pengguna Lahan belum melunasi UWT dan/atau membayar 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.
- (3) Dalam hal terdapat indikasi pelanggaran/kelalaian atas kewajiban Pembangunan Pada Lahan yang dilakukan oleh Pengguna Lahan, Badan Pengusahaan Batam melakukan kegiatan evaluasi dengan tahapan sebagai berikut:
 - a. Melakukan verifikasi data fisik dan data yuridis;
 - b. Mengecek dokumen Lahan dan dokumen lainnya termasuk data, rencana, tahapan penggunaan dan pemanfaatan lahan pada saat Permohonan Alokasi Lahan;
 - c. Meminta keterangan dari Pengguna Lahan dan pihak lain yang terkait untuk memberikan keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan dan dituangkan dalam Berita Acara;
 - d. Melaksanakan pemeriksaan fisik;
 - e. Membuat analisis penyebab Pembangunan Pada Lahan tidak dilaksanakan; dan
 - f. Menyusun laporan hasil identifikasi dan analisis.



Pasal 43

- (1) Dalam hal hasil dari kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 terdapat indikasi tidak dilakukan Pembangunan Pada Lahan, tidak dilakukan permohonan Perpanjangan Alokasi Lahan yang telah habis masa berlakunya, atau belum dipenuhinya pembayaran perpanjangan Alokasi Lahan, Badan Pengusahaan Batam melakukan pemanggilan terhadap Pengguna Lahan.
- (2) Pemanggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melakukan klarifikasi terhadap Pengguna Lahan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pemanggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengguna Lahan tidak dapat hadir maka dilakukan pemanggilan kedua.
- (4) Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pemanggilan kedua sebagaimana dimaksud ayat (4) Pengguna Lahan tidak dapat hadir maka diberikan peringatan.
- (5) Hasil dari pemanggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Berita Acara yang mencantumkan paling kurang:
 - a. Alasan Pemanggilan;
 - b. Butir-butir kesepakatan antara Badan Pengusahaan Batam dengan Pengguna Lahan.
- (6) Pengguna Lahan wajib memenuhi kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b.

Pasal 44

Dalam hal Pengguna Lahan tidak memenuhi pemanggilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42, tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan kesepakatan atau tidak memenuhi kewajiban pembayaran UWT perpanjangan Alokasi Lahan maka Badan Pengusahaan Batam memberikan Surat Peringatan kepada Pengguna Lahan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan ke-1 (kesatu) yang berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari agar Pemohon/Pengguna Lahan memenuhi kewajibannya;
- b. Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkannya Surat Peringatan ke-1 (kesatu), Pengguna Lahan tidak melaksanakan kewajiban maka diterbitkan Surat Peringatan ke-2 (kedua);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-38-

- c. Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) 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 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkannya Surat Peringatan ke-3 (ketiga), Pemohon/Pengguna Lahan tidak melaksanakan kewajiban maka dilakukan proses pembatalan pengalokasian Lahan.

Pasal 45

- (1) Pembatalan atas Alokasi Lahan atau perpanjangan Alokasi Lahan ditetapkan melalui Keputusan Kepala dan diumumkan melalui media cetak.
- (2) Keputusan Kepala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikirimkan kepada Pengguna Lahan bersamaan dengan Surat Pemberitahuan Pembatalan Alokasi Lahan.
- (3) Dalam hal telah dilakukan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) faktur tagihan UWT menjadi batal.
- (4) Dalam hal UWT telah dibayar lunas oleh Pengguna Lahan maka Badan Pengusahaan Batam akan melakukan pengembalian UWT dengan ketentuan dikurangi UWT selama masa penggunaan lahan.
- (5) Pengembalian UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah Pengguna Lahan mengembalikan seluruh Dokumen Alokasi Lahan asli kepada Badan Pengusahaan Batam, diumumkan melalui media cetak bahwa Dokumen Alokasi Lahan asli dinyatakan tidak berlaku atau dilakukan pemberitahuan pemblokiran Lahan kepada Kantor Pertanahan Kota Batam.
- (6) Pengguna Lahan wajib menyerahkan kembali Lahan yang telah dibatalkan kepada Badan Pengusahaan Batam.



BAB VII
BERAKHIRNYA ALOKASI LAHAN

Pasal 46

- (1) Alokasi lahan, Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi Lahan berakhir karena:
 - a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Penggunaan Lahan, Perpanjangannya atau Pembaharuan Alokasinya;
 - b. Dibatalkan oleh Badan Pengusahaan Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 1. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban Pengguna Lahan dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 dan Pasal 39; atau
 2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam PPL ;
 3. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
 4. tidak dipenuhinya ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Dilepaskan secara sukarela oleh Pengguna Lahan sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. Tanahnya musnah; dan
 - e. Terjadinya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3).
- (2) Dalam hal Alokasi Lahan atau Perpanjangan Alokasi Lahan atau Pembaharuan Alokasi 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 47

- (1) Badan Pengusahaan Batam melakukan pengawasan atas pelaksanaan penyerahan Lahan dari Pengguna Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (6).



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-40-

- (2) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari Pengguna Lahan tidak menyerahkan kembali Lahan setelah pengalokasian berakhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (6) Badan Pengusahaan Batam melakukan upaya penertiban berupa pengosongan Lahan.
- (3) Pengosongan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Badan Pengusahaan Batam 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 melakukan sosialisasi atau mediasi untuk paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
 - b. Apabila setelah sosialisasi atau mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a Lahan masih ditempati oleh pihak ketiga (eks-Pengguna Lahan), Badan Pengusahaan Batam menerbitkan surat perintah pengosongan kesatu;
 - c. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah surat peringatan pengosongan kesatu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Lahan masih ditempati, Badan Pengusahaan Batam menerbitkan surat perintah pengosongan kedua;
 - d. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah surat peringatan pengosongan kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c Lahan masih ditempati, Badan Pengusahaan Batam menerbitkan surat perintah pengosongan ketiga;
 - e. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah surat peringatan pengosongan ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d Lahan masih ditempati, Badan Pengusahaan Batam berwenang melakukan upaya penertiban pengosongan dengan melaksanakan pengosongan paksa dan pembongkaran terhadap bangunan yang berada di atas Lahan dimaksud.
- (5) Atas pengosongan paksa dan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf e dibuatkan Berita Acara oleh Badan Pengusahaan Batam.
- (6) Pengosongan paksa dan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-41-

**BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 48

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku:

- a. Untuk alokasi lahan yang telah atau akan berakhir paling lama pada tanggal 31 Desember 2019, pengguna lahan diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan perpanjangan alokasi lahan paling lambat tanggal 30 Juni 2019 dan tidak akan dikenakan sanksi administrasi.
- b. Dalam hal Pecah PL tidak dilaksanakan oleh Pengembang/Developer maka dapat diajukan oleh orang-perorangan sebagai pemilik rumah, dengan syarat:
 1. Pecah PL sesuai fatwa planologi; dan
 2. Pecah PL dilakukan dalam waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah Peraturan ini berlaku.
- c. Alokasi Lahan yang telah diproses sebelum berlakunya peraturan ini diproses lebih lanjut dengan syarat dan kondisi:
 1. Pemohon menyampaikan rencana bisnis dan disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam;
 2. Peruntukan Lahan tidak melanggar ketentuan perundangan tentang tata ruang;
 3. Dalam hal masih terdapat kewajiban pembayaran baik UWT ataupun JPP maka pemenuhannya dilakukan berdasarkan ketentuan yang telah disepakati termasuk tarif atau nilainya;
- d. Terhadap faktur UWT Perpanjangan Alokasi Lahan yang sudah dibayar namun belum diterbitkan SKEP selanjutnya diproses sesuai dengan Peraturan ini;
- e. Keputusan pembatalan Alokasi Lahan yang telah dilakukan dalam periode bulan November 2016 sampai dengan tanggal terbitnya peraturan ini dicabut kembali dan diproses untuk pemanggilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 dan proses selanjutnya sebagaimana diatur dalam Peraturan ini.

Pasal 49

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



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
-42-

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 50

- (1) Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, maka Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 10 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Administrasi Lahan dinyatakan dicabut dan tidak berlaku.
- (2) Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, semua peraturan dan kebijakan yang mengatur mengenai penyelenggaraan Pengalokasian Lahan serta SOP dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan ini.

Pasal 51

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Batam
pada tanggal 28 November 2017

KEPALA BADAN PENGUSAHAAN
KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,

ttd.

LUKITA DINARSYAH TUWO



Salinan sesuai dengan aslinya
Pn. Karo. Umum dan Sekretariat,

Ilham Eka Hartawan