



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

SALINAN

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

NOMOR 11 TAHUN 2023

TENTANG

PENYELENGGARAAN PENGELOLAAN PERTANAHAN

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 perlu dilakukan unifikasi peraturan pertanahan demi mewujudkan peraturan pengelolaan pertanahan yang lebih sistematis;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan;
- 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 beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-2-

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, 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 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4757) sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6384);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah 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, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
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);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-3-

9. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6653);
12. Peraturan 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1106) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 944);
13. 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 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 15 Tahun 2021 tentang Perubahan atas 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 di Lingkungan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-4-

MEMUTUSKAN:

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas yang selanjutnya disebut Badan Pengusahaan adalah badan yang dibentuk untuk melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.
2. Kepala adalah Kepala Badan Pengusahaan Batam.
3. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
4. Pengelolaan Tanah adalah rangkaian kegiatan yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, pengendalian, pengelolaan data dan informasi, dan penyelesaian permasalahan.
5. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, dalam hal ini pemegangnya adalah Badan Pengusahaan Batam.
6. Alokasi Tanah adalah penyerahan bagian-bagian Tanah dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam kepada Penerima Alokasi Tanah, untuk dipergunakan sesuai peruntukan yang ditentukan.
7. 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.
8. Pemohon Alokasi Tanah adalah pemohon perorangan, badan hukum, badan keagamaan, badan sosial, dan/atau instansi pemerintah yang mengajukan permohonan kepada Badan Pengusahaan Batam.
9. Penerima Alokasi Tanah adalah Pemohon Alokasi Tanah atau pengguna tanah yang telah memperoleh persetujuan dan telah diterbitkan Keputusan Pengalokasian Tanah.
10. Rencana Tata Ruang adalah Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Batam, Bintan dan Karimun, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kepulauan Riau, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam, dan Rencana Detail Tata Ruang Kota Batam sebagai pedoman dalam pengalokasian Tanah.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-5-

11. Rencana Induk adalah rencana yang disusun oleh Badan Pengusahaan Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan yang memuat rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang dan menjadi acuan pemberian kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana rencana rinci tata ruang.
12. Rencana Induk Kawasan adalah rencana yang disusun oleh otorita/badan penyelenggara pengembangan kawasan dengan kedalaman skala Rencana Detail Tata Ruang yang menjadi kelengkapan pengajuan Permohonan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan tidak bertentangan dengan rencana tata ruang yang berlaku.
13. Rencana Induk Pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Bintan dan Karimun yang selanjutnya disebut Rencana Induk Pengembangan KPBPB BBK adalah arahan kebijakan strategis dalam pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Bintan dan Karimun.
14. Rencana Rinci Pembangunan adalah pendetailan Rencana Induk Pengembangan KPBPB BBK pada kawasan tertentu yang diprioritaskan dan bersifat strategis yang disusun Badan Pengusahaan secara terintegrasi dengan rencana tata ruang dan menjadi acuan bagi Badan Pengusahaan untuk menerbitkan persetujuan lokasi usaha dan/atau kegiatan pemanfaatan ruang.
15. Panduan Rancang Bangun dan Lingkungan adalah panduan umum untuk melakukan penataan bangunan dan lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang.
16. Kawasan Tertentu yang Diprioritaskan dan Strategis adalah bagian dari wilayah Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang penataan ruangnya diprioritaskan karena memiliki kesesuaian dengan visi pengembangan dan bisnis utama Kawasan Batam, Bintan, Karimun dan memiliki potensi nilai investasi tinggi, potensi ekspor, potensi pertumbuhan ekonomi cepat tumbuh yang dapat menggerakkan pertumbuhan ekonomi nasional dan regional serta memiliki kegiatan ekonomi yang dapat meningkatkan daya saing kawasan.
17. Kawasan Strategis Nasional adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia.
18. Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah adalah peralihan/perubahan dari suatu pemanfaatan peruntukan tanah tertentu menjadi pemanfaatan peruntukan lainnya.
19. Fatwa Planologi adalah panduan rancang bangun di Tanah yang telah dialokasikan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan, dan lingkungan.
20. Persetujuan Lingkungan adalah keputusan kelayakan lingkungan hidup atau pernyataan kesanggupan pengelolaan lingkungan hidup yang telah mendapatkan persetujuan dari pemerintah pusat atau pemerintah daerah.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-6-

21. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disebut Amdal adalah Kajian mengenai dampak penting pada lingkungan hidup dari suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan, untuk digunakan sebagai persyaratan pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan serta termuat dalam Perizinan Berusaha, atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
22. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan Tanah dengan cara memberi ganti kerugian atas Tanah, tanaman dan/atau bangunan kepada warga yang memenuhi persyaratan terkena pembebasan Tanah.
23. Tim Pengadaan Tanah adalah Tim yang dibentuk oleh Kepala untuk melaksanakan Pengadaan Tanah dan pemberian ganti kerugian atas Tanah, tanaman dan/atau bangunan.
24. Tim Verifikasi Teknis adalah Tim yang bertugas melakukan evaluasi dalam pengalokasian Tanah, Perpanjangan Tanah, dan Pembaruan Tanah.
25. Keputusan Pengalokasian Tanah, yang selanjutnya disebut KPT, adalah persetujuan yang diberikan kepada Pemohon Alokasi Tanah, Perpanjangan Alokasi Tanah, Pembaruan Alokasi Tanah, atau Perubahan Dokumen Alokasi Tanah yang ditandatangani oleh Kepala atau pejabat Badan Pengusahaan Batam yang mendapat pelimpahan kewenangan, yang berisi identitas Penerima Alokasi Tanah dan Gambar Lokasi.
26. Gambar Lokasi adalah dokumen gambar penetapan lokasi Tanah yang mencantumkan keterangan dan koordinat yang ditetapkan berdasarkan hasil ukur dan merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari KPT.
27. Uang Wajib Tahunan yang selanjutnya disingkat UWT adalah biaya yang harus dibayarkan oleh Penerima Alokasi Tanah kepada Badan Pengusahaan Batam.
28. Faktur UWT adalah suatu bentuk surat tagihan yang disampaikan kepada Pemohon Alokasi Tanah yang berisi nominal UWT, termasuk di dalamnya biaya ukur dan biaya rekomendasi hak atas Tanah yang harus dibayarkan.
29. Perjanjian Pemanfaatan Tanah selanjutnya disingkat PPT adalah kesepakatan tertulis yang berisi hak dan kewajiban Badan Pengusahaan Batam dan Penerima Alokasi Tanah beserta lampirannya.
30. Surat Peringatan adalah surat Badan Pengusahaan Batam kepada Penerima Alokasi Tanah yang isinya memperingatkan adanya tindakan atau kelalaian Penerima Alokasi Tanah yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan.
31. Pemecahan Gambar Lokasi adalah pemecahan Gambar Lokasi induk menjadi beberapa Gambar Lokasi dengan luas yang lebih kecil.
32. Penggabungan Gambar Lokasi adalah penyatuan beberapa Gambar Lokasi menjadi satu kesatuan.
33. Evaluasi adalah kegiatan penilaian terhadap pelaksanaan kewajiban yang telah disepakati dalam PPT oleh Penerima Alokasi Tanah dan ketentuan yang berlaku.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-7-

34. Perpanjangan Alokasi Tanah yang selanjutnya disebut Perpanjangan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
35. Pembaruan Alokasi Tanah yang selanjutnya disebut Pembaruan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak setelah jangka waktu berakhir atau sebelum jangka waktu Perpanjangannya berakhir setelah pemenuhan syarat tertentu.
36. Pembatalan Alokasi adalah tindakan yang dilakukan oleh Badan Pengusahaan Batam terhadap Alokasi Tanah karena Penerima Alokasi Tanah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan.
37. Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah adalah keputusan yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam kepada Penerima Alokasi Tanah karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan.
38. Kavling Siap Bangun yang selanjutnya disingkat KSB, adalah Tanah yang disiapkan untuk penyelesaian pemukiman ilegal.
39. Kawasan Ekonomi Khusus adalah kawasan dengan batas tertentu dalam wilayah hukum NKRI yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu.
40. Rekomendasi adalah surat yang diterbitkan oleh unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan kepada unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu yang merekomendasikan jawaban atas permohonan Alokasi Tanah, Perpanjangan, Pembaruan, peralihan, perubahan, dan/atau KSB.
41. Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah adalah surat yang diterbitkan oleh unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis yang memuat peralihan/perubahan dari suatu pemanfaatan peruntukan tanah tertentu menjadi pemanfaatan peruntukan lainnya.
42. Persetujuan Lelang adalah pelayanan untuk mendapatkan persetujuan lelang dari Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan yang dalam hal objek lelang berupa Tanah, dan/atau bangunan dengan dokumen kepemilikan atas Hak Sekunder berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Hak Pengelolaan.
43. Sistem Informasi Pertanahan yang selanjutnya disebut Sistem adalah sistem yang digunakan dalam layanan pertanahan meliputi IBOSS (*Indonesia Batam Online Single Submission*), LMS (*Land Management System*), EDMS (*Electronic Document Management System*) atau sistem informasi lainnya.
44. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan Industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Penerima Alokasi Tanah.
45. Garis Pantai adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi garis pertemuan antara daratan dan lautan yang diukur pada saat air laut surut sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-8-

46. Pematangan Tanah adalah suatu proses awal pembangunan (pra konstruksi) yang merubah bentuk permukaan tanah yang alami atau kondisi awal menjadi tanah yang siap untuk dilakukan pembangunan sesuai rencana.

Pasal 2

Penyelenggaraan pengelolaan pertanahan dilaksanakan dengan berdasarkan asas:

- a. keberlanjutan;
- b. keterbukaan;
- c. kepastian hukum; dan
- d. akuntabilitas.

Pasal 3

Penyelenggaraan pengelolaan pertanahan bertujuan untuk:

- a. mengelola pertanahan secara berkelanjutan;
- b. mendayagunakan Tanah sebagai insentif investasi;
- c. memberikan kepastian hukum kepada masyarakat; dan
- d. memberikan pelayanan pertanahan secara akuntabel.

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan ini meliputi:

- a. perencanaan;
- b. pemanfaatan;
- c. pengendalian pemanfaatan pertanahan;
- d. pengelolaan data dan informasi; dan
- e. penyelesaian permasalahan pertanahan.

**BAB II
PERENCANAAN**

**Bagian Kesatu
Perencanaan dalam Pengelolaan Tanah**

Pasal 5

- (1) Perencanaan dalam pengelolaan Tanah di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam mengacu pada:
 - a. Rencana Induk/Rencana Induk Kawasan/Rencana Induk Pengembangan KPBPB BBK/Rencana Rinci Pembangunan; atau



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-9-

- b. Rencana Tata Ruang yang berlaku, meliputi Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Batam, Bintan dan Karimun, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kepulauan Riau, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam, dan Rencana Detail Tata Ruang Kota Batam.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman penyusunan Rencana Induk dan Rencana Rinci Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mengacu pada ketentuan perundang-undangan.

Pasal 6

- (1) Pemantauan dan evaluasi terhadap pelaksanaan Rencana Induk/Rencana Induk Kawasan/Rencana Induk Pengembangan KPBPB BBK/Rencana Rinci Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a dilakukan oleh unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis.
- (2) Hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Kepala paling sedikit setiap 6 (enam) bulan.

Bagian Kedua

Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut

Pasal 7

- (1) Badan Pengusahaan Batam melalui unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis mengajukan permohonan persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan permohonan persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang laut pada Kawasan Tertentu yang Diprioritaskan dan Strategis kepada instansi yang berwenang.
- (2) Dalam hal persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang laut pada Kawasan Tertentu yang Diprioritaskan dan Strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum tersedia, Penerima Alokasi Tanah dapat mengajukan persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang laut sesuai ketentuan yang berlaku.

Bagian Ketiga

Amdal Kawasan dan Persetujuan Lingkungan Kawasan

Pasal 8

- (1) Badan Pengusahaan Batam melalui unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis mengajukan Amdal kawasan dan persetujuan lingkungan kawasan pada Kawasan Tertentu yang Diprioritaskan dan Strategis kepada instansi yang berwenang.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-10-

- (2) Dalam hal Amdal kawasan dan persetujuan lingkungan kawasan pada Kawasan Tertentu yang Diprioritaskan dan Strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum tersedia, Penerima Alokasi Tanah dapat mengajukan Amdal dan persetujuan lingkungan sesuai ketentuan yang berlaku.

**Bagian Keempat
Pematangan Tanah**

Pasal 9

- (1) Badan Pengusahaan Batam melalui unit kerja yang membidangi infrastruktur kawasan melakukan Pematangan Tanah pada Kawasan Tertentu yang Diprioritaskan dan Strategis.
- (2) Dalam hal Pematangan Tanah pada Kawasan Tertentu yang Diprioritaskan dan Strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum dilakukan, Pematangan tanah dapat dilakukan oleh Penerima Alokasi Tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

**BAB III
PEMANFAATAN**

**Bagian Kesatu
Pengadaan Tanah**

**Paragraf 1
Objek Pengadaan Tanah**

Pasal 10

Objek Pengadaan Tanah adalah Tanah yang merupakan bagian dari wilayah kerja Badan Pengusahaan Batam, belum bersertifikat Hak Pengelolaan, dan terdapat penguasaan dan pemanfaatan oleh masyarakat paling singkat 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus dan dengan itikad baik, secara terbuka serta tidak diganggu gugat, diakui dan dibenarkan oleh lurah/kepala desa setempat.

Pasal 11

Tanah yang telah dialokasikan menjadi tanggung jawab Penerima Alokasi Tanah.

**Paragraf 2
Tahap Pengadaan Tanah**

Pasal 12

Pengadaan Tanah dilaksanakan melalui tahap-tahap sebagai berikut:

- a. perencanaan; dan
- b. pelaksanaan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-11-

**Paragraf 3
Perencanaan Pengadaan Tanah**

Pasal 13

- (1) Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan membuat perencanaan Pengadaan Tanah berdasarkan Rencana Induk/Rencana Induk Kawasan/Rencana Induk Pengembangan KPBPB BBK/Rencana Rinci Pembangunan.
- (2) Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam rencana bisnis dan anggaran Badan Pengusahaan Batam.
- (3) Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan pedoman pelaksanaan Pengadaan Tanah dan pengajuan permohonan pensertipikatan oleh unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan.

**Paragraf 4
Pelaksanaan Pengadaan Tanah**

Pasal 14

- (1) Tim Pengadaan Tanah yang ditetapkan dalam Keputusan Kepala melaksanakan Pengadaan Tanah.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didelegasikan kepada Anggota yang membidangi pengelolaan pertanahan.
- (3) Setelah menerima perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dan/atau usulan dari masyarakat, Tim Pengadaan Tanah melakukan kegiatan:
 - a. identifikasi dan menetapkan objek dan subjek pengadaan Tanah;
 - b. sosialisasi; dan
 - c. verifikasi.

Pasal 15

Tim Pengadaan Tanah melakukan pendataan penduduk, pengukuran tanah dan pendataan tanaman dan bangunan.

Pasal 16

Tim Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan rencana pengadaan tanah secara langsung dan/atau tidak langsung melalui media massa.

Pasal 17

- (1) Tim Pengadaan Tanah melakukan verifikasi administrasi meliputi identitas penduduk dan dokumen penguasaan tanah.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-12-

- (2) Identitas penduduk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. Kartu Tanda Penduduk; atau
 - b. Kartu Keluarga.
- (3) Dokumen penguasaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. surat keterangan izin tebas dari lurah/kepala desa;
 - b. surat keterangan Tanah dari lurah/kepala desa;
 - c. surat pernyataan penguasaan Tanah yang diketahui oleh lurah/kepala desa; dan/atau
 - d. surat keterangan ahli waris.

Pasal 18

- (1) Tim Pengadaan Tanah menetapkan nama penerima, luas tanah dan/atau bangunan, serta jumlah tanaman dalam rangka pemberian ganti kerugian.
- (2) Ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa uang atau tanah pengganti.
- (3) Nilai atau bentuk ganti kerugian atas tanah dan/atau bangunan, serta tanaman ditetapkan dengan Keputusan Kepala.
- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat didelegasikan kepada Anggota yang membidangi pengelolaan pertanahan.

Pasal 19

- (1) Pemberian ganti kerugian atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman berupa uang dilakukan dengan cara transfer ke rekening bank atas nama penerima ganti kerugian.
- (2) Dalam hal penduduk tidak bersedia menerima ganti kerugian atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang telah ditetapkan, Tim Pengadaan Tanah melakukan koordinasi dengan unit kerja yang membidangi pengamanan aset untuk melaksanakan penertiban.

Pasal 20

- (1) Penguasaan tanah yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) diberikan uang santunan untuk biaya pembersihan segala sesuatu yang berada di atas tanah dan mobilisasi.
- (2) Jangka waktu penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi yang membidangi administrasi kependudukan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-13-

**Bagian Kedua
Hak Pengelolaan**

Pasal 21

Persyaratan dan tata cara pendaftaran Hak Pengelolaan dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan di bidang pertanahan.

**Bagian Ketiga
Pengalokasian Tanah**

**Paragraf 1
Persyaratan Alokasi Tanah**

Pasal 22

- (1) Tanah yang menjadi objek Alokasi Tanah wajib mendapatkan surat Keputusan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang tentang pemberian Hak Pengelolaan atas nama Badan Pengusahaan Batam dan/atau sertifikat Hak Pengelolaan.
- (2) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Tanah yang menjadi objek Alokasi Tanah wajib:
 - a. memiliki Rencana Induk/Rencana Induk Kawasan/Rencana Induk Pengembangan KPBBP BBK/Rencana Rinci Pembangunan, Amdal kawasan atau persetujuan lingkungan; dan/atau
 - b. memiliki Rencana Tata Ruang yang berlaku, meliputi Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Batam, Bintan dan Karimun, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kepulauan Riau, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam, atau Rencana Detail Tata Ruang Kota Batam.
- (3) Tanah yang dialokasikan merupakan bidang datar sesuai dengan elevasi yang direncanakan dalam rencana bisnis.
- (4) Terhadap Tanah yang akan dialokasikan dilakukan pengukuran dan pemasangan tanda batas Tanah dan pemeriksaan status Tanah, kondisi Tanah, dan peruntukan dalam rencana tata ruang.

Pasal 23

Pemohon Alokasi Tanah adalah:

- a. perorangan yang berkewarganegaraan Indonesia;
- b. badan hukum, badan keagamaan, atau badan sosial yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; atau
- c. instansi Pemerintah.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-14-

Pasal 24

- (1) Persyaratan administrasi permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah perorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf a terdiri atas:
 - a. surat permohonan alokasi tanah;
 - b. fotokopi kartu tanda Penduduk atau bukti identitas yang masih berlaku;
 - c. alamat korespondensi yang resmi dan jelas; dan
 - d. form pernyataan batas maksimum tanah.
- (2) Persyaratan administrasi permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b terdiri atas:
 - a. surat permohonan alokasi tanah;
 - b. fotokopi akta pendirian badan hukum dan perubahannya serta pengesahannya;
 - c. nomor induk berusaha;
 - d. rekening koran tiga bulan terakhir;
 - e. nomor pokok wajib pajak;
 - f. profil perusahaan dan pengalaman perusahaan untuk badan hukum selain badan hukum yang beroperasi; dan
 - g. alamat korespondensi yang resmi dan jelas.
- (3) Persyaratan administrasi permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah badan keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b terdiri atas:
 - a. surat permohonan alokasi tanah;
 - b. akta/surat pendirian dan perubahan serta pengesahan sebagai badan hukum keagamaan;
 - c. surat keputusan penetapan pimpinan badan keagamaan;
 - d. rekening koran;
 - e. nomor pokok wajib pajak;
 - f. alamat korespondensi yang resmi dan jelas; dan
 - g. surat rekomendasi dari kantor urusan agama setempat.
- (4) Persyaratan administrasi permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah badan sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b terdiri atas:
 - a. surat permohonan alokasi Tanah;
 - b. akta pendirian dan perubahan serta pengesahan sebagai badan hukum;
 - c. profil badan sosial;
 - d. nomor induk berusaha;
 - e. rekening koran;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-15-

- f. nomor pokok wajib pajak; dan
 - g. alamat korespondensi yang resmi dan jelas.
- (5) Persyaratan administrasi permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah instansi pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf c terdiri atas:
- a. surat permohonan alokasi tanah; dan
 - b. surat keputusan pengangkatan pejabat.

Pasal 25

- (1) Persyaratan teknis permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah perorangan dengan peruntukan rumah tinggal terdiri atas:
- a. rencana teknis pemanfaatan Tanah;
 - b. luas Tanah; dan
 - c. surat pernyataan kesanggupan pembebasan penguasaan ilegal.
- (2) Persyaratan teknis permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah perorangan dengan peruntukan jasa, industri, atau pariwisata, dan badan hukum terdiri atas:
- a. rencana teknis pemanfaatan Tanah;
 - b. proposal rencana bisnis; dan
 - c. luas Tanah serta surat pernyataan kesanggupan pembebasan penguasaan ilegal.
- (3) Persyaratan teknis permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah instansi Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial terdiri atas:
- a. rencana teknis pemanfaatan Tanah;
 - b. luas Tanah; dan
 - c. surat pernyataan kesanggupan pembebasan penguasaan ilegal.
- (4) Format surat pernyataan kesanggupan pembebasan penguasaan ilegal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan ini.

Paragraf 2
Jangka Waktu dan Luas

Pasal 26

- (1) Jangka waktu Alokasi Tanah diberikan paling lama 80 (delapan puluh) tahun.
- (2) Pemberian jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan secara bertahap atau secara langsung 50 (lima puluh) tahun.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-16-

- (3) Pemberian secara bertahap dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. pengalokasian, paling lama 30 (tiga puluh) tahun;
 - b. Perpanjangan, paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan
 - c. Pembaruan, paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (4) Pemberian secara langsung untuk jangka waktu 50 (lima puluh) tahun dilakukan dengan pertimbangan untuk mendukung kegiatan penanaman modal tertentu sebagai berikut:
 - a. penanaman modal yang dilakukan dalam jangka panjang dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian nasional; atau
 - b. penanaman modal dengan tingkat risiko yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang.
- (5) Pengalokasian Tanah kepada Instansi Pemerintah diberikan untuk jangka waktu selama dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.

Pasal 27

Pengalokasian Tanah kepada 1 (satu) subjek pemohon perorangan hanya dapat diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. peruntukan perumahan/rumah tinggal, paling luas 2.000 (dua ribu) meter persegi; atau
- b. peruntukan jasa, industri atau pariwisata, paling luas 5.000 (lima ribu) meter persegi.

Paragraf 3

Tata Cara Alokasi Tanah

Pasal 28

Tata cara Pengalokasian Tanah terdiri atas:

- a. pelelangan terbatas (*beauty contest*) untuk Tanah:
 1. memiliki Rencana Rinci Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a paling sedikit meliputi tinggi bangunan, garis sempadan bangunan dan kualitas bangunan; atau
 2. memiliki Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b dan dokumen perencanaan yang diterbitkan oleh unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis.
- b. cara reguler untuk Tanah yang memiliki Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b.

Pasal 29

- (1) Pengalokasian Tanah dengan cara pelelangan terbatas (*beauty contest*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a dilakukan dengan penerbitan pengumuman oleh unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan melalui laman daring resmi Badan Pengusahaan Batam dan/atau media cetak nasional/internasional.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-17-

- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender.
- (3) Surat permohonan diajukan oleh Pemohon Alokasi Tanah paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak berakhirnya pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 30

Pengalokasian Tanah dengan cara reguler sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf b dilakukan dengan pengajuan permohonan oleh Pemohon Alokasi Tanah.

Pasal 31

- (1) Surat permohonan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) dan Pasal 30 ditujukan kepada Kepala c.q. pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu dan diunggah melalui Sistem.
- (2) Tim Verifikasi Teknis melakukan penilaian terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Kriteria penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain:
 - a. nilai investasi;
 - b. kemampuan keuangan;
 - c. rencana jumlah serapan tenaga kerja;
 - d. jadwal pembangunan;
 - e. kesesuaian tata ruang;
 - f. rencana desain tapak dan bangunan;
 - g. kesesuaian kondisi Tanah atau kontur;
 - h. dampak lingkungan; dan
 - i. kontribusi tambahan.

Pasal 32

- (1) Tim Verifikasi Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) melakukan evaluasi permohonan Alokasi Tanah.
- (2) Tim Verifikasi Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan sebagai ketua;
 - b. pimpinan unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis sebagai wakil ketua;
 - c. pejabat struktural tingkat IV yang membidangi pengalokasian sebagai sekretaris;
 - d. pejabat struktural tingkat III yang membidangi dokumentasi pertanahan;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-18-

- e. pejabat struktural tingkat III yang membidangi pengadaan dan pengalokasian;
 - f. pejabat struktural tingkat III yang membidangi pengendalian;
 - g. pejabat struktural tingkat III yang membidangi legalitas pertanahan;
 - h. pejabat struktural tingkat III yang membidangi perencanaan tata ruang dan tata bangunan;
 - i. pejabat struktural tingkat III yang membidangi pembangunan gedung dan utilitas;
 - j. pejabat struktural tingkat III yang membidangi advokasi dan pelayanan hukum; dan
 - k. pejabat struktural tingkat III yang membidangi pelayanan penanaman modal.
- (3) Tim Verifikasi Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan honorarium sesuai ketentuan perundang-undangan.
- (4) Rapat evaluasi Tim Verifikasi Teknis hanya dapat diadakan jika dihadiri paling kurang 6 (enam) orang anggota.
- (5) Rapat evaluasi Tim Verifikasi Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan secara luring dan/atau daring.
- (6) Tim Verifikasi Teknis bertugas:
- a. memeriksa kelengkapan administrasi dan legalitas Pemohon Alokasi Tanah;
 - b. mengevaluasi rencana teknis pemanfaatan Tanah;
 - c. mengevaluasi rencana bisnis;
 - d. membuat berita acara verifikasi teknis yang memuat identitas Pemohon Alokasi Tanah, data Tanah yang diusulkan, dan hasil evaluasi; dan
 - e. memberikan rekomendasi persetujuan atau penolakan.
- (7) Apabila rekomendasi persetujuan atau penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf e tidak diterbitkan oleh pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja, Sistem akan secara otomatis menerbitkan persetujuan pengalokasian Tanah.

Pasal 33

- (1) Berdasarkan rekomendasi pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (7), pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan surat persetujuan yang dilampiri Faktur UWT, atau menerbitkan surat penolakan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan diterima melalui Sistem.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-19-

- (2) Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) surat persetujuan atau penolakan tidak diterbitkan, Sistem akan secara otomatis menerbitkan surat persetujuan dilampiri Faktur UWT.

Pasal 34

- (1) Dokumen Pengalokasian Tanah terdiri atas:
- Faktur UWT;
 - KPT; dan
 - PPT.
- (2) Faktur UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berlaku selama 10 (sepuluh) hari kerja.
- (3) Jika Pemohon Alokasi Tanah tidak melunasi Faktur UWT yang diterbitkan, persetujuan Alokasi Tanah dan Faktur UWT menjadi batal.
- (4) Besaran nilai UWT ditetapkan dengan Keputusan Kepala atau Keputusan Anggota yang membidangi pengelolaan pertanahan berdasarkan pendelegasian Kepala.
- (5) Pembayaran disetorkan ke rekening Badan Pengusahaan Batam pada bank yang telah ditunjuk sebagaimana tercantum pada Faktur UWT.
- (6) Jika telah menerima konfirmasi adanya pembayaran lunas, pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan KPT dan PPT yang ditandatangani secara elektronik dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) hari kerja.
- (7) KPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling kurang memuat:
- penetapan alokasi Tanah kepada Penerima Alokasi Tanah;
 - luas, peruntukan, dan lokasi Tanah;
 - jangka waktu alokasi Tanah; dan
 - besaran UWT yang telah dibayarkan.
- (8) Penerima Alokasi Tanah wajib membangun, menggunakan, memanfaatkan, dan memelihara Tanah yang telah dialokasikan.
- (9) Format dokumen Pengalokasian Tanah, kode penomoran dokumen, dan standar operasional prosedur adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan ini.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-20-

Pasal 35

PPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf c paling kurang memuat:

- a. nomor, hari, tanggal, bulan, dan tahun PPT ditandatangani;
- b. identitas Penerima Alokasi Tanah dan pejabat penandatanganan di Badan Pengusahaan Batam;
- c. letak, batas, dan luas Tanah;
- d. besaran Faktor UWT dan tata cara pembayaran;
- e. rencana penggunaan Tanah dan pelaksanaan pembangunan;
- f. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, Perpanjangan, Pembaruan, peralihan, pembebanan, perubahan;
- g. pemantauan dan evaluasi;
- h. hapus atau batalnya hak yang diberikan;
- i. ketentuan kepemilikan Tanah dan bangunan setelah berakhirnya alokasi Tanah kembali ke dalam penguasaan dan menjadi milik Badan Pengusahaan Batam;
- j. klausul sanksi dan pembatalan dan pemutusan perjanjian;
- k. persyaratan dan ketentuan lain yang mengikat; dan
- l. lampiran surat pernyataan pengosongan tanah, penyerahan benda bergerak dan/atau tidak bergerak dan/atau kuasa pembongkaran bangunan dalam hal pengalokasian tanah berakhir.

Pasal 36

- (1) Rekomendasi penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai terhadap Alokasi Tanah baru, Perpanjangan, dan Pembaruan diberikan bersamaan dengan terbitnya PPT.
- (2) Masa berlaku rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama 2 (dua) tahun.

**Bagian Keempat
Penataan Pemanfaatan Tanah KSB**

Pasal 37

- (1) Pemohon mengajukan permohonan penyelesaian dokumen Alokasi tanah KSB dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. dokumen Bukti Penempatan Tanah KSB dan atau Sertipikat Hak Atas Tanah;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-21-

- b. salinan Kartu Tanda Penduduk;
 - c. surat pernyataan penguasaan fisik; dan
 - d. rekening air dan/atau listrik.
- (2) Dokumen bukti penempatan Tanah KSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. surat tanda penempatan kavling (STPK);
 - b. surat perjanjian penempatan KSB;
 - c. surat bukti kavling penampungan sementara;
 - d. surat bukti kavling penataan lokasi;
 - e. surat bukti penempatan KSB;
 - f. surat undian kavling pemindahan;
 - g. surat persetujuan alokasi perorangan;
 - h. surat izin penempatan sementara; atau
 - i. surat dari tim pemukiman kembali penduduk (TPKP).

Pasal 38

Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menyelenggarakan administrasi Alokasi Tanah KSB dengan berpedoman pada standar operasional prosedur penerbitan Dokumen Alokasi Tanah KSB sebagaimana tercantum dalam Lampiran III Peraturan ini.

Pasal 39

Dokumen yang termasuk dalam proses Alokasi Tanah KSB sebagai berikut:

- a. Faktur UWT;
- b. KPT; dan
- c. PPT.

Pasal 40

- (1) Keputusan penetapan Alokasi Tanah KSB dituangkan dalam KPT.
- (2) KPT untuk KSB paling kurang memuat:
 - a. penetapan alokasi Tanah kepada Penerima Alokasi Tanah;
 - b. luas, peruntukan, dan lokasi Tanah;
 - c. jangka waktu alokasi Tanah; dan
 - d. besaran UWT yang telah dibayarkan.
- (3) KPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal pelunasan UWT.
- (4) Dalam hal Faktur UWT batal karena lewat waktu, permohonan harus diajukan kembali untuk diterbitkan ulang Faktur UWT.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-22-

Pasal 41

- (1) Jangka waktu Alokasi Tanah KSB adalah 30 (tiga puluh) tahun terhitung mulai tanggal diterbitkannya dokumen bukti penempatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
- (2) Jangka waktu Alokasi Tanah KSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Perpanjangan atau Pembaruan.
- (3) Ketentuan mengenai Perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 sampai dengan Pasal 77 dan ketentuan mengenai Pembaruan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 sampai dengan Pasal 82 berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan Perpanjangan dan Pembaruan KSB.

Pasal 42

- (1) Badan Pengusahaan Batam membuat dan menandatangani PPT atas Alokasi Tanah KSB.
- (2) Ketentuan mengenai PPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan PPT KSB.

Pasal 43

Ketentuan mengenai rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan rekomendasi KSB.

**Bagian Kelima
Penataan Pemanfaatan Tanah Permukiman**

Pasal 44

- (1) Tanah permukiman merupakan suatu kawasan yang menjadi bagian dan Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Tanah permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian dengan kriteria dan prosedur pengalokasian yang diatur dalam Peraturan ini.
- (3) Syarat penetapan Tanah permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai berikut:
 - a. berupa kawasan yang merupakan bagian dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam yang berfungsi sebagai tempat tinggal/ lingkungan hunian;
 - b. terdapat penduduk tetap yang telah mendiami kawasan sebagaimana dimaksud huruf a dalam kurun waktu selama 10 (sepuluh) tahun; dan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-23-

- c. bukan merupakan perumahan bermasalah/bangunan ilegal.

Pasal 45

Tanah permukiman, Penerima Alokasi Tanah Permukiman, dan Tarif UWT Permukiman ditetapkan dalam Keputusan Kepala.

Pasal 46

Pembangunan di kawasan Tanah permukiman harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis.

Pasal 47

Pengalokasian Tanah permukiman dilakukan di atas Tanah yang telah memiliki sertipikat Hak Pengelolaan yang diterbitkan oleh kementerian/lembaga yang berwenang.

Pasal 48

- (1) Pengalokasian Tanah permukiman dilakukan melalui tahapan:
 - a. penetapan kawasan Tanah permukiman melalui Keputusan Kepala;
 - b. verifikasi data Penerima Alokasi Tanah, data fisik dan data yuridis penguasaan atas kawasan atau Tanah persil; dan
 - c. pengalokasian Tanah permukiman sesuai Peraturan ini.
- (2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk memastikan:
 - a. permohonan diajukan pada wilayah yang ditetapkan sebagai Tanah Permukiman; dan
 - b. Pemohon Alokasi Tanah merupakan penduduk dan memiliki tempat tinggal di wilayah yang merupakan Tanah Permukiman.

Pasal 49

Permohonan diajukan secara tertulis kepada unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu yang dilengkapi dengan dokumen:

- a. surat keterangan domisili dari rukun tetangga dan rukun warga;
- b. rekening air atau listrik;
- c. foto rumah;
- d. kartu tanda penduduk dan kartu keluarga;
- e. surat pernyataan saksi sepadan; dan
- f. surat pernyataan telah menghuni atau menempati Tanah permukiman paling singkat 10 (sepuluh) tahun.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-24-

Pasal 50

Dokumen Pengalokasian Tanah permukiman, meliputi:

- a. Faktur UWT;
- b. KPT; dan
- c. PPT.

Pasal 51

- (1) Faktur UWT atas Tanah permukiman diterbitkan setelah pemohon memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.
- (2) Pemohon wajib membayar Faktur UWT atas Tanah permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara lunas.
- (3) Dalam hal Faktur UWT batal karena lewat waktu, permohonan harus diajukan kembali untuk diterbitkan ulang Faktur UWT.

Pasal 52

- (1) Jangka waktu Pengalokasian Tanah permukiman adalah 30 (tiga puluh) tahun terhitung mulai tanggal diterbitkannya KPT sebagaimana dituangkan dalam PPT.
- (2) Jangka waktu Pengalokasian Tanah permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang dan/atau diperbarui.
- (3) Ketentuan mengenai Perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 sampai dengan Pasal 77 dan ketentuan mengenai Pembaruan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 sampai dengan Pasal 82 berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan Perpanjangan dan Pembaruan Permukiman.

Pasal 53

- (1) Keputusan penetapan Pengalokasian Tanah Permukiman dituangkan dalam KPT.
- (2) KPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pelunasan UWT.
- (3) Ketentuan mengenai KPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan KPT permukiman.

Pasal 54

- (1) Pengalokasian Tanah permukiman dituangkan dalam PPT yang ditandatangani oleh Penerima Alokasi Tanah Permukiman dan Badan Pengusahaan Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-25-

- (2) Ketentuan mengenai PPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan PPT Tanah permukiman.

Pasal 55

Ketentuan mengenai rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan rekomendasi Permukiman.

Pasal 56

Penyelenggaraan pengalokasian Tanah Permukiman dilaksanakan sesuai standar operasional prosedur sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV Peraturan ini.

Bagian Keenam

Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah dan Fatwa Planologi

Paragraf 1

Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah

Pasal 57

- (1) Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah merupakan acuan dalam penerbitan Fatwa Planologi.
- (2) Kewenangan Penerbitan Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah merupakan kewenangan Kepala dan dilimpahkan kepada pimpinan unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis.
- (3) Pimpinan unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan wewenang untuk:
- melakukan pemeriksaan kesesuaian permohonan terhadap rencana tata ruang yang berlaku;
 - melakukan peninjauan lapangan;
 - menerbitkan surat pemberitahuan Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah;
 - menerbitkan surat pemberitahuan Penolakan Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah; dan/atau
 - mencabut surat pemberitahuan Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah dengan alasan tertentu.

Pasal 58

- (1) Pemohon Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah meliputi:
- instansi pemerintah;
 - organisasi perangkat daerah;
 - orang perseorangan;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-26-

- d. badan usaha;
 - e. badan/lembaga keagamaan; dan
 - f. badan/lembaga sosial,
- yang telah mendapat alokasi tanah dari Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Permohonan Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah ditujukan kepada Kepala dan diajukan oleh pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui laman/*website* resmi Badan Pengusahaan Batam dengan mengunggah dokumen persyaratan administrasi dan/atau persyaratan teknis.
 - (3) Persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bagi permohonan orang perseorangan dan badan usaha dengan luas tanah lebih dari 1.000 (seribu) meter persegi dan/atau memiliki rencana pemecahan kavling adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran V Peraturan ini.
 - (4) Persyaratan administrasi bagi permohonan dengan luas tanah kurang dari atau sama dengan 1.000 (seribu) meter persegi dan/atau merupakan permohonan kavling tunggal adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran V Peraturan ini.

Pasal 59

- (1) Unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis menerima permohonan Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah untuk selanjutnya:
 - a. memproses lebih lanjut apabila telah memenuhi persyaratan;
 - b. menolak dan/atau menanggukkan apabila dianggap belum atau tidak memenuhi persyaratan.
- (2) Penerbitan Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah dilakukan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur Penerbitan Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah yang berlaku.

Pasal 60

- (1) Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah diberikan kepada pemohon dengan berpedoman pada:
 - a. Rencana Induk/Rencana Induk Kawasan/Rencana Induk Pengembangan KPBPB BBK/Rencana Rinci Pembangunan; dan/atau
 - b. Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Batam, Bintan dan Karimun, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kepulauan Riau, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam, dan Rencana Detail Tata Ruang Kota Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-27-

- (2) Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. nomor, tanggal, bulan dan tahun Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah ditandatangani;
 - b. letak, batas dan luas tanah;
 - c. jenis perubahan pemanfaatan peruntukan tanah;
 - d. ketentuan mengenai jangka waktu dan hapus/batalnya Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah;
 - e. persyaratan dan ketentuan yang mengikat; dan
 - f. lampiran titik koordinat peruntukan tanah.

Pasal 61

- (1) Kegiatan monitoring dan evaluasi dalam penerbitan Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah dilakukan terhadap pemenuhan kewajiban penerima Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelunasan faktur selisih UWT.

Pasal 62

- (1) Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah disampaikan oleh unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis kepada unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan dan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu untuk diterbitkan faktur selisih UWT.
- (2) Besaran nilai UWT yang menjadi dasar selisih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Keputusan Kepala.
- (3) Apabila tanah yang dimohon dalam penerbitan Fatwa Planologi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah mendapat Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah dan telah lunas membayar selisih UWT, rencana *siteplan* yang diajukan harus sesuai dengan peruntukan pada Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah tersebut.
- (4) Apabila setelah diterbitkan faktur selisih UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon tidak melunasi faktur selisih UWT dalam jangka waktu sebagaimana tercantum pada faktur tagihan, Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah dan faktur selisih UWT tersebut batal dengan sendirinya.
- (5) Atas batalnya Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), peruntukan tanah otomatis dikembalikan sesuai peruntukan sebelum diterbitkan Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-28-

- (6) Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah juga dapat dibatalkan/dicabut apabila:
 - a. terdapat perubahan kebijakan Tata Ruang di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
 - b. lokasi akan digunakan untuk kepentingan pemerintah dan khalayak umum;
 - c. pada lokasi terdapat perubahan antara lain ukuran letak, luasan sehingga tidak sesuai lagi dengan rekomendasi yang telah diterbitkan;
 - d. penerima Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah tidak melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan/atau
 - e. terdapat hal-hal yang bertentangan dengan hukum serta tidak sesuai dengan program dan kebijakan di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.
- (7) Setelah pemohon membayar faktur selisih UWT, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menerbitkan dokumen alokasi tanah sesuai Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah.

Paragraf 2
Fatwa Planologi

Pasal 63

- (1) Fatwa Planologi merupakan acuan dalam:
 - a. pembangunan tanah yang telah dialokasikan;
 - b. memproses dokumen legalitas tanah selanjutnya (Pecah Gambar Lokasi);
 - c. monitoring, evaluasi, dan pengendalian tanah yang telah dialokasikan;
 - d. pengajuan permohonan izin pematangan lahan.
- (2) Fatwa Planologi merupakan syarat dalam pengajuan persyaratan dasar perizinan berusaha meliputi:
 - a. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Laut;
 - b. Persetujuan lingkungan;
 - c. Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi.

Pasal 64

- (1) Fatwa Planologi diperlukan untuk Tanah yang memiliki Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf b.
- (2) Kewenangan penerbitan Fatwa Planologi merupakan kewenangan Kepala dan dilimpahkan kepada pimpinan unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-29-

- (3) Pimpinan unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan wewenang untuk:
- melakukan pemeriksaan kesesuaian permohonan terhadap rencana tata ruang yang berlaku;
 - melakukan peninjauan lapangan;
 - menerbitkan/menolak Fatwa Planologi; dan
 - mencabut Fatwa Planologi.

Pasal 65

- (1) Pemohon Fatwa Planologi meliputi:
- instansi pemerintah;
 - organisasi perangkat daerah;
 - orang perseorangan;
 - badan usaha;
 - badan/lembaga keagamaan; dan
 - badan/lembaga sosial;
- yang telah mendapat alokasi tanah dari Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Permohonan Fatwa Planologi ditujukan kepada Kepala dan diajukan oleh pemohon melalui laman/*website* resmi Badan Pengusahaan Batam dengan mengunggah dokumen persyaratan administrasi dan persyaratan gambar teknis.
- (3) Persyaratan administrasi dan persyaratan gambar teknis bagi pemohon dengan luas tanah lebih dari 1.000 meter persegi dan/atau memiliki rencana pemecahan kavling adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI Peraturan ini.
- (4) Persyaratan administrasi bagi pemohon dengan luas tanah kurang dari atau sama dengan 1.000 meter persegi dan/atau kavling tunggal adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI Peraturan ini, kecuali angka 1 huruf e (Surat Tanda Registrasi Arsitek (STRA)).

Pasal 66

- (1) Unit kerja yang membidangi perencanaan program strategis melakukan pemeriksaan dan peninjauan lapangan yang hasilnya dituangkan dalam dokumen kajian teknis.
- (2) Dokumen kajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan untuk:
- memproses penerbitan Fatwa Planologi apabila telah memenuhi persyaratan teknis; atau
 - menolak dan/atau menanggihkan apabila dianggap belum atau tidak memenuhi persyaratan teknis.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-30-

- (3) Proses penerbitan Fatwa Planologi dilakukan sesuai dengan ketentuan pada dokumen Standar Operasional Prosedur Penerbitan Fatwa Planologi yang berlaku.

Pasal 67

- (1) Fatwa Planologi diterbitkan dengan berpedoman pada:
- Rencana Induk/Rencana Induk Kawasan/Rencana Induk Pengembangan KPBPB BBK/Rencana Rinci Pembangunan; dan/atau
 - Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Batam, Bintan dan Karimun, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kepulauan Riau, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam, dan Rencana Detail Tata Ruang Kota Batam.
- (2) Dokumen Fatwa Planologi paling sedikit memuat:
- batas Gambar Lokasi dan koordinat;
 - peruntukan dan fungsi bangunan;
 - blok bangunan (utama & fasilitas umum), nama dan jumlah lantai atau lapis lantai;
 - Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan & Koefisien Lantai Bangunan maksimum;
 - lebar jalan (*ROW/Right Of Way*) di luar dan di dalam lokasi parkir dan perkerasan;
 - jarak, dimensi, keterangan, arah & luasan;
 - elevasi eksisting;
 - rencana elevasi;
 - jaringan Utilitas; dan
 - penghijauan atau Koefisien Dasar Hijau.

Pasal 68

- (1) Kegiatan monitoring dan evaluasi dalam penerbitan Fatwa Planologi dilakukan terhadap pemenuhan kesesuaian pembangunan di lapangan dengan perencanaan dalam dokumen Fatwa Planologi.
- (2) Apabila berdasarkan hasil monitoring dan evaluasi ditemukan ketidaksesuaian, unit yang membidangi perencanaan program strategis akan menerbitkan surat peringatan kepada Penerima Alokasi Tanah sesuai standar operasional prosedur yang berlaku.
- (3) Fatwa Planologi dapat dibatalkan/dicabut apabila:
- terdapat perubahan kebijakan Rencana Tata Ruang di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
 - lokasi akan digunakan untuk kepentingan pemerintah dan khalayak umum;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-31-

- c. terjadi peralihan hak terhadap alokasi tanah;
- d. pada lokasi terdapat perubahan rencana, antara lain ukuran, letak, luasan sehingga tidak sesuai lagi dengan izin yang telah diterbitkan;
- e. penerima Fatwa Planologi tidak memelihara lokasi dalam keadaan baik, sehingga dapat menimbulkan kerusakan lingkungan dan mengganggu keselamatan masyarakat;
- f. penerima Fatwa Planologi tidak melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- g. terdapat hal-hal yang bertentangan dengan hukum serta tidak sesuai dengan program dan kebijakan di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam; dan/atau
- h. alokasi tanah telah dilakukan pembatalan oleh Badan Pengusahaan Batam.

**BAB IV
PENGENDALIAN PEMANFAATAN PERTANAHAN**

**Bagian Kesatu
Perpanjangan Pengalokasian Tanah**

Pasal 69

- (1) Perpanjangan pengalokasian Tanah dapat diberikan atas permohonan Penerima Alokasi Tanah yang memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. perorangan yang berkewarganegaraan Indonesia (WNI);
 - b. orang asing;
 - c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - d. instansi pemerintah; atau
 - e. badan keagamaan dan badan sosial.
- (2) Orang asing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat menjadi pemohon Perpanjangan pengalokasian Tanah sesuai ketentuan perundang-undangan.

Pasal 70

- (1) Perpanjangan pengalokasian Tanah diberikan terhadap Tanah yang telah diterbitkan sertipikat maupun yang belum diterbitkan sertipikat.
- (2) Permohonan Perpanjangan Alokasi Tanah diajukan kepada Kepala melalui Sistem dengan melampirkan:
 - a. pindaian Kartu Tanda Penduduk/identitas yang masih berlaku untuk perorangan atau pindaian akta pendirian Badan Hukum dan perubahannya serta pengesahannya untuk badan hukum;
 - b. pindaian Sertipikat atau Dokumen Alokasi Tanah apabila belum terbit sertipikat; dan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-32-

- c. pindaian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 71

Perpanjangan diberikan dengan peruntukan sesuai dengan ketentuan tata ruang yang berlaku pada saat Perpanjangan disetujui.

Pasal 72

- (1) Permohonan Perpanjangan Alokasi Tanah dapat diajukan setelah Tanah terbangun dan digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya, atau paling lambat sebelum berakhirnya masa berlaku Alokasi Tanah.
- (2) Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan melakukan verifikasi permohonan Perpanjangan Alokasi Tanah yang telah terbangun paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari rencana pembangunan berdasarkan penilaian Fatwa Planologi dan dimanfaatkan sesuai peruntukan dan penggunaan oleh Penerima Alokasi Tanah.
- (3) Dimanfaatkan sesuai peruntukan dan penggunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah kondisi bangunan digunakan sesuai sifat dan tujuan didirikannya bangunan tersebut.
- (4) Terhadap permohonan perpanjangan pengalokasian yang telah berakhir masa alokasinya namun telah terbangun dan digunakan sesuai peruntukan, dapat dilakukan proses perpanjangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) Permohonan perpanjangan jangka waktu Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi sebesar 2% (dua persen) per bulan paling banyak 24 (dua puluh empat) bulan yang besarnya dihitung dari nilai UWT perpanjangan, terhitung mulai berakhirnya pengalokasian.
- (6) Untuk Perpanjangan atas satuan rumah susun, Perpanjangan Alokasi Tanah diajukan terhadap Alokasi Tanah induk oleh perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

Pasal 73

- (1) Permohonan Perpanjangan Alokasi Tanah dapat diproses apabila memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. tanah yang belum terbangun karena keadaan di luar kendali Penerima Alokasi Tanah antara lain karena status hutan lindung, belum terbit sertifikat Hak Pengelolaan dan/atau tumpang tindih; dan/atau
 - b. menyerahkan rencana bisnis dan rencana teknis pemanfaatan Tanah.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-33-

- (2) Keputusan disetujui atau ditolaknya permohonan Perpanjangan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1), ayat (2), ayat (4), ayat (5), dan ayat (6).

Pasal 74

- (1) Berdasarkan rekomendasi pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan, pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan surat persetujuan yang dilampiri Faktur UWT atau surat penolakan paling lambat 15 (lima belas) hari kerja sejak permohonan diterima melalui Sistem.
- (2) Dalam hal permohonan disetujui, pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan Faktur UWT Perpanjangan dengan masa berlaku selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal diterbitkan dan dapat diterbitkan ulang paling banyak 1 (satu) kali.
- (3) Apabila Pemohon Alokasi Tanah tidak melunasi Faktur UWT sebagaimana dimaksud pada ayat (2), persetujuan Perpanjangan Tanah dan Faktur UWT menjadi batal dengan sendirinya.
- (4) Besaran nilai UWT ditetapkan dengan Keputusan Kepala.
- (5) Pembayaran harus disetorkan ke rekening Badan Pengusahaan Batam pada Bank yang telah ditunjuk sebagaimana tercantum pada Faktur UWT.
- (6) Dokumen Perpanjangan Pengalokasian Tanah, terdiri atas:
 - a. KPT Perpanjangan;
 - b. Faktur UWT; dan
 - c. PPT Perpanjangan.
- (7) Setelah menerima konfirmasi adanya pembayaran lunas, pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan KPT Perpanjangan yang ditandatangani secara elektronik.

Pasal 75

Ketentuan PPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 berlaku secara mutatis mutandis untuk PPT Perpanjangan.

Pasal 76

- (1) Dalam hal Penerima Alokasi Tanah yang telah berakhir masa alokasi tanahnya dan telah diterbitkan Faktur UWT Perpanjangan namun tidak dilunasi, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menerbitkan surat pemberitahuan kepada Penerima Alokasi Tanah untuk mengajukan penerbitan ulang Faktur UWT Perpanjangan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penerimaan surat pemberitahuan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-34-

- (2) Apabila setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penerima Alokasi Tanah tidak mengajukan permohonan Perpanjangan alokasi Tanah atau melunasi Faktur UWT Perpanjangan, Alokasi Tanah menjadi berakhir dan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menerbitkan surat pemberitahuan berakhirnya alokasi tanah.
- (3) Setelah Alokasi Tanah berakhir, Penerima Alokasi Tanah diberikan hak prioritas untuk mengajukan permohonan Alokasi Tanah kembali.
- (4) Masa Alokasi Tanah terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah 30 (tiga puluh) tahun terhitung mulai tanggal berakhirnya masa alokasi 30 (tiga puluh) tahun pertama.

Pasal 77

Dalam hal jangka waktu Pengalokasian Tanah telah berakhir dan berdasarkan survei lapangan, tanah telah terbangun dan digunakan sesuai peruntukan, unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan Faktur UWT perpanjangan kepada Penerima Alokasi Tanah.

**Bagian Kedua
Pembaruan Pengalokasian Tanah**

Pasal 78

Pembaruan Pengalokasian Tanah dapat diberikan atas permohonan dari Penerima Alokasi Tanah apabila memenuhi syarat sebagai subjek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69.

Pasal 79

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 dan Pasal 71 berlaku secara mutatis mutandis untuk Pembaruan pengalokasian Tanah.

Pasal 80

- (1) Permohonan Pembaruan Alokasi Tanah dapat diajukan bersamaan dengan pengajuan permohonan Perpanjangan setelah Tanah terbangun dan digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya atau paling lambat pada saat berakhirnya masa berlaku penggunaan Tanah yang telah diperpanjang.
- (2) Apabila permohonan Pembaruan Alokasi Tanah diajukan setelah berakhirnya masa berlaku Perpanjangan, pemohon dikenakan sanksi sebesar 2% (dua persen) per bulan dari nilai UWT Perpanjangan terhitung mulai tanggal berakhirnya pengalokasian.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-35-

- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat diajukan paling lambat 2 (dua) tahun setelah berakhirnya masa alokasi Perpanjangan.
- (4) Untuk Pembaruan Alokasi Tanah atas satuan rumah susun diajukan terhadap Alokasi Tanah induk oleh perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

Pasal 81

- (1) Permohonan Pembaruan Alokasi Tanah dapat diberikan apabila Tanah telah terbangun 100% (seratus persen) dari rencana pembangunan sesuai dengan Fatwa Planologi atau Panduan Rancang Bangun dan Lingkungan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan melakukan verifikasi permohonan Pembaruan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 82

- (1) Dalam hal permohonan disetujui, Pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan Faktur UWT Pembaruan dengan masa berlaku selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal diterbitkan dan dapat diterbitkan ulang paling banyak 1 (satu) kali.
- (2) Apabila pemohon tidak melunasi Faktur UWT Pembaruan, persetujuan Pembaruan Tanah dan Faktur UWT batal secara otomatis.
- (3) Besaran nilai UWT ditetapkan dalam Keputusan Kepala.
- (4) Pembayaran harus dibayarkan ke rekening Badan Pengusahaan Batam pada bank yang ditunjuk sebagaimana tercantum pada Faktur UWT.
- (5) Dokumen Pembaruan Pengalokasian Tanah terdiri atas:
 - a. KPT Pembaruan;
 - b. Faktur UWT; dan
 - c. PPT Pembaruan.
- (6) Ketentuan mengenai PPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dan KPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan PPT Pembaruan dan KPT Pembaruan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-36-

**Bagian Ketiga
Pendampingan, Evaluasi dan Pengawasan**

**Paragraf 1
Umum**

Pasal 83

- (1) Unit kerja yang membidangi pelayanan lalu lintas barang dan penanaman modal melakukan pendampingan dan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan melakukan evaluasi dan pengawasan terhadap pemenuhan kewajiban Penerima Alokasi Tanah berdasarkan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. inventarisasi;
 - b. peringatan; dan
 - c. pembatalan.

**Paragraf 2
Pendampingan**

Pasal 84

- (1) Unit kerja yang membidangi pelayanan lalu lintas barang dan penanaman modal melakukan pendampingan dengan cara mengadakan pertemuan dengan Penerima Alokasi Tanah yang berbentuk badan hukum secara berkala paling sedikit 6 (enam) bulan sekali.
- (2) Pertemuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk memperoleh laporan yang selanjutnya disampaikan pada unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. Subjek penerima Alokasi Tanah;
 - b. status perkembangan pengurusan perizinan; dan
 - c. kendala.
- (4) Dalam hal tidak terdapat kemajuan perkembangan perizinan dalam laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan melakukan inventarisasi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-37-

**Paragraf 3
Inventarisasi**

Pasal 85

- (1) Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan melakukan inventarisasi terhadap Penerima Alokasi Tanah yang terindikasi tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan.
- (2) Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan laporan atau informasi yang bersumber dari:
 - a. laporan yang disampaikan oleh unit kerja yang membidangi pelayanan lalu lintas barang dan penanaman modal;
 - b. Penerima Alokasi Tanah;
 - c. dokumen pengalokasian Tanah;
 - d. unit terkait perizinan pembangunan pada Badan Pengusahaan Batam;
 - e. berita acara hasil peninjauan lokasi;
 - f. kementerian/lembaga;
 - g. dinas/instansi pemerintah terkait; dan/atau
 - h. masyarakat.
- (3) Inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya dokumen pengalokasian Tanah pertama kali.
- (4) Hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilengkapi dengan data tekstual dan data spasial.
- (5) Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menindaklanjuti hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan pemberitahuan dan peringatan terhadap Penerima Alokasi Tanah yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan.

**Paragraf 3
Peringatan**

Pasal 86

- (1) Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan menyampaikan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (5) kepada



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-38-

Penerima Alokasi Tanah untuk melakukan kewajiban yang tercantum di dalam PPT dan/atau ketentuan perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas kepada pelaksanaan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan.

- (2) Apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak penerimaan surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan menyampaikan Surat Peringatan pertama.
- (3) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan pertama diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menyampaikan Surat Peringatan kedua.
- (4) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan kedua diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan yang diperingatkan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan memberikan Surat Peringatan ketiga.
- (5) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Surat Peringatan ketiga diterima, Penerima Alokasi Tanah tidak melaksanakan kewajibannya dan/atau tidak melaksanakan hal yang diperingatkan, Kepala atau pejabat yang ditunjuk membatalkan Alokasi Tanah.
- (6) Apabila surat pemberitahuan, Surat Peringatan pertama, kedua, atau ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) tidak diterima oleh Penerima Alokasi Tanah dengan dibuktikan pengembalian dari ekspedisi, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan mengumumkan melalui satu media cetak lokal dan laman daring Badan Pengusahaan Batam untuk satu kali penerbitan.
- (7) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diterbitkan, tidak diperoleh tanggapan dari Penerima Alokasi Tanah, tindakan peringatan dilanjutkan ke tahapan selanjutnya.
- (8) Apabila setelah diterbitkan surat pemberitahuan, Surat Peringatan pertama, kedua, atau ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5), Penerima Alokasi Tanah memenuhi kewajibannya namun berdasarkan hasil survei lapangan Penerima Alokasi Tanah tidak melanjutkan pemenuhan kewajiban tersebut, tindakan peringatan dilanjutkan ke tahapan selanjutnya.
- (9) Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan dapat melakukan blokir dan/atau pemasangan plang pengawasan di lokasi yang dilakukan kegiatan evaluasi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-39-

**Bagian Keempat
Pembatalan**

Pasal 87

- (1) Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (5) dilakukan dengan penerbitan Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah dan surat pemberitahuan pembatalan Alokasi Tanah.
- (2) Dalam hal penyiapan Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan dapat berkoordinasi dengan unit kerja terkait.
- (3) Surat pemberitahuan pembatalan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan juga kepada:
 - a. unit kerja terkait di Badan Pengusahaan Batam;
 - b. dinas/instansi pemerintah terkait; dan
 - c. Kantor Pertanahan Kota Batam.

Pasal 88

- (1) Kegiatan evaluasi dan penertiban dilakukan terhadap Alokasi Tanah yang terindikasi tidak dilaksanakan pembangunan, penggunaan, pemanfaatan dan/atau pemeliharaan sesuai peruntukan dan terhadap bagian Tanah yang tidak dimanfaatkan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari perencanaan pembangunan yang disetujui oleh Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Sebelum dilakukan kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan melakukan pengukuran untuk menunjukkan luas serta koordinat lokasi yang akan dievaluasi.
- (3) Pembatalan terhadap Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap dokumen Alokasi Tanah induk untuk selanjutnya Badan Pengusahaan Batam c.q. unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menerbitkan dokumen Alokasi Tanah terhadap lokasi yang telah terbangun.
- (4) Pembatalan Alokasi Tanah dikarenakan Alokasi Tanah tumpang tindih, alokasi yang tidak sesuai dengan tata ruang yang berlaku, alokasi yang akan digunakan untuk kepentingan umum, tidak melalui tahapan penerbitan Peringatan.
- (5) Pembatalan Alokasi Tanah dikarenakan tumpang tindih sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan terhadap penerima alokasi terbaru.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-40-

- (6) Pembatalan Alokasi Tanah yang tidak sesuai dengan tata ruang yang berlaku dan/atau akan digunakan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Penerima Alokasi Tanah dan diberikan waktu untuk menyampaikan jawaban paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak pemberitahuan diterima.
- (7) Apabila surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak diterima oleh Penerima Alokasi Tanah dengan dibuktikan pengembalian dari ekspedisi, selanjutnya diumumkan melalui 1 (satu) media cetak lokal dan laman *website* Badan Pengusahaan Batam untuk satu kali penerbitan, dan Penerima Alokasi Tanah diberikan waktu untuk menyampaikan jawaban paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak pengumuman diterbitkan.
- (8) Pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menyampaikan data Alokasi Tanah yang telah dibatalkan atau habis masa berlakunya kepada unit yang membidangi Perencanaan dan pembangunan infrastruktur.

Pasal 89

- (1) Alokasi Tanah yang telah dibatalkan dapat dipasang plang pengawasan oleh Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Alokasi Tanah yang telah dibatalkan dapat dialokasikan kembali paling cepat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah diterima oleh Penerima Alokasi Tanah.
- (3) Dalam hal Keputusan Pembatalan Alokasi Tanah tidak diterima oleh Penerima Alokasi Tanah dengan dibuktikan pengembalian dari ekspedisi, selanjutnya diumumkan melalui 1 (satu) media cetak lokal dan laman *website* Badan Pengusahaan Batam untuk 1 (satu) kali penerbitan.
- (4) Alokasi Tanah yang telah dibatalkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dialokasikan kembali paling cepat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah pengumuman diterbitkan.
- (5) Dalam hal pembatalan Alokasi Tanah dilakukan terhadap Tanah yang telah bersertipikat hak atas Tanah, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan mengajukan permohonan pembatalan dan penghapusan hak atas Tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Batam.

Pasal 90

- (1) Badan Pengusahaan Batam dapat melakukan pemasangan papan pemberitahuan di lokasi Tanah tertentu selama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (2) Apabila tidak ada pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lokasi tersebut dinyatakan kosong dan dapat dialokasikan kepada pihak lain.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-41-

**Bagian Kelima
Berakhirnya Alokasi Tanah**

Pasal 91

- (1) Pengalokasian Tanah berakhir karena:
 - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam dokumen Alokasi Tanah dan tidak dilakukan Perpanjangan atau Pembaruan; dan/ atau
 - b. pembatalan.
- (2) Berakhirnya Pengalokasian Tanah karena pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan apabila:
 - a. tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam KPT dan/atau PPT;
 - b. terjadinya wanprestasi;
 - c. tidak dipenuhinya ketentuan perundang-undangan;
 - d. dilepaskan secara sukarela oleh Penerima Alokasi Tanah sebelum jangka waktu berakhir untuk dilakukan alokasi kembali kepada pihak yang akan merealisasikan investasi/pembangunan;
 - e. dilepaskan secara sukarela oleh Penerima Alokasi Tanah sebelum jangka waktu berakhir;
 - f. Alokasi Tanah digunakan untuk kepentingan umum;
 - g. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - h. tumpang tindih;
 - i. tidak sesuai dengan tata ruang yang berlaku; dan/atau
 - j. Tanahnya musnah.
- (3) Dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas Tanah secara otomatis kembali kepada Badan Pengusahaan Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan, dan bangunan dan/atau benda yang berada di atas Tanah dimaksud menjadi dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam.
- (4) Dalam hal Pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf d, UWT yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan dan tetap menjadi penerimaan Badan Pengusahaan Batam.
- (5) Dalam hal pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e sampai dengan huruf j, UWT dikembalikan secara proporsional dikurangi masa pakai Alokasi Tanah.
- (6) Alokasi Tanah yang berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemberitahuan tertulis kepada eks penerima Alokasi Tanah oleh unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan untuk melakukan pembongkaran bangunan dan/atau pengambilan benda yang berada di atas tanah paling lama dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pemberitahuan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-42-

- (7) Dalam hal eks penerima Alokasi Tanah tidak melakukan pembongkaran dan/atau pengambilan benda yang berada di atas tanah dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6), dilakukan pengamanan dan/atau pembongkaran oleh unit kerja yang membidangi umum berkoordinasi dengan unit kerja yang membidangi pengamanan aset berdasarkan usulan dari unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan.
- (8) Dalam hal PPT mengatur bangunan menjadi milik Badan Pengusahaan Batam, unit kerja yang membidangi umum mencatat material bongkaran yang masih memiliki nilai ekonomis untuk ditetapkan sebagai barang dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam untuk dilakukan pelelangan sesuai ketentuan.
- (9) Dalam hal PPT tidak mengatur bangunan menjadi milik Badan Pengusahaan Batam, unit kerja yang membidangi umum membuat laporan hasil inventarisasi material bongkaran kepada unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan untuk selanjutnya unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menerbitkan pemberitahuan tertulis kepada eks penerima Alokasi Tanah dan/atau menerbitkan pengumuman di media cetak nasional sebanyak satu kali untuk mengambil material bongkaran dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.
- (10) Dalam hal terdapat benda bergerak di atas tanah, unit kerja yang membidangi umum membuat laporan hasil inventarisasi benda bergerak kepada unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan, untuk selanjutnya unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menerbitkan pemberitahuan tertulis kepada eks penerima Alokasi Tanah dan/atau menerbitkan pengumuman di media cetak nasional sebanyak satu kali untuk mengambil benda bergerak dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.
- (11) Apabila eks penerima Alokasi Tanah tidak melakukan pengambilan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dan ayat (10), unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan menyampaikan kepada unit kerja yang membidangi umum untuk menetapkan material bongkaran yang masih memiliki nilai ekonomis dan/atau benda bergerak sebagai barang dalam penguasaan Badan Pengusahaan Batam dan dilakukan pelelangan sesuai ketentuan.
- (12) Prosedur pengamanan, pengosongan dan/atau pembongkaran bangunan oleh unit kerja yang membidangi membidangi umum berkoordinasi dengan unit kerja yang membidangi pengamanan aset berdasarkan usulan dari unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII Peraturan ini.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-43-

Bagian Keenam
Administrasi Keuangan

Paragraf 1
Jenis Layanan

Pasal 92

Jenis tarif layanan pengalokasian Tanah dan administrasi Tanah terdiri atas:

- a. tarif layanan Alokasi Tanah;
- b. tarif layanan Perpanjangan Alokasi Tanah;
- c. tarif layanan Pembaruan Alokasi Tanah; dan
- d. tarif layanan administrasi Tanah.

Pasal 93

- (1) Tarif Layanan Alokasi Tanah, Tarif Layanan Perpanjangan Alokasi Tanah dan Tarif Layanan Pembaruan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 huruf a, huruf b, dan huruf c, terdiri atas:
 - a. tarif layanan peruntukan rumah susun sederhana;
 - b. tarif layanan peruntukan perumahan kavling siap bangun (KSB);
 - c. tarif layanan peruntukan perumahan tapak;
 - d. tarif layanan peruntukan apartemen;
 - e. tarif layanan peruntukan industri;
 - f. tarif layanan peruntukan komersil;
 - g. tarif layanan peruntukan pariwisata;
 - h. tarif layanan peruntukan lapangan golf;
 - i. tarif layanan peruntukan fasilitas olah raga;
 - j. tarif layanan peruntukan bangunan dan kantor pemerintah;
 - k. tarif layanan peruntukan fasilitas sosial pemerintah;
 - l. tarif layanan peruntukan fasilitas swasta dan BUMN;
 - m. tarif layanan peruntukan pertanian;
 - n. tarif layanan peruntukan perikanan; dan
 - o. tarif layanan peruntukan garis pantai.
- (2) Tarif Layanan Administrasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 huruf d, terdiri atas:
 - a. tarif layanan pengukuran Alokasi Tanah;
 - b. tarif layanan revisi Gambar Lokasi;
 - c. tarif layanan revisi Gambar Lokasi KSB;
 - d. tarif layanan rekomendasi hak atas Tanah;
 - e. tarif layanan rekomendasi hak atas Tanah KSB;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-44-

- f. tarif layanan penggantian dokumen KSB; (penggantian dokumen secara umum saja, tidak spesifik, karena bukan hanya KSB)
 - g. tarif layanan pecah dan/atau gabung Gambar Lokasi;
 - h. tarif layanan izin peralihan hak; dan (WNA/salah satu ahli waris WNA juga dikenakan tarif WNA); dan
 - i. tarif layanan persetujuan lelang.
- (3) Tarif layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dalam Keputusan Kepala.
 - (4) Persentase kenaikan tarif layanan Alokasi Tanah, Perpanjangan dan Pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk periode Alokasi dan jatuh tempo tahun 2023 dan seterusnya ditetapkan sebesar 4% per tahun.
 - (5) Hasil persentase kenaikan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan pembulatan dengan kelipatan ratusan ke atas.
 - (6) Tarif Layanan Perpanjangan Alokasi Tanah dan Tarif Layanan Pembaruan Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 huruf b dan huruf c dikenakan tarif layanan yang berlaku pada saat permohonan disetujui.
 - (7) Tarif layanan peruntukan Garis Pantai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf o dikenakan terhadap Alokasi Tanah yang memanfaatkan perairan di depannya.

Paragraf 2

Pelaksanaan Tarif Layanan

Pasal 94

Layanan pengalokasian Tanah dan administrasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 dikenakan tarif dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pemberian Alokasi Tanah, dihitung per meter persegi per 30 (tiga puluh) tahun sesuai dengan wilayah pengembangan.
- b. Perpanjangan Alokasi Tanah, dihitung per meter persegi per 20 (dua puluh) tahun sesuai dengan wilayah pengembangan.
- c. Pembaruan Alokasi Tanah, dihitung per meter persegi per 30 (tiga puluh) tahun sesuai dengan wilayah pengembangan.
- d. pengenaan administrasi Tanah, terdiri atas:
 1. setiap pengukuran Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 ayat (2) huruf a dengan luasan sampai dengan 3 hektar (ha) dihitung per kavling;
 2. setiap pengukuran Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 ayat (2) huruf a dengan luasan lebih dari 3 hektar (ha) dihitung per hektar (ha);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-45-

3. setiap layanan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 ayat (2) huruf b sampai dengan huruf i dihitung per dokumen.

Paragraf 3

Tarif Khusus dan Keringanan Pembayaran Tarif

Pasal 95

Dalam hal pemulihan ekonomi pasca masa pandemi sampai dengan tanggal 31 Desember 2024, tarif layanan Alokasi Tanah dan tarif layanan Perpanjangan dikenakan tarif tahun 2021.

Pasal 96

- (1) Badan Pengusahaan Batam dapat memberikan keringanan pembayaran tarif dalam bentuk pengangsuran pembayaran dalam hal keadaan tertentu berupa kebijakan pemerintah di masa pemulihan ekonomi pasca pandemi sampai dengan 31 Desember 2024.
- (2) Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. permohonan disampaikan kepada Kepala;
 - b. melampirkan akta pendirian dan pengesahan badan usaha;
 - c. memiliki modal 10 (sepuluh) miliar sampai dengan 500 (lima ratus) miliar;
 - d. telah dan masih menjalankan usaha paling kurang 10 (sepuluh) tahun di Batam; dan
 - e. melampirkan laporan keuangan perusahaan selama 1 (satu) tahun terakhir.
- (3) Keringanan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan terhadap Perpanjangan yang telah jatuh tempo dan dikenakan tarif tahun 2021.
- (4) Keringanan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan ketentuan pengangsuran paling banyak 10 (sepuluh) kali dalam 3 (tiga) tahun berturut-turut dan ditetapkan dalam Keputusan Kepala.
- (5) Pemantauan dan evaluasi atas keringanan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan dan dilaporkan kepada Kepala secara berjenjang.

Pasal 97

- (1) Keringanan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) diberikan berdasarkan hasil verifikasi dan keabsahan atas dokumen yang dipersyaratkan yang dilakukan oleh unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-46-

- (2) Hasil verifikasi dan keabsahan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala secara berjenjang untuk memperoleh persetujuan, yang selanjutnya diterbitkan KPT dan Faktur UWT Perpanjangan.

Pasal 98

- (1) Dalam hal terdapat kegiatan tertentu dan/atau pengguna jasa tertentu, Badan Pengusahaan Batam dapat memberikan tarif khusus terhadap layanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92.
- (2) Kegiatan tertentu dan/atau pengguna jasa tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kebijakan dan program Pemerintah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- (3) Besaran tarif khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Keputusan Kepala dengan mempertimbangkan kondisi keuangan dan kriteria.

**Paragraf 4
Penyetoran dan Pelaporan**

Pasal 99

- (1) Pemohon Alokasi Tanah menyetor pembayaran sesuai dengan Faktur UWT yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam secara langsung melalui sistem penerimaan negara secara elektronik atau melalui bank yang ditunjuk oleh Badan Pengusahaan Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pimpinan unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan wajib melaporkan seluruh penerimaan dan pendapatan untuk setiap jenis layanan kepada Kepala c.q. Anggota dan pimpinan unit kerja yang membidangi keuangan paling lambat tanggal 15 (lima belas) pada bulan berikutnya.

**Bagian Ketujuh
Legalitas Tanah**

**Paragraf 1
Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Peralihan Alokasi Tanah**

Pasal 100

- (1) Setiap Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Peralihan Alokasi Tanah wajib mendapat persetujuan tertulis terlebih dulu dari Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Peralihan Hak kepada 1 (satu) subjek perorangan hanya dapat diberikan dengan luasan tanah paling luas 5.000 meter persegi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-47-

- (3) Peralihan Hak kepada subjek perorangan dengan status warga negara asing hanya dapat diberikan dengan peruntukan rumah tinggal.
- (4) Persetujuan tertulis hanya dapat diberikan atas tanah yang memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. memiliki sertipikat Hak Atas Tanah dan/atau dokumen Alokasi Tanah;
 - b. tanahnya telah dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan; dan/atau
 - c. tidak menjadi objek evaluasi.
- (5) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, Tanah di dalam Kawasan Industri dapat diberikan persetujuan tertulis dalam kondisi belum terbangun.
- (6) Persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat sebagai prasyarat untuk melakukan peralihan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (7) Permohonan Persetujuan Peralihan Hak diajukan pemohon melalui sistem dan dilakukan verifikasi oleh unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan sesuai Standar Operasional Prosedur sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII Peraturan ini.
- (8) Pemohon Persetujuan Peralihan Hak dikenakan biaya administrasi peralihan dan persetujuan tertulis diterbitkan setelah pemohon melakukan pembayaran Faktur tagihan biaya administrasi.
- (9) Faktur tagihan biaya administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diberikan masa berlaku faktur selama 10 (sepuluh) hari kerja, apabila tidak dibayarkan dalam jangka waktu tersebut, faktur tersebut menjadi batal dan pemohon harus mengajukan permohonan kembali.
- (10) Masa berlaku persetujuan tertulis peralihan hak atas tanah dan/atau peralihan Alokasi Tanah adalah 1 (satu) tahun sejak diterbitkan.
- (11) Pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja sejak dokumen permohonan diterima secara lengkap melalui Sistem berdasarkan rekomendasi Pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan.
- (12) Apabila Permohonan tidak diverifikasi dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (11), Persetujuan diterbitkan secara otomatis oleh Sistem.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-48-

Paragraf 2
Persetujuan Lelang Bank, Kurator, dan Likuidator

Pasal 101

- (1) Setiap Lelang wajib mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Persetujuan Lelang diberikan kepada pemohon yang memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Sertipikat Hak Pakai.
- (3) Persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemohon dikenakan biaya administrasi.
- (4) Faktur tagihan biaya administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku selama 10 (sepuluh) hari kerja, dan apabila tidak dibayarkan dalam jangka waktu tersebut, faktur tersebut menjadi batal dan pemohon harus mengajukan permohonan kembali.
- (5) Masa berlaku persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun sejak diterbitkan.
- (6) Permohonan Persetujuan Lelang diajukan melalui sistem.
- (7) Permohonan diverifikasi oleh unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan sesuai Standar Operasional Prosedur sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX peraturan ini.
- (8) Pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan faktur tagihan biaya administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kerja sejak dokumen permohonan diterima secara lengkap melalui sistem berdasarkan rekomendasi Pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan.
- (9) Apabila faktur tagihan biaya administrasi tidak diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 15 (lima belas) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (8), faktur diterbitkan secara otomatis oleh sistem.
- (10) Persetujuan lelang terbit setelah pemohon melakukan pembayaran secara lunas Faktur Tagihan Biaya Administrasi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-49-

Paragraf 3

Perubahan Dokumen, Pecah Gambar Lokasi, Gabung Gambar Lokasi, dan Penerbitan Dokumen Pengganti Atas Dokumen Yang Hilang

Pasal 102

- (1) Perubahan dokumen KPT dan PPT terdiri atas:
 - a. perubahan Objek Tanah yang meliputi Penggabungan Gambar Lokasi, Pemecahan Gambar Lokasi, dan perubahan pemanfaatan peruntukan Tanah; atau
 - b. perubahan Subjek Penerima Alokasi Tanah.
- (2) Perubahan dokumen KPT dan PPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan KPT dan PPT baru.

Pasal 103

- (1) Perubahan dokumen KPT dan PPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 hanya dapat dilakukan atas alokasi yang telah lunas pembayaran UWT.
- (2) Permohonan perubahan dokumen KPT dan PPT diajukan kepada Unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu melalui Sistem sesuai Standar Operasional Prosedur sebagaimana tercantum dalam Lampiran X Peraturan ini.
- (3) Pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan memberikan Rekomendasi persetujuan atau penolakan kepada Pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu untuk selanjutnya Pimpinan unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu memberikan persetujuan atau penolakan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak permohonan diterima melalui Sistem.
- (4) Apabila Pimpinan Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan tidak menerbitkan Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), perubahan dokumen diterbitkan secara otomatis oleh Sistem.
- (5) Apabila perubahan dokumen didasari oleh perubahan peruntukan pemanfaatan Tanah, penerima alokasi Tanah wajib membayar selisih UWT.

Pasal 104

Ketentuan mengenai PPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 berlaku secara mutatis mutandis untuk perjanjian perubahan dokumen pertanahan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-50-

Pasal 105

- (1) Pemohon mengajukan permohonan penerbitan dokumen pengganti atas dokumen yang hilang melalui Sistem.
- (2) Permohonan penerbitan dokumen pengganti diajukan melalui Sistem sesuai Standar Operasional Prosedur sebagaimana tercantum dalam Lampiran XI Peraturan ini.
- (3) Permohonan yang telah masuk diverifikasi dan diproses oleh unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja.
- (4) Penerbitan dokumen pengganti atas dokumen yang hilang dikenakan Faktor Biaya Administrasi.
- (5) Faktur tagihan biaya administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan masa berlaku faktur selama 10 (sepuluh) hari kerja, apabila tidak dibayarkan dalam jangka waktu tersebut, faktur tersebut menjadi batal dan pemohon harus mengajukan permohonan kembali.
- (6) Dokumen pengganti atas dokumen yang hilang dapat diambil pemohon di bagian konsultasi pengelolaan pertanahan di gedung pelayanan terpadu satu pintu setelah Faktur Biaya Administrasi lunas dibayar.

**Paragraf 4
Pembebanan**

Pasal 106

Pembebanan diatur dan diberikan secara tertulis dalam PPT.

Pasal 107

- (1) Penerima Alokasi Tanah wajib melaporkan pembebanan melalui Sistem paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan.
- (2) Jangka waktu Hak Tanggungan tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan Tanah.
- (3) Pembebanan tidak menghilangkan kewenangan Badan Pengusahaan Batam untuk melaksanakan klausul-klausul dalam PPT.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-51-

**BAB V
PENGELOLAAN DATA DAN INFORMASI**

Pasal 108

- (1) Seluruh dokumen pertanahan disimpan dalam bentuk *softcopy* dan/atau *hardcopy*.
- (2) Dokumen dalam bentuk *softcopy* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan di pusat data Badan Pengusahaan Batam.
- (3) Dokumen yang diproses dalam bentuk digital sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersimpan dalam bentuk *softcopy*.
- (4) Salinan dokumen pertanahan dalam bentuk *hardcopy* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan di unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan berdasarkan identitas subjek dan objek dan disimpan sesuai dengan kaidah Kearsipan.
- (5) Salinan dokumen pertanahan disimpan selama jangka waktu Alokasi Tanah.
- (6) Salinan dokumen pertanahan disusutkan setelah berakhir masa retensi dan telah dilakukan Perpanjangan atau Pembaruan, selanjutnya diserahkan kepada unit kerja yang membidangi kearsipan untuk dilakukan pemusnahan sesuai ketentuan setelah dilakukan alih media.
- (7) Dokumen surat menyurat dalam bentuk *hardcopy* disimpan pada *central file* dan *softcopy* disimpan dalam Sistem, yang dikelola oleh Sub Direktorat yang membidangi dokumentasi pertanahan.
- (8) Layanan permohonan salinan atau fotokopi dokumen pertanahan diberikan kepada subjek yang bersangkutan dan hanya untuk keperluan yang berkaitan dengan hukum.

Pasal 109

Pemutakhiran dan analisis data pertanahan dilakukan secara berkala meliputi data Pengadaan Tanah, data pensertipikatan Hak Pengelolaan Tanah, data Pengalokasian Tanah, data Perpanjangan Pengalokasian Tanah, Pembaruan Pengalokasian Tanah, pemecahan dan penggabungan Gambar Lokasi serta data peralihan hak.

Pasal 110

Diseminasi informasi Pertanahan dilakukan melalui mekanisme pejabat pengelola informasi dan dokumentasi Badan Pengusahaan Batam dan pejabat pengelola informasi dan dokumentasi pembantu di unit kerja yang menangani pengelolaan pertanahan sesuai ketentuan dan perundang-undangan yang mengatur tentang keterbukaan informasi publik.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-52-

Pasal 111

- (1) Pelayanan pertanahan di lingkungan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan dilaksanakan melalui Sistem Informasi Pertanahan.
- (2) Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan wajib menerapkan tata kelola teknologi informasi yang efektif sesuai ketentuan perundang-undangan.

Pasal 112

- (1) Unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan wajib membangun database terpadu yang digunakan untuk mendukung pelayanan perizinan pertanahan dalam rangka menyelenggarakan tata kelola data dan informasi yang efektif dan efisien.
- (2) Hak akses layanan informasi data dan dokumen pertanahan diberikan kepada Pejabat melalui persetujuan pimpinan unit kerja yang menangani Pengelolaan Pertanahan.
- (3) Seluruh pengguna data pertanahan yang memiliki akses database pertanahan bertanggung jawab untuk menjaga kerahasiaan informasi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Pengintegrasian Data dan Informasi dari data eksternal dapat dilakukan berdasarkan nota kesepahaman dan/atau perjanjian kerja sama pertukaran data dan informasi antara Badan Pengusahaan Batam dan pihak eksternal terkait.
- (5) Dalam hal terdapat data grafis Alokasi Tanah yang tidak memiliki bukti lunas UWT dan/atau dokumen Alokasi Tanah, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan melakukan penghapusan data.

Pasal 113

Unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan wajib melakukan pengembangan Sistem pengelolaan data dan informasi pertanahan sesuai dengan perkembangan kemajuan teknologi informasi guna meningkatkan kecepatan, ketepatan dan keakuratan pengelolaan data dan informasi pertanahan.

Pasal 114

- (1) Pengamanan Data dan Sistem Informasi Pertanahan dilakukan dengan memanfaatkan dukungan teknologi informasi.
- (2) Pengamanan Data dan Sistem Informasi Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanggung jawab unit kerja yang membidangi data dan sistem informasi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-53-

**BAB VI
PENYELESAIAN PERMASALAHAN PERTANAHAN**

**Bagian Kesatu
Umum**

Pasal 115

- (1) Pengaduan dapat disampaikan oleh:
 - a. perorangan/ warga masyarakat;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. badan hukum; dan/atau
 - d. instansi pemerintah.
- (2) Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan melalui surat, kotak saran dan/atau media daring.
- (3) Pengaduan yang disampaikan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. identitas dan
 - b. data pendukung lain sesuai dengan pengaduan.

Pasal 116

Permasalahan Pertanahan merupakan sengketa dan/atau konflik digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi sebagai berikut:

- a. permasalahan berat merupakan permasalahan yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- b. permasalahan sedang merupakan permasalahan antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan; dan
- c. permasalahan ringan merupakan pengaduan atau permohonan petunjuk yang bersifat teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat jawaban kepada pengadu atau pemohon.

**Bagian Kedua
Penanganan**

Pasal 117

- (1) Penanganan permasalahan dilakukan melalui tahapan:
 - a. pengkajian permasalahan;
 - b. proses penanganan masalah;
 - c. rapat koordinasi; dan
 - d. penyelesaian permasalahan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-54-

- (2) Dalam hal permasalahan termasuk klasifikasi sedang atau ringan, penanganannya dapat dilakukan tanpa melalui semua tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Dokumen hasil penanganan permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang masih dalam proses bersifat rahasia.

Pasal 118

- (1) Pengkajian permasalahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (1) huruf a dilakukan untuk memudahkan memahami permasalahan yang ditangani.
- (2) Pengkajian permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk telaahan staf yang memuat:
 - a. data;
 - b. fakta;
 - c. analisis;
 - d. usulan; dan
 - e. hal lain yang dianggap penting.
- (3) Hasil pengkajian permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar untuk melaksanakan proses penanganan masalah.

Pasal 119

- (1) Proses penanganan masalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (1) huruf b dilakukan dengan tujuan untuk:
 - a. menentukan instansi atau lembaga atau pihak-pihak yang mempunyai kewenangan dan/atau kepentingan terkait Permasalahan yang ditangani;
 - b. merumuskan rencana Penanganan;
 - c. menentukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan;
 - d. menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan dan bahan yang diperlukan; dan
 - e. menentukan target dan waktu Penyelesaian.
- (2) Proses penanganan masalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipimpin oleh pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Hasil proses penanganan masalah sebagai dasar untuk:
 - a. penentuan klasifikasi permasalahan dan menentukan tahapan penanganan selanjutnya;
 - b. menyiapkan surat kepada instansi lain untuk menyelesaikan jika permasalahan merupakan kewenangan instansi lain; dan
 - c. menyiapkan tanggapan atau jawaban kepada pengadu.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-55-

- (4) Hasil proses penanganan masalah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menyimpulkan telah terdapat cukup data dan dasar untuk mengambil keputusan guna menghasilkan:
 - a. keputusan penyelesaian permasalahan;
 - b. surat rekomendasi; atau
 - c. surat jawaban.
- (5) Hasil proses penanganan masalah pada ayat (4) dibuatkan notula berisi ringkasan gelar perkara yang ditandatangani oleh notulis dan pimpinan rapat.

Pasal 120

- (1) Dalam hal permasalahan termasuk klasifikasi berat, hasil proses penanganan masalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 dilakukan rapat koordinasi untuk menentukan penyelesaian permasalahan.
- (2) Rapat koordinasi dipimpin oleh pimpinan unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

**Bagian Ketiga
Bentuk dan Tindak Lanjut Penyelesaian**

Pasal 121

Penanganan Permasalahan klasifikasi berat dinyatakan selesai dengan kriteria:

- a. kriteria pertama adalah penyelesaian bersifat final berdasarkan hasil rapat koordinasi;
- b. kriteria kedua adalah penyelesaian permasalahan atau surat penetapan pihak yang berhak tetapi belum dapat ditindaklanjuti penyelesaiannya karena terdapat syarat yang harus dipenuhi yang merupakan kewenangan instansi lain; dan
- c. kriteria ketiga adalah berupa surat pemberitahuan bukan kewenangan Badan Pengusahaan Batam.

Pasal 122

- (1) Penyelesaian Permasalahan yang sudah dinyatakan selesai dengan Kriteria Pertama berupa hasil rapat koordinasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 huruf a disampaikan kepada pengadu.
- (2) Penyelesaian Permasalahan tidak dapat ditindaklanjuti dengan Kriteria Kedua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 huruf b disampaikan kepada pengadu untuk dapat melengkapi persyaratan.
- (3) Penyelesaian Permasalahan tidak dapat ditindaklanjuti dengan Kriteria Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 huruf c disampaikan kepada pengadu untuk dapat diteruskan kepada instansi yang berwenang.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-56-

Pasal 123

- (1) Permasalahan yang dinyatakan selesai dengan kriteria pertama, kedua, dan ketiga dicatat dalam Sistem.
- (2) Permasalahan yang dinyatakan selesai pada ayat (1) diberitahukan kepada para pihak dengan tembusan kepada instansi terkait.
- (3) Permasalahan yang sudah dinyatakan selesai dengan kriteria pertama tidak dapat ditangani lagi.
- (4) Dalam hal permasalahan belum dapat dinyatakan selesai, unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan berkoordinasi dengan unit kerja yang membidangi hukum.

**BAB VIII
KETENTUAN LAIN-LAIN**

Pasal 124

- (1) Pengelolaan pertanahan di Kawasan Ekonomi Khusus diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala tersendiri.
- (2) Dalam hal Peraturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum berlaku, pengelolaan Pertanahan di Kawasan Ekonomi Khusus diberlakukan ketentuan menurut Peraturan ini.

Pasal 125

Dokumen Pertanahan yang diterbitkan untuk Aset Badan Pengusahaan Batam berupa Gambar Lokasi dan KPT tanpa kewajiban pembayaran UWT dan biaya administrasi Pertanahan lainnya.

Pasal 126

Badan Pengusahaan Batam dapat menerbitkan rekomendasi hak atas tanah secara kolektif di dalam suatu kawasan dalam rangka mendukung program pemerintah.

Pasal 127

- (1) Dalam hal terjadi gangguan pada Sistem, jangka waktu pelayanan pertanahan dapat diperpanjang paling lama 15 (lima belas) hari kerja.
- (2) Dalam hal terjadi gangguan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu atas hasil koordinasi dengan unit kerja yang membidangi data dan sistem informasi mengumumkan kepada masyarakat melalui unit kerja yang membidangi hubungan masyarakat.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-57-

- (3) Apabila gangguan masih terus terjadi setelah perpanjangan pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pelayanan dilakukan secara manual.

**BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 128

- (1) Pengembalian jaminan pelaksanaan pembangunan kepada Penerima Alokasi Tanah akan dilakukan setelah Penerima Alokasi Tanah menyelesaikan pembangunan sesuai jadwal yang telah ditentukan dengan mekanisme sebagaimana diatur dalam PPT dan dibuktikan dengan berita acara evaluasi penyelesaian pelaksanaan pembangunan.
- (2) Apabila Penerima Alokasi Tanah tidak menyelesaikan perizinan dan/atau kegiatan pembangunan sesuai dengan jadwal pembangunan yang telah disampaikan tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, unit kerja yang membidangi Pengelolaan Pertanahan membuat berita acara hasil peninjauan lokasi serta menerbitkan Surat Pemberitahuan dan jaminan pelaksanaan pembangunan menjadi penerimaan Badan Pengusahaan Batam.

Pasal 129

- (1) Dalam hal terdapat Alokasi Tanah yang hanya memiliki dokumen Gambar Lokasi dan Faktur UWT lunas namun baru diterbitkan KPT dan PPT kemudian, maka inventarisasi dilakukan berdasarkan kewajiban yang tercantum dalam PPT dan/atau berdasarkan Peraturan ini.
- (2) Dalam hal terdapat Alokasi Tanah yang belum terbit dokumen pengalokasian Tanah lengkap, evaluasi dilakukan berdasarkan Peraturan ini berupa peringatan dan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) huruf b dan huruf c.
- (3) Surat Pemberitahuan dan Surat Peringatan yang telah diterbitkan sebelum Peraturan ini berlaku, baik terhadap Alokasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau Alokasi Tanah yang telah lengkap dokumennya, dinyatakan tetap berlaku dan ditindaklanjuti berdasarkan Peraturan ini.

Pasal 130

Penerbitan KPT dan PPT terhadap Tanah yang telah lunas 30 (tiga puluh) tahun dilaksanakan sebagai berikut:

- a. Tanah yang telah memenuhi persyaratan teknis, yuridis dan telah melunasi selisih UWT diterbitkan KPT dengan masa berlaku terhitung sejak diterbitkannya KPT;
- b. apabila penerima alokasi tidak bersedia membayar selisih UWT, KPT diterbitkan dengan masa berlaku sesuai dengan pelunasan Faktur UWT;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-58-

- c. Tanah yang belum memenuhi persyaratan teknis dan yuridis dibatalkan dan dikembalikan UWT.

Pasal 131

- (1) Pemohon Alokasi Tanah yang telah melunasi uang muka 10% (sepuluh persen) dan memenuhi kelayakan yuridis serta kelayakan teknis diterbitkan faktur pelunasan UWT 30 (tiga puluh) tahun dengan menggunakan tarif yang berlaku saat diterbitkan dengan jangka waktu dihitung sejak penerbitan KPT.
- (2) Pemohon Alokasi Tanah yang telah melunasi uang muka 10% (sepuluh persen) maupun yang telah melunasi kewajiban UWT 30 (tiga puluh) tahun namun tidak layak secara yuridis dan teknis dilakukan pembatalan disertai pengembalian uang muka 10% (sepuluh persen) atau UWT 30 (tiga puluh) tahun.
- (3) Ketentuan yuridis dan teknis pada ayat (1) dan ayat (2), meliputi:
 - a. yuridis terdiri dari ketentuan tata ruang, status hutan, dan status sertipikat HPL;
 - b. teknis terdiri dari kondisi lapangan (rumah liar, tumpang tindih dan kampung tua).
- (4) Pemohon Alokasi Tanah yang telah melunasi uang muka 10% (sepuluh persen) namun tidak melunasi kewajiban UWT 30 (tiga puluh) tahun, maka persetujuan Alokasi Tanah dinyatakan batal dan uang muka 10% (sepuluh persen) tetap menjadi penerimaan Badan Pengusahaan Batam.

Pasal 132

Terhadap pencadangan Alokasi Tanah yang belum melunasi Faktor UWT yang terbit sebelum peraturan ini berlaku dilakukan pembatalan pencadangan alokasinya dengan menerbitkan surat pemberitahuan pembatalan.

Pasal 133

- (1) Seluruh Faktur UWT dan denda yang telah terbit sebelum Peraturan ini berlaku atas tanah yang telah dimanfaatkan dinyatakan batal.
- (2) Faktur yang dinyatakan batal sebagaimana dinyatakan pada ayat (1) diterbitkan kembali mengikuti mekanisme alokasi baru dengan masa berlaku sesuai yang tercantum di dalam Faktur UWT awal.
- (3) Dalam hal Tanah belum dimanfaatkan, Faktur UWT dan denda dinyatakan batal.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-59-

Pasal 134

Terhadap Alokasi Tanah yang kemudian berada dalam status hutan lindung atau kawasan hutan yang berdampak penting dan cakupan luas bernilai strategis (DPCLS) dan penerima Alokasi Tanah bersedia menunggu sampai dengan perubahan status menjadi area penggunaan lain, penerima Alokasi Tanah dapat diberikan tambahan masa Alokasi Tanah selama 30 (tiga puluh) tahun sesuai ketentuan terhitung mulai tanggal status *clean and clear*.

Pasal 135

Pada saat Peraturan ini berlaku:

- a. seluruh permohonan Pengadaan Tanah dan pemberian sugu hati atas Tanah serta ganti rugi atas Tanaman dan/atau Bangunan yang telah diproses sampai dengan penandatanganan Berita Acara Kesepakatan, dilakukan pembayaran sesuai dengan Berita Acara Kesepakatan yang telah ditandatangani;
- b. seluruh permohonan Pengadaan Tanah dan pemberian sugu hati atas Tanah serta ganti rugi atas Tanaman dan/atau Bangunan yang telah diajukan dan diproses namun belum selesai prosesnya sampai dengan penandatanganan Berita Acara Kesepakatan, diproses menggunakan ketentuan dalam Peraturan ini; dan
- c. seluruh faktur yang telah diterbitkan sebelum Peraturan ini berlaku dilaksanakan dan diproses menggunakan ketentuan yang berlaku sebelum Peraturan ini.

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Pasal 136

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku,

1. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Pencatatan Uang Wajib Tahunan Otorita dan Hak Pengelolaan;
2. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 17 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Administrasi Alokasi Lahan Kavling Siap Bangun sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 25 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 17 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Administrasi Alokasi Lahan Kavling Siap Bangun;
3. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembebasan Lahan dan Pemberian Sugu Hati atas Tanah serta Ganti Rugi atas Tanaman dan Bangunan Di Wilayah Kerja Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-60-

dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 16 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembebasan Lahan dan Pemberian Sagu Hati atas Tanah Serta Ganti Rugi Atas Tanaman dan Bangunan di Wilayah Kerja Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

4. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 30 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan Permukiman;
5. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan; dan
6. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 30 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Tarif Layanan dan Tata Cara Pengadministrasian Keuangan pada Direktorat Pengelolaan Pertanahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 137

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Batam
Pada tanggal 17 Oktober 2023

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

ttd.

MUHAMMAD RUDI



Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Hukum dan Organisasi,

Alex Sumarna