



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

SALINAN

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

NOMOR 13 TAHUN 2024

TENTANG

**PERUBAHAN ATAS 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 dalam rangka mewujudkan pembangunan dan pengembangan Kawasan Rempang sebagai salah satu proyek strategis nasional berdasarkan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 6 Tahun 2024 tentang Perubahan Kelima atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional;
 - b. bahwa menyikapi momentum dinamika perkembangan ekonomi yang sangat cepat guna peningkatan daya saing kawasan untuk memberikan kepastian hukum yang berdampak pada pertumbuhan investasi dan peningkatan perekonomian nasional yang berkelanjutan serta dalam rangka menyesuaikan tata kelola pertanahan yang lebih efektif sehingga perlu mengubah Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-2-

- 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);
 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 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);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-3-

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);
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 Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1034) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 6 Tahun 2024 tentang Perubahan Kelima atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 257);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-4-

13. 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);
14. Keputusan Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2019 tentang Pemberhentian Kepala, Wakil Kepala dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan Penetapan serta Pengangkatan Kepala, Wakil Kepala, dan Anggota Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
15. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 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;
16. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-5-

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM NOMOR 11 TAHUN 2023 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGELOLAAN PERTANAHAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 11 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 ditambahkan 2 (dua) angka, yakni angka 47 dan angka 48, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

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 kewenangannya 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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-6-

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.
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



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-7-

- 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.
 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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-8-

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.
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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-9-

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



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-10-

47. Cacat Administrasi adalah terjadinya kesalahan dalam prosedur pengalokasian Tanah, pengukuran, penerbitan dokumen alokasi Tanah, penerbitan dokumen pengganti, izin peralihan hak, dan/atau kesalahan subjek dan objek alokasi Tanah.
48. Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang telah ditetapkan oleh Pemerintah sesuai peraturan dan ketentuan yang berlaku.

2. Ketentuan Pasal 10 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

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 10 (sepuluh) tahun secara terus menerus dengan itikad baik, secara terbuka serta tidak diganggu gugat, diakui dan dibenarkan oleh lurah/kepala desa setempat.

3. Ketentuan Pasal 26 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

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 sekaligus 80 (delapan puluh) tahun.
- (3) Pemberian secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (2), 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 sekaligus untuk jangka waktu 80 (delapan puluh) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat diberikan terhadap Proyek Strategis Nasional dan Kawasan Ekonomi Khusus.
- (5) Pengalokasian Tanah kepada Instansi Pemerintah diberikan untuk jangka waktu selama dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-11-

4. Ketentuan ayat (7) Pasal 62 diubah, sehingga Pasal 62 berbunyi sebagai berikut:

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.
- (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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-12-

- (7) Setelah pemohon membayar faktur selisih UWT, unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan dokumen alokasi tanah sesuai dengan Rekomendasi Perubahan Pemanfaatan Peruntukan Tanah.

5. Ketentuan Pasal 76 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 76

- (1) Dalam hal jangka waktu Pengalokasian Tanah akan berakhir dan berdasarkan survei lapangan, tanah telah terbangun dan digunakan sesuai peruntukan, unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan Faktur UWT perpanjangan 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal berakhir jangka waktu pengalokasian tanah kepada Penerima Alokasi Tanah.
- (2) Dalam hal Faktur UWT perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilunasi sampai dengan habis masa berlaku Faktur, unit yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan ulang Faktur UWT perpanjangan secara otomatis dengan masa berlaku 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (3) Dalam hal Faktur UWT perpanjangan terbitan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak juga dilunasi oleh Penerima Alokasi Tanah sampai dengan habis masa berlaku faktur, unit yang membidangi pengelolaan pertanahan menerbitkan surat pemberitahuan berakhirnya Alokasi Tanah.

6. Ketentuan Pasal 77 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 77

- (1) Setelah Alokasi Tanah berakhir, Penerima Alokasi Tanah diberikan hak prioritas untuk mengajukan permohonan Alokasi Tanah kembali.
- (2) Masa Alokasi Tanah terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 30 (tiga puluh) tahun dihitung mulai tanggal berakhirnya masa alokasi 30 (tiga puluh) tahun pertama.

7. Ketentuan ayat (4) dan ayat (6) Pasal 88 diubah, sehingga Pasal 88 berbunyi sebagai berikut:

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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-13-

- (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 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, Cacat Administrasi tidak melalui tahapan penerbitan Peringatan.
 - (5) Pembatalan Alokasi Tanah dikarenakan tumpang tindih sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan terhadap penerima alokasi terbaru.
 - (6) Pembatalan Alokasi Tanah yang tidak sesuai dengan tata ruang yang berlaku, Cacat Administrasi 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.
8. Ketentuan Pasal 91 ayat (2) diubah dan di antara ayat (5) dan ayat (6) disisipkan satu ayat, yakni ayat (5a), sehingga Pasal 91 berbunyi sebagai berikut:

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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-14-

- (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;
 - j. Tanahnya musnah; dan/atau
 - k. Cacat Administrasi.
- (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.
- (5a) Dalam hal pengalokasian Tanah berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf k, UWT dikembalikan secara utuh apabila pembatalan dilakukan terhadap alokasi tanah induk.
- (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

-15-

- (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

-16-

9. Ketentuan ayat (2) huruf f dan huruf h Pasal 93 diubah, sehingga Pasal 93 berbunyi sebagai berikut:

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 penruntukan 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;
 - f. tarif layanan penggantian dokumen pengalokasian tanah;
 - g. tarif layanan pecah dan/atau gabung Gambar Lokasi;
 - h. tarif layanan izin peralihan hak; 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.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-17-

- (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.
10. Ketentuan Pasal 98 diubah, sehingga Pasal 98 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 98

- (1) Dalam hal terdapat kegiatan tertentu dan/atau Penerima Alokasi Tanah tertentu, Badan Pengusahaan Batam dapat memberikan tarif khusus terhadap layanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92.
 - (2) Kegiatan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. kenegaraan dan/atau pemerintahan;
 - b. rumah ibadah; dan/atau
 - c. misi khusus dari pemerintah.
 - (3) Misi khusus dari pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:
 - a. Proyek Strategis Nasional; dan
 - b. kawasan kampung tua atau Kavling Siap Bangun.
 - (4) Besaran tarif khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Keputusan Kepala.
11. Di antara Pasal 123 dan Pasal 124 disisipkan 1 (satu) BAB yakni BAB VII dan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 123A yang berbunyi sebagai berikut:

**BAB VII
KAWASAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL**

Pasal 123A

- (1) Pengelolaan kawasan Proyek Strategis Nasional dapat dikerjasamakan dengan pihak lain dan dituangkan dalam perjanjian.
- (2) Pengelola kawasan Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan oleh Keputusan Kepala.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-18-

12. Di antara Pasal 128 dan Pasal 129 disisipkan 1 (satu) Pasal yakni Pasal 128A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 128A

- (1) Kegiatan Pendampingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84, dilakukan terhadap penerima Alokasi Tanah dengan objek tanah yang dialokasikan terhitung mulai bulan Januari tahun 2020.
- (2) Kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85, Pasal 86 dan Pasal 87 terhadap Alokasi Tanah sebelum berlakunya Peraturan ini, dinyatakan tetap berlaku dan ditindaklanjuti berdasarkan Peraturan ini.

Pasal II

1. Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, Keputusan Kepala dan Perjanjian yang diterbitkan dalam rangka pengelolaan kawasan Proyek Strategis Nasional dinyatakan tetap berlaku.
2. Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, Penerima Alokasi Tanah yang telah berakhir masa alokasi tanahnya dan telah diterbitkan Faktur UWT Perpanjangan namun tidak dilunasi, unit kerja yang membidangi pelayanan terpadu satu pintu menerbitkan ulang Faktur UWT Perpanjangan dengan masa berlaku 30 (tiga puluh) hari kalender berdasarkan data dari unit kerja yang membidangi pengelolaan pertanahan dan proses selanjutnya dilaksanakan berdasarkan Peraturan ini.
3. Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Batam
Pada tanggal 12 September 2024

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

ttd.

MUHAMMAD RUDI



Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Hukum dan Organisasi,

Alex Sumarna