



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

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

NOMOR 5 TAHUN 2021

TENTANG

PEMANFAATAN ASET

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka melaksanakan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 59/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam *jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK.05/2016 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 87/PMK.05/2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK.05/2016 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, perlu menyesuaikan kembali Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang mengatur tentang Pemanfaatan Aset;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tentang Pemanfaatan Aset;
- Mengingat : 1. 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-2-

2. 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);
3. 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);
4. Keputusan Presiden Nomor 8 Tahun 2016 tentang Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK.05/2016 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1473) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 87/PMK.05/2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/PMK.05/2016 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1051);
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 59/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 550);
7. 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 dengan Peraturan Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-3-

Batam Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan 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 2020 Nomor 755);

8. Keputusan Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2019 tentang Pemberhentian 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;
9. 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;
10. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 20 Tahun 2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Usaha di Lingkungan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM TENTANG PEMANFAATAN ASET.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan ini, yang dimaksud dengan:

1. Barang Milik Negara, yang selanjutnya disingkat BMN, adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-4-

2. Aset adalah seluruh barang milik negara yang dikelola oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.
3. Aset Dalam Penguasaan Badan Pengusahaan Batam, yang selanjutnya disebut Aset Dalam Penguasaan, adalah Aset dalam bentuk Hak Pengelolaan Lahan.
4. Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, yang selanjutnya disebut Kawasan, adalah wilayah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam 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.
5. Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, yang selanjutnya disebut Dewan Kawasan, adalah Dewan yang dibentuk oleh Presiden dan keanggotaannya ditetapkan Presiden dengan tugas dan wewenang menetapkan kebijakan umum, membina, mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.
6. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, yang selanjutnya disebut Badan Pengusahaan Batam, adalah lembaga/instansi pemerintah pusat yang dibentuk oleh Dewan Kawasan dengan tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan sesuai dengan fungsi-fungsi Kawasan.
7. Kepala adalah Kepala Badan Pengusahaan Batam.
8. Badan Layanan Umum, yang selanjutnya disingkat BLU, adalah instansi di lingkungan Pemerintah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang dijual tanpa mengutamakan mencari keuntungan dan dalam melakukan kegiatannya didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas.
9. Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum, yang selanjutnya disingkat PK-BLU, adalah pengelolaan keuangan yang memberikan fleksibilitas berupa keleluasaan untuk menerapkan praktik bisnis yang sehat untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, sebagai pengecualian dari pengelolaan keuangan negara pada umumnya.
10. Pemanfaatan adalah pendayagunaan Aset yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Badan Pengusahaan Batam dan/atau optimalisasi Aset dengan tidak mengubah status kepemilikan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-5-

11. Sewa adalah pemanfaatan Aset oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
12. Pinjam Pakai adalah penyerahan penggunaan Aset Badan Pengusahaan Batam kepada Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan, dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Badan Pengusahaan Batam.
13. Kerja Sama Pemanfaatan, yang selanjutnya disingkat KSP, adalah pendayagunaan Aset oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya.
14. Badan Usaha adalah Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas, badan hukum asing, dan/atau koperasi.
15. Swasta adalah Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing yang mempunyai izin tinggal dan/atau membuat usaha atau badan hukum Indonesia dan/atau badan hukum asing, selain Badan Usaha Milik Negara/Daerah, yang menjalankan kegiatan usaha untuk memperoleh keuntungan.
16. Pihak Lain adalah pihak-pihak selain Kementerian/Lembaga dan Pemerintah Daerah.
17. Kerja Sama Sumber Daya Manusia dan/atau Manajemen, yang selanjutnya disebut KSM, adalah Pemanfaatan Aset dengan mengikutsertakan sumber daya manusia dan/atau kemampuan manajerial dari Mitra, dalam rangka mengembangkan kapasitas layanan Badan Pengusahaan Batam.
18. Kerja Sama Operasional, yang selanjutnya disingkat KSO, adalah Pemanfaatan Aset dengan pelaksanaan pengembangan bisnis atas Aset antara Badan Pengusahaan Batam dan Mitra secara bersama-sama dalam jangka waktu tertentu.
19. Rencana Bisnis dan Anggaran, yang selanjutnya disebut RBA, adalah dokumen perencanaan bisnis dan penganggaran yang berisi program, kegiatan, target kinerja dan anggaran Badan Pengusahaan Batam.
20. Proyeksi Pendapatan adalah jumlah pendapatan yang ditargetkan di akhir tahun.
21. Mitra adalah instansi pemerintah pusat/daerah, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Hukum lainnya yang bekerja sama dalam pemanfaatan aset yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan.
22. Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan/negara adalah organisasi yang dibentuk secara mandiri oleh Kementerian/Lembaga dalam rangka menunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan/negara.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-6-

23. Unit Akuntansi Pembantu Kuasa Pengguna Barang, yang selanjutnya disingkat UAPKPB, adalah unit yang melakukan penatausahaan BMN pada tingkat satuan kerja/Pembantu Kuasa Pengguna Barang di lingkungan Badan Pengusahaan Batam.
24. Unit Usaha adalah unit organisasi pada Badan Pengusahaan Batam yang melaksanakan tugas teknis operasional di bidang pengusahaan yang dikelola sesuai prinsip *good corporate governance*.
25. Analisa Pemanfaatan adalah analisa yang dibuat dalam rangka pelaksanaan Pemanfaatan Aset.
26. Tender adalah pemilihan mitra guna pengalokasian hak Pemanfaatan Aset selain Sewa dan Pinjam Pakai untuk memperoleh penawaran tertinggi yang responsif.
27. Kementerian Negara, yang selanjutnya disebut Kementerian, adalah perangkat pemerintah yang membidangi urusan tertentu dalam pemerintahan.
28. Lembaga adalah organisasi non Kementerian Negara dan instansi lain pengguna anggaran yang dibentuk untuk melaksanakan tugas tertentu berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau peraturan perundang-undangan lainnya.

Bagian Kedua
Maksud dan Tujuan

Pasal 2

- (1) Peraturan ini dimaksudkan untuk menjadi pedoman dan acuan dalam Pemanfaatan Aset di lingkungan Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Peraturan ini bertujuan untuk:
 - a. mewujudkan perencanaan Pemanfaatan Aset yang terukur dan terkendali;
 - b. mewujudkan pelaksanaan Pemanfaatan Aset yang tertib, efisien, efektif dan akuntabel; dan
 - c. mewujudkan pelaksanaan pemilihan Mitra Pemanfaatan Aset yang adil, non diskriminatif dan akuntabel.

Bagian Ketiga
Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan ini meliputi:

- a. Perencanaan Pemanfaatan;
- b. Sewa;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-7-

- c. Pinjam Pakai;
- d. Kerja Sama Pemanfaatan;
- e. Pemilihan Mitra;
- f. Audit Pemanfaatan;
- g. Pengakhiran Aset Kerja Sama;
- h. Pemanfaatan Aset Dalam Penguasaan;
- i. Penatausahaan; dan
- j. Pengawasan dan Pengendalian.

Bagian Keempat
Objek Pemanfaatan

Pasal 4

- (1) Pemanfaatan dapat dilakukan terhadap:
 - a. BMN; dan/atau
 - b. Aset Dalam Penguasaan.
- (2) BMN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a termasuk, namun tidak terbatas pada:
 - a. barang yang diperoleh dari pendapatan Badan Pengusahaan Batam; dan
 - b. barang yang pendanaannya merupakan gabungan antara Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan pendapatan Badan Pengusahaan Batam.
- (3) BMN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari:
 - a. Aset berupa tanah dan/atau bangunan;
 - b. Aset berupa sebagian tanah dan/atau bangunan; dan/atau
 - c. Aset selain tanah dan/atau bangunan.
- (4) Aset Dalam Penguasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b termasuk, namun tidak terbatas pada:
 - a. aset lainnya berupa barang yang belum tercatat sebagai Aset tetap; dan
 - b. aset lainnya berupa barang yang direncanakan untuk dikerjasamakan dengan pihak ketiga.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-8-

- (5) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan terhadap Aset yang termasuk dalam kriteria:
 - a. barang persediaan; atau
 - b. rahasia negara.
- (6) Aset yang menjadi objek Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ditetapkan status penggunaannya terlebih dahulu.
- (7) Aset Dalam Penguasaan dikecualikan dari ketentuan penetapan status penggunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

Bagian Kelima
Bentuk Pemanfaatan

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan meliputi:
 - a. Sewa;
 - b. Pinjam Pakai;
 - c. KSP;
 - d. Sewa dalam rangka penyediaan infrastruktur;
 - e. KSP dalam rangka penyediaan infrastruktur; dan
 - f. KSPI.
- (2) Pemanfaatan dalam rangka penyediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d sampai dengan huruf f, mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pengelolaan BMN dan kerja sama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur.

Bagian Keenam
Persyaratan Pemanfaatan

Pasal 6

- (1) Pemanfaatan Aset dilakukan berdasarkan pertimbangan:
 - a. mengoptimalkan daya guna Aset, baik yang seluruhnya maupun yang sebagian, dalam menunjang penyelenggaraan tugas dan fungsi Badan Pengusahaan Batam;
 - b. mengoptimalkan pendapatan Badan Pengusahaan Batam;
 - c. menunjang pelaksanaan kegiatan usaha investor/pelaku usaha di wilayah kerja Badan Pengusahaan Batam; dan/atau
 - d. mencegah penggunaan Aset oleh pihak lain secara tidak sah.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-9-

- (2) Pemanfaatan Aset dilakukan sepanjang tidak mengganggu penyelenggaraan tugas dan fungsi Badan Pengusahaan Batam.
- (3) Pemanfaatan tidak mengubah status kepemilikan Aset.
- (4) Aset yang menjadi objek Pemanfaatan dilarang untuk dijadikan sebagai jaminan, digadaikan, atau objek perikatan lainnya selama jangka waktu Pemanfaatan, baik oleh Badan Pengusahaan Batam maupun oleh Mitra.
- (5) Pemanfaatan Aset dilakukan dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan ini.
- (6) Perpanjangan jangka waktu Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan dengan ketentuan jangka waktu tersebut tidak melampaui batas waktu keberadaan Kawasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pemanfaatan dilakukan oleh Kepala dan dilaporkan kepada Menteri Keuangan.
- (8) Pemanfaatan Aset dilakukan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan negara dan kepentingan umum.
- (9) Kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (8) harus merupakan kegiatan yang menyangkut kepentingan bangsa dan Negara, masyarakat luas, rakyat banyak/bersama, dan/atau kepentingan pembangunan.
- (10) Biaya pemeliharaan dan pengamanan Aset serta biaya pelaksanaan yang berkaitan dengan Pemanfaatan Aset dibebankan pada mitra Pemanfaatan Aset.
- (11) Mitra Pemanfaatan Aset dilarang mendayagunakan Aset objek Pemanfaatan BMN selain untuk peruntukan Pemanfaatan Aset sesuai perjanjian.

Pasal 7

- (1) Pendapatan yang diperoleh dari Pemanfaatan dapat digunakan langsung oleh Badan Pengusahaan Batam sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan oleh Kepala kepada Menteri Keuangan.
- (3) Aset yang diperoleh dari hasil Pemanfaatan menjadi BMN pada Badan Pengusahaan Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-10-

Bagian Ketujuh
Kewenangan Pemanfaatan Aset

Pasal 8

- (1) Kepala berwenang melakukan Pemanfaatan Aset.
- (2) Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk, namun tidak terbatas pada:
 - a. Penetapan Aset yang dapat dilakukan Pemanfaatan;
 - b. Penetapan rencana Pemanfaatan Aset;
 - c. Penetapan formula tarif Sewa setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan;
 - d. Penetapan tarif Sewa;
 - e. Penetapan besaran kontribusi tetap dan bagian keuntungan KSP, imbal hasil KSO dan/atau KSM;
 - f. Persetujuan permohonan Pemanfaatan Aset;
 - g. Penetapan Mitra Pemanfaatan;
 - h. Penandatanganan perjanjian Pemanfaatan;
 - i. Perpanjangan jangka waktu Pemanfaatan;
 - j. Penatausahaan Aset yang dilakukan Pemanfaatan;
 - k. Pengawasan dan pengendalian atas pelaksanaan Pemanfaatan; dan
 - l. Pemberian sanksi kepada Mitra Pemanfaatan.
- (3) Kepala dapat melimpahkan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada pejabat struktural di Badan Pengusahaan Batam.
- (4) Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Kepala.

BAB II
PERENCANAAN PEMANFAATAN ASET

Bagian Kesatu
Ketentuan Umum

Pasal 9

- (1) Perencanaan Pemanfaatan Aset memuat informasi berupa Aset yang direncanakan untuk dilakukan Pemanfaatan.
- (2) Perencanaan Pemanfaatan Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam RBA Badan Pengusahaan Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-11-

- (3) Perencanaan Pemanfaatan Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk Pinjam Pakai.

Bagian Kedua
Pelaksanaan Perencanaan

Pasal 10

- (1) Unit yang membidangi perencanaan menghimpun usulan perencanaan Pemanfaatan Aset yang disampaikan oleh UAPKPB.
- (2) Usulan perencanaan Pemanfaatan Aset yang disampaikan oleh UAPKPB kepada unit yang membidangi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melampirkan dokumen kelengkapan Aset, antara lain:
 - a. Objek Aset yang akan dimanfaatkan; dan
 - b. Analisa Pemanfaatan.
- (3) Dalam penyusunan perencanaan Pemanfaatan Aset, unit yang membidangi perencanaan melakukan koordinasi dan konsolidasi dengan unit kerja terkait di Badan Pengusahaan Batam.
- (4) Unit yang membidangi perencanaan melakukan penelitian atas usulan perencanaan Pemanfaatan Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (2), memastikan tidak terjadi duplikasi dan melaporkan kepada Kepala secara berjenjang.
- (5) Sesuai laporan unit yang membidangi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala menetapkan perencanaan Pemanfaatan Aset dalam dokumen RBA pada awal tahun.

Pasal 11

- (1) Analisa Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b paling sedikit menjelaskan secara ringkas mengenai maksud dan tujuan, bentuk kerja sama, dan hasil analisis evaluasi dari aspek teknis, aspek keuangan dan aspek hukum.
- (2) Analisis dan evaluasi dari aspek teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk antara lain spesifikasi teknis/kualifikasi dan/atau kegiatan terkait objek pemanfaatan.
- (3) Analisis dan evaluasi dari aspek keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk kajian bisnis, Proyeksi Pendapatan dan biaya yang timbul dari pelaksanaan pemanfaatan.
- (4) Analisis dan evaluasi dari aspek hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk kelengkapan bukti kepemilikan aset, risiko dan/atau rekam jejak Mitra.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-12-

- (5) Analisa Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 Peraturan ini.

Pasal 12

- (1) Kepala membentuk Tim untuk melakukan uji kelayakan (*feasibility study*) atas pelaksanaan Pemanfaatan Aset yang akan dilakukan pemilihan Mitra.
- (2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki tugas sebagai berikut:
- menyiapkan prastudi/uji kelayakan;
 - menyiapkan rincian kebutuhan bangunan dan fasilitas yang akan ditenderkan;
 - merencanakan skema kerja sama;
 - mengusulkan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerja sama;
 - menyiapkan dokumen teknis dan dokumen finansial (harga);
 - berkoordinasi dengan Panitia Pemilihan selama proses pemilihan; dan
 - melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Kepala.
- (3) Pelaksanaan tugas Tim dalam menghitung besaran penerimaan negara dari KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f diusulkan kepada Kepala guna mendapatkan persetujuan, dan akan digunakan sebagai persyaratan minimum yang harus dipenuhi oleh calon Mitra.
- (4) Berdasarkan uji kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala menetapkan Rencana Umum Pemilihan Mitra, yang meliputi:
- mengidentifikasi peruntukan Aset Badan Pengusahaan Batam;
 - mengidentifikasi kebutuhan yang diperlukan untuk menunjang pelaksanaan Pemanfaatan Aset, antara lain meliputi spesifikasi teknis, rancangan perjanjian dan berita acara serah terima objek Pemanfaatan Aset kepada Mitra;
 - menyusun dan menetapkan rencana penganggaran untuk pemilihan Mitra; dan
 - menyusun kerangka acuan kerja.
- (5) Kerangka acuan kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d paling sedikit meliputi:
- Pendahuluan yang berisi gambaran umum singkat tentang kerja sama pemanfaatan yang akan dilaksanakan;
 - Maksud dan tujuan pelaksanaan kerja sama;
 - Target/sasaran yang ingin dicapai dalam pelaksanaan kerja sama;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-13-

- d. Nilai investasi yang dibutuhkan, nilai Aset yang diperhitungkan sebagai investasi, besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan yang harus disetorkan ke negara atas pelaksanaan kerja sama, dan besaran kontribusi tahunan dan besaran bagian bangunan yang digunakan langsung untuk tugas dan fungsi pemerintah untuk pelaksanaan kerja sama;
- e. Jangka waktu pelaksanaan kerja sama;
- f. Ruang lingkup usaha (*core business*) dalam kerja sama, objek Pemanfaatan, dan lokasi objek Pemanfaatan Aset;
- g. Jenis manajerial yang dibutuhkan seperti pengalaman, sertifikasi, dan dukungan personalia;
- h. Aset yang dihasilkan dari pelaksanaan kerja sama;
- i. Spesifikasi teknis pekerjaan konstruksi terkait Aset yang akan dibangun;
- j. Metode kerja yang harus dilakukan oleh Mitra dalam melaksanakan kerja sama;
- k. Laporan Mitra menyangkut kemajuan pekerjaan yang telah dilaksanakan;
- l. Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan (*revenue sharing*); dan
- m. Metode pemilihan Mitra.

Pasal 13

- (1) Perencanaan Pemanfaatan Aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dapat dilakukan perubahan sewaktu-waktu dalam hal perubahan tersebut dilakukan untuk memenuhi maksud dan tujuan dibentuknya Badan Pengusahaan Batam, atas usulan UAPKPB dan dilakukan kajian oleh unit yang membidangi perencanaan.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan keselarasan dan keharmonisan dengan ketentuan dalam Peraturan ini dan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perubahan atas perencanaan Pemanfaatan Aset yang mempengaruhi formula tarif sewa disampaikan oleh Kepala kepada Menteri Keuangan untuk mendapatkan persetujuan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-14-

BAB III SEWA

Bagian Kesatu Ketentuan Umum

Pasal 14

- (1) Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a dilakukan dalam rangka:
 - a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna Aset;
 - b. memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Badan Pengusahaan Batam;
 - c. mencegah Aset digunakan oleh pihak lain secara tidak sah; dan/atau
 - d. pemberian layanan Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan terhadap Aset Badan Pengusahaan Batam yang sejak awal perolehannya diperuntukkan bagi pemberian layanan Badan Pengusahaan Batam.

Pasal 15

- (1) Objek Sewa berupa tanah dan/atau bangunan:
 - a. dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhan; dan/atau
 - b. dapat meliputi pula ruang di bawah dan/atau di atas permukaan tanah.
- (2) Dalam hal objek Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa sebagian tanah dan/atau bangunan, luas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek Sewa adalah sebesar luas bagian tanah dan/atau bangunan yang dimanfaatkan.
- (3) Objek Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditawarkan melalui media pemasaran oleh Kepala.

Pasal 16

Pihak yang dapat menyewa Aset meliputi:

- a. Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara/Daerah;
- c. Swasta, termasuk perorangan;
- d. unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan/Negara; dan/atau
- e. badan usaha lainnya.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-15-

Pasal 17

- (1) Sewa dilakukan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Sewa dapat dilakukan dalam jangka waktu lebih dari 5 (lima) tahun untuk:
 - a. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu Sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - b. ditentukan lain dalam Undang-Undang.
- (3) Permintaan perpanjangan jangka waktu Sewa harus disampaikan kepada Kepala paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Sewa.

Pasal 18

- (1) Formula tarif Sewa ditetapkan oleh Kepala setelah memperoleh persetujuan Menteri Keuangan cq. Direktur Jenderal yang membidangi pengelolaan BMN.
- (2) Penetapan tarif Sewa dilakukan oleh Kepala berdasarkan formula tarif Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), penetapan tarif Sewa terhadap Aset Badan Pengusahaan Batam yang sejak awal perolehannya diperuntukkan bagi pemberian layanan Badan Pengusahaan Batam mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PK-BLU.

Pasal 19

- (1) Formula tarif Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) diajukan oleh UAPKPB kepada Kepala melalui unit kerja yang melaksanakan bidang tugas pentarifan
- (2) Unit kerja yang melaksanakan bidang tugas pentarifan melakukan kajian dan/atau penelitian atas usulan formula tarif sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Hasil kajian dan/atau penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala untuk diajukan guna mendapatkan persetujuan Menteri Keuangan cq. Direktur Jenderal yang membidangi pengelolaan BMN.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-16-

Pasal 20

- (1) Calon penyewa mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat lampiran dokumen sebagai berikut:
 - a. identitas lengkap calon penyewa, termasuk:
 1. akta pendirian/anggaran dasar dan perubahannya, untuk calon penyewa berbentuk Badan Usaha;
 2. kartu identitas seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), paspor, atau Surat Izin Mengemudi (SIM) untuk calon penyewa swasta orang perseorangan.
 - b. pertimbangan yang mendasari permohonan Sewa;
 - c. tujuan penggunaan objek Sewa;
 - d. rincian data objek Sewa yang dibutuhkan, termasuk luas dan lokasi tanah dan/atau bangunan;
 - e. Usulan jangka waktu; dan
 - f. Usulan besaran Sewa.

Pasal 21

UAPKPB melakukan penelitian dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 serta menghitung usulan besaran sewa.

Pasal 22

- (1) Hasil dari penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 disampaikan oleh UAPKPB kepada Kepala untuk memberikan persetujuan atau tidak memberikan persetujuan terhadap permohonan Sewa yang diajukan.
- (2) Dalam hal permohonan sewa disetujui, Kepala dan penyewa menandatangani perjanjian sewa.
- (3) Dalam hal permohonan Sewa tidak disetujui, Kepala menerbitkan surat penolakan kepada pihak yang mengajukan permohonan, disertai alasannya.

Pasal 23

Sewa dituangkan dalam perjanjian Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2), yang paling sedikit memuat:

- a. dasar perjanjian;
- b. identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-17-

- c. jenis dan luas atau jumlah barang;
- d. besaran Sewa;
- e. jangka waktu Sewa;
- f. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu Sewa;
- g. tanggung jawab penyewa untuk menyelesaikan proses penghapusan; dan
- h. hak dan kewajiban para pihak.

Pasal 24

- (1) Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dibuat di atas kertas bermeterai cukup.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Sewa dengan periode per hari dengan jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari dan periode per jam dilaksanakan dengan pembuatan kuitansi/invoice atau bukti penerimaan setara lainnya.

Pasal 25

- (1) Hasil Sewa merupakan penerimaan Badan Pengusahaan Batam dan wajib disetorkan ke rekening Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Penyetoran uang Sewa harus dilakukan sekaligus secara tunai sebelum perjanjian ditandatangani.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyetoran dapat dilakukan secara bertahap atas Sewa Aset dengan karakteristik khusus.

Pasal 26

- (1) Besaran Sewa diperoleh dari nilai hasil perhitungan Tim yang ditetapkan oleh Kepala sesuai usulan dari UAPKPB.
- (2) Dalam hal terdapat usulan nilai Sewa yang diajukan oleh calon penyewa dan nilai usulan tersebut lebih besar dari hasil perhitungan berdasarkan formula tarif Sewa, besaran Sewa yang ditetapkan adalah sebesar usulan.

Pasal 27

Terhadap usulan Sewa dari beberapa calon penyewa atas Aset yang sama dalam waktu yang bersamaan, sebagai dasar penentuan penyewa, Kepala mempertimbangkan aspek pengamanan dan pemeliharaan serta pertimbangan usulan Sewa yang dianggap paling menguntungkan bagi Badan Pengusahaan Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-18-

Pasal 28

Penyewa dengan jangka waktu Sewa per minggu, per hari atau per jam wajib menyetorkan uang Sewa secara penuh dan sekaligus melalui pembayaran tunai kepada pejabat yang ditunjuk oleh Kepala atau menyetorkan ke rekening kas bendahara penerimaan paling lambat sebelum Sewa mulai dilaksanakan.

Pasal 29

- (1) Jangka waktu Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dapat dilakukan perpanjangan.
- (2) Persetujuan perpanjangan adalah kewenangan Kepala dan dapat dilimpahkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan perpanjangan Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dengan menyebutkan alasan dimohonkannya perpanjangan jangka waktu.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 24 berlaku secara mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 30

- (1) Terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu Sewa yang disetujui, dilakukan perjanjian baru antara Kepala dengan penyewa.
- (2) Perjanjian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa periode sebelumnya.
- (3) Terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu Sewa yang tidak disetujui, Kepala menerbitkan surat penolakan disertai alasannya.
- (4) Berdasarkan surat Penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penyewa harus mengembalikan Aset yang disewa paling lama pada tanggal terakhir jangka waktu Sewa yang tercantum dalam perjanjian.
- (5) Dalam hal pada batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penyewa belum mengembalikan Aset, Badan Pengusahaan Batam mengupayakan pendekatan persuasif dengan melibatkan aparat berwenang.
- (6) Dalam hal pendekatan persuasif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak berhasil, Badan Pengusahaan Batam melakukan pengosongan paksa berkoordinasi dengan instansi terkait atau tindakan lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-19-

Pasal 31

- (1) Kecuali untuk jangka waktu Sewa per hari atau per jam, selama jangka waktu Sewa, penyewa dapat melakukan perubahan objek Sewa dengan syarat:
 - a. Telah mendapatkan persetujuan Kepala;
 - b. Tidak mengubah konstruksi dasar bangunan;
 - c. Perubahan tersebut diatur dalam perjanjian Sewa;
 - d. Pada saat Sewa berakhir, objek sewa wajib dikembalikan ke dalam kondisi baik dan layak fungsi;
 - e. Tidak mengurangi nilai objek Sewa; dan
 - f. Segala biaya terkait perubahan objek Sewa dibebankan kepada penyewa.
- (2) Hasil perubahan objek Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. dalam hal objek Sewa yang dihasilkan dari perubahan diperlukan oleh Badan Pengusahaan Batam, hasil perubahan objek Sewa tersebut menjadi Aset Badan Pengusahaan Batam; atau
 - b. Dalam hal objek Sewa yang dihasilkan dari perubahan tidak diperlukan oleh Badan Pengusahaan Batam, penyewa wajib membongkar objek Sewa tersebut dan mengembalikan kondisi objek Sewa menjadi seperti semula atau tetap berada dalam kondisi layak pakai.
- (3) Perubahan objek Sewa yang menjadi Aset Badan Pengusahaan Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a disertakan dalam Berita Acara Serah Terima pada akhir Sewa untuk ditetapkan menjadi Aset Badan Pengusahaan Batam.
- (4) Pembongkaran dan pengembalian kondisi Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b menjadi beban sepenuhnya dari penyewa.

Pasal 32

- (1) Penyewa wajib melakukan pengamanan atas Aset yang disewa.
- (2) Pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi barang, penurunan jumlah barang dan hilangnya barang.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-20-

Pasal 33

- (1) Penyewa wajib melakukan pemeliharaan atas Aset yang disewa.
- (2) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan untuk menjaga kondisi dan memperbaiki barang agar selalu dalam keadaan baik dan siap untuk digunakan secara berdaya guna dan berhasil guna.
- (3) Seluruh biaya pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk biaya yang timbul dari pemakaian dan pemanfaatan Aset menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penyewa.
- (4) Perbaikan Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus sudah selesai dilaksanakan paling lambat pada saat berakhirnya jangka waktu Sewa.
- (5) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), perbaikan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara Badan Pengusahaan Batam dengan penyewa apabila kerusakan atas Aset yang disewa diakibatkan oleh keadaan kahar (*force majeure*).

Pasal 34

- (1) Penyewa dilarang menggunakan Aset yang disewakan untuk peruntukan selain dari yang telah ditetapkan pada perjanjian Sewa atau ketentuan lain yang ditetapkan oleh Kepala.
- (2) Penyewa dapat melakukan penerusan sewa kepada pihak lain, dengan persetujuan Kepala.

Pasal 35

- (1) Perjanjian Sewa dapat dibatalkan secara sepihak oleh Kepala sebelum berakhirnya jangka waktu dalam hal:
 - a. terjadi perubahan peruntukan Sewa yang dilakukan oleh penyewa tanpa persetujuan; atau
 - b. penyewa tidak mengindahkan peringatan yang diberikan oleh Badan Pengusahaan Batam dan/atau pemenuhan tanggung jawab serta kewajiban yang tertuang dalam perjanjian.
- (2) Terhadap pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pengusahaan Batam tidak memberikan penggantian dalam bentuk apapun kepada penyewa.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-21-

Pasal 36

Sewa berakhir dalam hal:

- a. Berakhirnya jangka waktu Sewa dan tidak dilakukan perpanjangan;
- b. Berlakunya syarat batal sesuai perjanjian;
- c. Dibatalkan secara sepihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35;
- d. Penyewa yang berbentuk badan usaha/badan hukum/unit kerja dilikuidasi/dihentikan kegiatan operasinya atau penyewa yang merupakan orang perseorangan meninggal dunia;
- e. Terdapat perintah pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak dilakukannya upaya hukum lain; atau
- f. Terbitnya peraturan yang mengakibatkan Sewa harus berakhir.

Pasal 37

Penyewa wajib untuk menyelesaikan proses penghapusan.

Pasal 38

- (1) Penyerahan Aset pada saat berakhirnya Sewa dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima sebagaimana diatur dalam Pasal 146.
- (2) Pembuatan dan penandatanganan Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk pemanfaatan Aset berupa mess/wisma/bungalow/ hotel/tempat peristirahatan.
- (3) Terhadap Aset berupa mess/wisma/bungalow/hotel/tempat peristirahatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), apabila terjadi kerusakan, penyewa wajib membayar uang pengganti.

Bagian Kedua Sewa Karakteristik Khusus

Paragraf 1 Ketentuan Umum

Pasal 39

Kegiatan dengan karakteristik khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) merupakan kegiatan dengan nilai investasi tinggi yang membutuhkan jangka waktu pengembalian investasi lebih dari 5 (lima) tahun.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-22-

Pasal 40

- (1) Pelaksanaan sewa dengan karakteristik khusus berdasarkan persetujuan Kepala dengan mempertimbangkan usulan dari UAPKPB yang dilengkapi dengan Analisa Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
- (2) Peruntukan sewa aset dilaksanakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.
- (3) Luas, letak dan batas objek sewa dituangkan dalam dokumen yang diterbitkan oleh unit kerja pengelola lahan.

Paragraf 2

Tarif dan Tata Cara Pembayaran Sewa

Pasal 41

- (1) Pembayaran uang sewa dengan karakteristik khusus dapat dilakukan secara bertahap berdasarkan analisa yang dilakukan oleh UAPKPB serta unit kerja yang membidangi pentarifan.
- (2) Tarif sewa Aset dengan karakteristik khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dalam Keputusan Kepala berdasarkan analisa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bukti pembayaran uang sewa harus diserahkan pada Badan Pengusahaan Batam.

Paragraf 3

Sanksi

Pasal 42

Dalam hal penyewa tidak melaksanakan kewajiban dalam perjanjian dan/atau melanggar ketentuan dalam Peraturan ini, penyewa dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. Sanksi administratif; dan/atau
- b. Sanksi denda.

Pasal 43

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan pembayaran sewa secara bertahap, penyerahan objek sewa atau perbaikan objek sewa sebagaimana diatur dalam Peraturan ini, dikenakan sanksi administratif sebagai berikut:
 - a. Surat peringatan pertama diberikan terhitung 14 (empat belas) hari kerja sejak berakhirnya jangka waktu sewa;
 - b. Surat peringatan kedua diberikan terhitung 14 (empat belas) hari kerja sejak surat peringatan pertama tidak dilaksanakan; dan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-23-

- c. Surat peringatan ketiga diberikan terhitung 14 (empat belas) hari sejak surat peringatan kedua tidak dilaksanakan.
- (2) Apabila penyewa tidak melakukan pembayaran sewa sesuai tahapan meskipun telah diterbitkan surat peringatan ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, perjanjian dinyatakan batal dan tidak dilakukan pengembalian atas uang sewa yang telah dibayarkan.

Pasal 44

Dalam hal penyerahan objek sewa atau perbaikan objek sewa belum dilakukan terhitung 14 (empat belas) hari sejak diterbitkannya surat peringatan ketiga sebagaimana dimaksud pada Pasal 43 ayat (1) huruf c, dikenakan denda dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Penyewa wajib membayar denda sebesar 2% (dua persen) per bulan dari nilai sewa atau biaya perbaikan;
- b. Perhitungan denda sebagaimana dimaksud pada huruf a, bagian dari bulan dihitung 1 (satu) bulan penuh; dan
- c. Denda sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenakan paling lama 3 (tiga) bulan.

BAB IV
PINJAM PAKAI

Pasal 45

- (1) Pinjam Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b dilaksanakan antara Badan Pengusahaan Batam dan Pemerintah Daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.
- (2) Objek Pinjam Pakai meliputi Aset berupa:
 - a. Tanah dan/atau bangunan; dan
 - b. Selain tanah dan/atau bangunan yang berada pada Kepala.
- (3) Objek Pinjam Pakai berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhannya.
- (4) Jangka waktu Pinjam Pakai paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
- (5) Pinjam Pakai dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. jenis dan luas atau jumlah Aset yang dipinjampakaikan;
 - c. jangka waktu pinjam pakai;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-24-

- d. tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu Pinjam Pakai; dan
- e. hak dan kewajiban para pihak.

Pasal 46

- (1) Aset yang dipinjamkaikan harus dalam kondisi belum/tidak digunakan oleh Badan Pengusahaan Batam untuk penyelenggaraan tugas dan fungsinya.
- (2) Aset yang dipinjamkaikan harus digunakan untuk menunjang pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan daerah.
- (3) Aset yang dipinjamkaikan dapat memberikan manfaat ekonomi dan/atau sosial bagi Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat.

Pasal 47

- (1) Dalam kondisi tertentu, dapat dilakukan serah terima sementara antara Kepala dengan Pemerintah Daerah atas Aset yang akan dipinjamkaikan, mendahului persetujuan/penetapan Pinjam Pakai dari Kepala.
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penanganan atas:
 - a. penugasan pemerintah sebagaimana tertuang dalam peraturan atau keputusan yang ditetapkan oleh Presiden;
 - b. bencana alam;
 - c. bencana non alam; atau
 - d. bencana sosial.

Pasal 48

- (1) Pemerintah Daerah mengajukan permohonan Pinjam Pakai kepada Kepala.
- (2) Permohonan Pinjam Pakai paling sedikit memuat:
 - a. Pertimbangan yang mendasari permohonan Pinjam Pakai;
 - b. Tujuan penggunaan objek Pinjam Pakai;
 - c. Rincian data objek Pinjam Pakai yang dibutuhkan, termasuk luas dan lokasi tanah dan/atau bangunan; dan
 - d. Jangka waktu.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-25-

- (3) UAPKPB melakukan penelitian atas permohonan Pinjam Pakai yang diajukan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 49

- (1) Perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (4) hanya dapat dilakukan dengan kriteria:
- Belum diperlukan untuk pelaksanaan tugas dan fungsi Badan Pengusahaan Batam; atau
 - Pemerintah Daerah belum mampu menyediakan anggaran untuk pengadaan aset.
- (2) Dalam hal jangka waktu Pinjam Pakai akan diperpanjang, permintaan perpanjangan jangka waktu pinjam pakai dimaksud, harus sudah diterima oleh Kepala:
- Paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu Pinjam Pakai berakhir, untuk Pinjam Pakai dengan jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - Sesuai dengan perjanjian, dalam hal jangka waktu pinjam pakai kurang dari atau sama dengan 1 (satu) tahun.

Pasal 50

- (1) Selama jangka waktu Pinjam Pakai, peminjam dapat melakukan perubahan Aset dengan syarat:
- Telah mendapatkan persetujuan Kepala;
 - Tidak mengubah konstruksi dasar bangunan;
 - Tidak mengurangi nilai aset; dan
 - Segala biaya terkait perubahan Aset dibebankan kepada peminjam.
- (2) Hasil perubahan aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
- Dalam hal aset yang dihasilkan dari perubahan diperlukan oleh Badan Pengusahaan Batam, hasil perubahan aset tersebut menjadi aset Badan Pengusahaan Batam; atau
 - Dalam hal Aset yang dihasilkan dari perubahan tidak diperlukan oleh Badan Pengusahaan Batam, peminjam wajib membongkar aset tersebut dan mengembalikan kondisi Aset menjadi seperti semula dan/atau tetap berada dalam kondisi layak pakai.
- (3) Perubahan Aset yang menjadi Aset Badan Pengusahaan Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a disertakan dalam Berita Acara Serah Terima pada akhir masa pinjam pakai untuk ditetapkan menjadi Aset Badan Pengusahaan Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-26-

- (4) Pembongkaran dan pengembalian kondisi Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b menjadi beban sepenuhnya dari peminjam.

Pasal 51

- (1) Pinjam pakai berakhir dalam hal:
- berakhirnya jangka waktu Pinjam Pakai sebagaimana tertuang dalam perjanjian dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - Pengakhiran perjanjian Pinjam Pakai secara sepihak oleh Kepala;
 - Berakhirnya perjanjian Pinjam Pakai; atau
 - Ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran Pinjam Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat dilakukan dalam hal peminjam pakai tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian Pinjam Pakai.
- (3) Pengakhiran Pinjam Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Kepala secara tertulis tanpa melalui pengadilan, setelah terlebih dahulu diberikan peringatan/pemberitahuan tertulis kepada peminjam pakai.
- (4) Setelah berakhirnya jangka waktu Pinjam Pakai dan tidak dilakukan perpanjangan, peminjam wajib menyerahkan objek Pinjam Pakai kepada Kepala atau pejabat yang ditunjuk yang dituangkan dalam berita acara serah terima, dengan terlebih dahulu mempertimbangkan perubahan Aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2).
- (5) Peminjam wajib untuk menyelesaikan proses penghapusan.

BAB V
KERJA SAMA PEMANFAATAN

Bagian Kesatu
Ketentuan Umum

Pasal 52

- (1) KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c dilaksanakan dalam rangka:
- mengoptimalkan daya guna dan hasil guna Aset;
 - meningkatkan pendapatan Badan Pengusahaan Batam; dan/atau
 - memenuhi biaya operasional, pemeliharaan dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap Aset.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-27-

- (2) Pihak yang dapat menjadi mitra KSP meliputi:
 - a. Badan Usaha Milik Negara;
 - b. Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
 - c. Swasta, kecuali perorangan.
- (3) KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam bentuk pendayagunaan atau optimalisasi Aset Badan Pengusahaan Batam dan/atau Mitra dalam rangka menghasilkan layanan.
- (4) Pelaksanaan KSP sesuai dengan penetapan perencanaan pemanfaatan Aset sebagaimana dimaksud dalam Peraturan ini.

Bagian Kedua
Objek KSP

Pasal 53

- (1) Objek KSP meliputi Aset berupa:
 - a. Tanah dan/atau bangunan
 - b. Selain tanah dan/bangunan yang berada pada Kepala.
- (2) Objek KSP berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhannya.
- (3) Selama jangka waktu pengoperasian, Mitra KSP dilarang menjaminkan atau menggadaikan Aset yang menjadi objek KSP.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan KSP

Pasal 54

- (1) KSP dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Mitra KSP harus membayar kontribusi tetap kepada Badan Pengusahaan Batam setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil KSP;
 - b. dalam hal jangka waktu KSP kurang dari 1 (satu) tahun, Mitra KSP membayar kontribusi tetap dan pembagian keuntungan berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh Badan Pengusahaan Batam;
 - c. besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Kepala; dan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-28-

- d. Besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil KSP harus memperoleh persetujuan Kepala.
- (2) Biaya persiapan KSP yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Batam sampai dengan penunjukan Mitra KSP dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
- (3) Biaya persiapan KSP yang terjadi setelah ditetapkannya Mitra KSP dibebankan pada Mitra KSP.
- (4) Menteri Keuangan dapat memberikan bantuan dan dukungan dalam rangka penyiapan KSP.

Pasal 55

- (1) Dalam hal KSP berupa tanah dan/atau bangunan dan sebagian tanah dan/atau bangunan, sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungannya dapat berupa bangunan beserta fasilitasnya atau barang lainnya yang dibangun/diadakan dalam satu kesatuan perencanaan tetapi tidak termasuk sebagai objek KSP.
- (2) Besaran nilai bangunan beserta fasilitasnya atau barang lainnya sebagai bagian dari kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling banyak 10% (sepuluh persen) dari total penerimaan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan selama jangka waktu KSP.
- (3) Besaran kontribusi tetap dan persentase pembagian keuntungan KSP berupa tanah dan/atau bangunan dan sebagian tanah dan/atau bangunan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Kepala.
- (4) Besaran kontribusi tetap dan persentase pembagian keuntungan KSP berupa selain tanah dan/atau bangunan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Kepala dan dapat melibatkan Kementerian Keuangan.

Pasal 56

- (1) Besaran kontribusi tetap mempertimbangkan:
 - a. nilai wajar/taksiran Aset yang menjadi objek KSP; dan
 - b. kelayakan bisnis atau kondisi keuangan mitra KSP.
- (2) Perhitungan besaran kontribusi tetap harus mempertimbangkan dasar-dasar nilai keuntungan sebagai dasar penilaian dan dapat pula mempertimbangkan manfaat ekonomi dan/atau sosial.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-29-

- (3) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Kepala dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Kepala.
- (4) Nilai wajar BMN dalam rangka KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berdasarkan:
 - a. hasil Penilaian oleh:
 1. Penilai Pemerintah;
 2. Penilai Publik yang ditetapkan oleh Kepala, untuk Aset berupa tanah dan/atau bangunan;
 - b. Penilaian Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh Kepala, atau menggunakan Penilai yang ditetapkan oleh Kepala.
- (5) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan hasil analisis Penilai dan proposal kelayakan bisnis.
- (6) Manfaat ekonomi dan/ atau sosial bagi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperoleh dari hasil analisis Penilai.
- (7) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang telah ditentukan, meningkat setiap tahun dihitung berdasarkan kontribusi tetap pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.

Pasal 57

- (1) Besaran pembagian keuntungan hasil KSP dapat berbentuk pembagian atas:
 - a. Keuntungan berupa:
 1. Keuntungan bersih (*net profit*);
 2. Keuntungan bruto (*gross profit*); atau
 3. Keuntungan tertentu, seperti EBIT/EBITDA;
 - b. Pendapatan (*revenue*); atau
 - c. Arus kas (*cash flow*) hasil KSP berupa arus kas bersih (*net cash flow*) atau arus kas tambahan (*incremental cash flow*).
- (2) Perhitungan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. nilai investasi pemerintah;
 - b. nilai investasi mitra KSP;
 - c. kelayakan bisnis mitra;
 - d. risiko yang ditanggung mitra KSP.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-30-

- (3) Perhitungan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Kepala dari hasil perhitungan tim mempertimbangkan hasil Penilaian.
- (4) Pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung dari:
 - a. pendapatan/penjualan;
 - b. laba sebelum bunga dan pajak;
 - c. laba bersih;
 - d. arus kas bersih kegiatan operasi dan investasi.
- (5) Cicilan pokok dan biaya yang timbul atas pinjaman mitra KSP dibebankan pada mitra KSP dan tidak diperhitungkan dalam pembagian keuntungan.
- (6) Besaran nilai investasi pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a didasarkan pada nilai wajar Aset yang menjadi objek KSP.
- (7) Besaran nilai investasi mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b didasarkan pada estimasi investasi dalam proposal KSP.

Pasal 58

- (1) Dalam hal terdapat perubahan investasi oleh Pemerintah, besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan dapat ditinjau kembali oleh Kepala.
- (2) Dalam hal terdapat perubahan realisasi investasi yang dikeluarkan oleh mitra KSP dari estimasi investasi sebagaimana tertuang dalam perjanjian, besaran pembagian keuntungan dapat ditinjau kembali oleh Kepala.
- (3) Realisasi investasi mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didasarkan pada hasil audit yang dilakukan oleh aparat pengawasan intern pemerintah atau auditor independen.

Pasal 59

- (1) Pembayaran kontribusi tetap pertama ke rekening Kas Umum Negara oleh mitra KSP dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah perjanjian KSP ditandatangani.
- (2) Pembayaran kontribusi tetap pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan bukti setor dan disampaikan oleh mitra kepada Kepala.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-31-

- (3) Dalam hal kewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipenuhi oleh mitra, maka Kepala mengenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Peraturan ini.
- (4) Dalam hal pembayaran kontribusi tetap pertama tidak dilakukan sesuai batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perjanjian KSP dinyatakan batal.
- (5) Pembayaran kontribusi tetap berikutnya ke rekening Kas Umum Negara dilakukan setiap tahun paling lambat sesuai tanggal dan bulan ditandatanganinya perjanjian, yang dimulai pada tahun berikutnya sampai dengan berakhirnya perjanjian KSP.
- (6) Pembayaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuktikan dengan bukti setor.
- (7) Selain kontribusi tetap pertama, pembayaran kontribusi tetap yang dibayar tiap tahun dapat dilakukan secara bertahap dan harus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran kontribusi tetap berikutnya.
- (8) Kontribusi tetap selama jangka waktu KSP dapat dibayarkan sekaligus di muka, yang besarnya ditentukan oleh tim yang dibentuk oleh Kepala dengan mempertimbangkan nilai waktu dari uang (*time value of money*).

Pasal 60

Pembagian keuntungan hasil pelaksanaan KSP disetor ke rekening Kas Umum Negara paling lambat tanggal 30 (tiga puluh) April tahun berikutnya, dan dilakukan setiap tahun sampai dengan berakhirnya perjanjian KSP.

Pasal 61

- (1) Mitra KSP dapat mengajukan keringanan pembayaran besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan yang telah ditetapkan dalam pelaksanaan KSP.
- (2) Permohonan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat berupa:
 - a. pengembalian penerimaan negara bukan pajak yang telah dibayarkan oleh mitra KSP; dan/ atau
 - b. kompensasi pembayaran kontribusi yang telah dibayarkan mitra KSP terhadap kewajiban pembayaran berikutnya.

Pasal 62

- (1) Calon mitra KSP dapat menyusun proposal/studi kelayakan/analisis kelayakan bisnis proyek KSP.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-32-

- (2) Calon mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki bidang usaha yang sesuai dan memenuhi perizinan teknis yang diperlukan.
- (3) Calon mitra KSP yang berstatus pemrakarsa/pemohon KSP, dapat diberikan kompensasi:
 - a. tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen);
 - b. hak untuk melakukan penawaran terhadap penawar terbaik (*right to match*), sesuai dengan hasil penilaian dalam proses Tender; atau
 - c. pembelian prakarsa KSP oleh pemenang Tender, termasuk hak kekayaan intelektual yang menyertainya.
- (4) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan dalam penetapan atau persetujuan Kepala.

Bagian Keempat
Jangka Waktu KSP

Pasal 63

- (1) KSP dilakukan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang.
- (2) Jangka waktu dan perpanjangan jangka waktu KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan jangka waktu tersebut tidak melampaui batas waktu keberadaan Kawasan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan perpanjangan jangka waktu KSP harus sudah diterima Kepala paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu KSP berakhir.
- (4) Persetujuan perpanjangan oleh Kepala berdasarkan usulan dari UAPKPB yang dilengkapi dengan dasar pertimbangan perpanjangan dan evaluasi kerja sama.

Pasal 64

- (1) Penandatanganan perjanjian pelaksanaan KSP dilakukan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal ditetapkannya keputusan pelaksanaan KSP oleh Kepala.
- (2) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notariil.
- (3) Dalam hal perjanjian KSP tidak ditandatangani sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), keputusan pelaksanaan KSP atau surat persetujuan pelaksanaan KSP batal demi hukum.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-33-

- (4) Fotokopi perjanjian KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b disampaikan kepada Menteri Keuangan paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian KSP.

Pasal 65

- (1) Berdasarkan perjanjian KSP, Badan Pengusahaan Batam menyerahkan Aset yang menjadi objek KSP kepada Mitra melalui berita acara serah terima.
- (2) Dalam hal setelah penandatanganan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Mitra tidak melaksanakan perjanjian KSP, Kepala dapat membatalkan perjanjian KSP secara sepihak dan menarik objek KSP beserta sarana prasarana yang telah diadakan oleh Mitra tanpa penggantian kerugian.
- (3) Dalam hal pembatalan perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disebabkan oleh pelanggaran, pembiaran, atau perbuatan lain yang dilakukan Mitra secara sengaja atau tidak patut, Kepala dapat menetapkan Mitra bersangkutan ke dalam daftar hitam (*black list*).
- (4) Daftar hitam (*black list*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku selama 2 (dua) tahun terhitung sejak penetapannya.
- (5) Mitra yang ditetapkan dalam daftar hitam (*black list*) tidak dapat melakukan kerja sama atau perbuatan hukum lain yang terkait dengan perusahaan, pendayagunaan, pemanfaatan dan pengelolaan lainnya atas Aset Badan Pengusahaan Batam.

Pasal 66

Tanah, gedung, bangunan, sarana dan fasilitas yang dibangun oleh Mitra KSP merupakan hasil KSP yang menjadi Aset sejak diserahkan kepada Badan Pengusahaan Batam sesuai perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian.

Pasal 67

Mitra wajib menyelesaikan proses penghapusan Aset sebelum jangka waktu KSP berakhir dengan terlebih dahulu mempertimbangkan Aset hasil KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55.

Pasal 68

Mitra menyampaikan laporan tahunan pelaksanaan KSP secara tertulis kepada Kepala paling lambat tanggal 1 (satu) Februari tahun berikutnya.



Bagian Kelima
Berakhirnya KSP

Pasal 69

- (1) KSP berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu KSP sebagaimana tertuang dalam perjanjian dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - b. pengakhiran perjanjian KSP secara sepihak oleh Kepala;
 - c. berakhirnya perjanjian KSP; atau
 - d. ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat dilakukan dalam hal mitra KSP:
 - a. tidak membayar kontribusi tetap dan/ atau pembagian keuntungan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sesuai perjanjian KSP;
 - b. tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana tertuang dalam perjanjian KSP sampai dengan 2 (dua) tahun terhitung sejak penandatanganan perjanjian; dan/ atau
 - c. tidak memenuhi kewajiban selain sebagaimana dimaksud pada huruf a sebagaimana tertuang dalam perjanjian KSP.
- (3) Pengakhiran KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Kepala secara tertulis tanpa melalui pengadilan, setelah terlebih dahulu diberikan peringatan/pemberitahuan tertulis kepada mitra.
- (4) Dalam pengakhiran perjanjian KSP oleh Kepala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, Kepala membentuk tim untuk melakukan evaluasi terhadap investasi dan kewajiban mitra.
- (5) Evaluasi terhadap investasi dan kewajiban mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan setelah Kepala memperoleh hasil reviu aparat pengawasan intern pemerintah.
- (6) Dalam hal terjadi pengakhiran KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c:
 - a. seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh mitra sampai dengan dilakukannya pengakhiran KSP sepenuhnya menjadi beban mitra KSP; dan/atau
 - b. berdasarkan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), investasi dan kewajiban mitra lama dapat beralih kepada mitra baru.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-35-

- (7) Mitra baru sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dipilih sesuai ketentuan dalam Peraturan ini.

BAB VI KERJA SAMA OPERASIONAL

Bagian Kesatu Prinsip

Pasal 70

- (1) KSO dilaksanakan dengan ketentuan Badan Pengusahaan Batam dan mitra melakukan pembangunan dan/atau pengoperasian atas Aset.
- (2) KSO sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan prinsip melaksanakan tugas dan fungsi Badan Pengusahaan Batam dan tidak mengganggu kegiatan pemberian pelayanan umum kepada masyarakat.
- (3) Biaya yang timbul dalam rangka persiapan pelaksanaan KSO sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibebankan pada:
 - a. anggaran Badan Pengusahaan Batam; dan/atau
 - b. Mitra.

Bagian Kedua Objek dan Tarif KSO

Pasal 71

KSO berupa:

- a. KSO terhadap Aset Badan Pengusahaan Batam; dan
- b. KSO terhadap aset pihak lain.

Pasal 72

Tarif yang dikenakan kepada masyarakat terhadap layanan yang dihasilkan dari KSO ditetapkan oleh Kepala sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPK-BLU.

Bagian Ketiga Mitra KSO

Pasal 73

Mitra terdiri atas:

- a. Kementerian Negara/Lembaga;
- b. pemerintah daerah;
- c. badan usaha milik negara;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-36-

- d. badan usaha milik daerah;
- e. BLU;
- f. BLU daerah;
- g. badan usaha luar negeri yang berbadan hukum Indonesia;
- h. swasta, kecuali perorangan;
- i. yayasan; dan/atau
- j. Koperasi.

Pasal 74

Pemilihan Mitra KSO dilakukan sesuai ketentuan mengenai Pemilihan Mitra sebagaimana diatur dalam Peraturan ini.

Bagian Keempat
Pelaksanaan KSO

Pasal 75

- (1) Pelaksanaan KSO dituangkan dalam perjanjian KSO antara Kepala dengan Mitra.
- (2) Perjanjian KSO sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. dasar perjanjian;
 - b. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - c. objek KSO;
 - d. peruntukan KSO;
 - e. jangka waktu KSO;
 - f. besaran imbal hasil;
 - g. hak dan kewajiban para pihak;
 - h. tanggung jawab Mitra KSO atas biaya operasional, pemeliharaan dan pengamanan atas objek KSO selama jangka waktu KSO;
 - i. ketentuan mengenai berakhirnya KSO; dan
 - j. penyelesaian perselisihan.
- (3) Dalam pelaksanaan penelitian kelayakan bisnis dan operasional, Kepala dan calon Mitra KSO dapat membuat nota kesepahaman.
- (4) Perjanjian KSO sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta notariil.
- (5) Mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang mengalihkan KSO kepada pihak lain.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-37-

- (6) Kewajiban para pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g, antara lain kewajiban Mitra menyerahkan objek KSO berupa aset Badan Pengusahaan Batam dalam keadaan baik/layak fungsi dan menjamin bebas dari segala tuntutan hukum dan hak-hak pihak ketiga, kepada Kepala.
- (7) Kepala menyampaikan resume naskah perjanjian KSO kepada Menteri Keuangan.

Pasal 76

Penyerahan Aset yang menjadi objek KSP kepada Mitra oleh Badan Pengusahaan Batam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 mutatis mutandis berlaku untuk Penyerahan Aset yang menjadi objek KSO.

Bagian Kelima
Bentuk KSO

Pasal 77

- (1) KSO terhadap Aset Badan Pengusahaan Batam dilakukan terhadap objek KSO berupa:
 - a. tanah;
 - b. gedung dan bangunan; dan/atau
 - c. selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Aset Badan Pengusahaan Batam selain tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c termasuk aset tak berwujud.
- (3) Aset tak berwujud sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
 - a. perangkat lunak komputer (*software*);
 - b. lisensi dan *franchise*;
 - c. hasil kajian/penelitian yang memberikan manfaat jangka panjang;
 - d. hak cipta (*copyright*), paten, dan hak kekayaan intelektual lainnya;
 - e. merk dagang;
 - f. karya seni yang mempunyai nilai sejarah/budaya; dan
 - g. aset tak berwujud lainnya yang ditetapkan oleh Kepala.

Pasal 78

KSO terhadap Aset Badan Pengusahaan Batam dilakukan dalam bentuk:

- a. KSO Tanah dan Bangunan; dan/atau
- b. KSO Selain Tanah dan/atau Bangunan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-38-

Pasal 79

- (1) Jangka waktu KSO paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling banyak 1 (satu) kali.
- (2) Perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Mitra paling lambat 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu KSO berakhir.
- (3) Perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan Kepala setelah dilakukan evaluasi dan penyesuaian klausul dalam perjanjian.

Pasal 80

KSO Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf a dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Dilakukan berdasarkan Keputusan Kepala;
- b. Jangka waktu KSO berdasarkan periodesitas pendayagunaan per tahun, per bulan, per hari, atau per jam;
- c. Jangka waktu KSO sebagaimana dimaksud pada huruf b paling lama 15 (lima belas) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian; dan
- d. Jangka waktu KSO sebagaimana dimaksud pada huruf b apabila telah berakhir dapat diperpanjang setelah dilakukan evaluasi.

Pasal 81

- (1) Dalam pelaksanaan KSO, Badan Pengusahaan Batam memperoleh imbal hasil.
- (2) Imbal hasil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa uang dan/atau selain uang.
- (3) Besaran imbal hasil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan memperhitungkan:
 - a. omzet;
 - b. keuntungan; dan/atau
 - c. biaya operasional.
- (4) Besaran imbal hasil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh Kepala.
- (5) Imbal hasil selain uang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. tidak dapat dilakukan atas keseluruhan pembayaran;
 - b. telah disepakati dalam perjanjian KSO dan tidak dapat diubah selama masa KSO; dan



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-39-

- c. besaran imbal hasil selain uang sesuai kesepakatan dalam perjanjian KSO dihitung dengan mempertimbangkan nilai keekonomian KSO atau kondisi keuangan Mitra KSO.
- (6) Perhitungan besaran imbal hasil selain uang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan menggunakan:
- a. nilai perolehan barang pengganti;
 - b. nilai hasil konversi pada waktu tertentu;
 - c. nilai kontrak;
 - d. nilai investasi; atau
 - e. nilai hasil Penilaian oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik.

Pasal 82

KSO Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf a dilakukan berdasarkan Keputusan Kepala.

Pasal 83

Badan Pengusahaan Batam mendapatkan imbalan dari hasil KSO Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 berupa imbal hasil.

Pasal 84

KSO Selain Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 huruf b dilakukan berdasarkan Keputusan Kepala.

Bagian Keenam
Pencatatan Pendapatan dan Tata Cara Pembayaran

Pasal 85

Setiap transaksi dari pelaksanaan KSO dilakukan pencatatan.

Pasal 86

Tata cara pembayaran pendapatan KSO dituangkan dalam Perjanjian.

Bagian Ketujuh
Tata Cara Pengakhiran KSO

Pasal 87

- (1) KSO berakhir dalam hal:
 - a. jangka waktu KSO berakhir sebagaimana tertuang dalam perjanjian KSO;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-40-

- b. dilakukan pengakhiran lebih awal berdasarkan kesepakatan Kepala dan Mitra KSO;
 - c. dilakukan pengakhiran perjanjian KSO secara sepihak oleh kepala;
 - d. berakhirnya perjanjian KSO; dan
 - e. sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran KSO sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat dilakukan dalam hal:
- a. terdapat novasi perjanjian;
 - b. terdapat kegagalan dalam pelaksanaan proyek, yang diakibatkan oleh faktor di luar kendali Mitra KSO; atau
 - c. terdapat kerugian secara terus-menerus minimal selama 5 (lima) tahun.
- (3) Pengakhiran KSO sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dapat dilakukan dalam hal Mitra KSO:
- a. tidak membayar imbal hasil selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sesuai perjanjian KSO; dan/atau
 - b. tidak memenuhi kewajiban lainnya sebagaimana tertuang dalam perjanjian KSO.
- (4) Pengakhiran KSO sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan kewajiban Mitra KSO, dalam hal masih terdapat kewajiban terkait pelaksanaan KSO yang belum diselesaikan oleh Mitra KSO.

Pasal 88

- (1) Mitra KSO wajib menyampaikan laporan mengenai rencana pengakhiran KSO kepada Badan Pengusahaan Batam paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu KSO berakhir.
- (2) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pengusahaan Batam dapat meminta auditor independen atau Aparat Pengawasan Intern Pemerintah untuk melakukan audit atas pelaksanaan KSO.
- (3) Dalam hal berdasarkan hasil audit sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdapat hal yang harus ditindaklanjuti, maka Mitra KSO wajib menindaklanjuti hasil audit tersebut, dan melaporkan hasil tindak lanjut tersebut kepada Badan Pengusahaan Batam.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-41-

Pasal 89

- (1) Mitra KSO harus menyerahkan objek KSO dan hasil KSO akhir kepada Badan Pengusahaan Batam dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah dilakukannya pengakhiran KSO.
- (2) Penyerahan Aset yang menjadi objek KSO dari Mitra kepada Badan Pengusahaan Batam adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 146.

Pasal 90

- (1) Dalam pelaksanaan pengakhiran perjanjian KSO sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89, Badan Pengusahaan Batam melakukan evaluasi sebelum pelaksanaan serah terima hasil KSO.
- (2) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perlu dilakukan pembongkaran, Mitra KSO wajib melakukan pembongkaran atas objek KSO yang sedang atau sudah dibangun, dengan biaya dan tanggungjawab yang dibebankan pada Mitra KSO.

BAB VII

KERJA SAMA SUMBER DAYA MANUSIA DAN/ATAU MANAJEMEN

Bagian Kesatu
Prinsip

Pasal 91

- (1) KSM dilaksanakan dengan prinsip melaksanakan tugas dan fungsi Badan Pengusahaan Batam dan tidak mengganggu kegiatan pemberian pelayanan umum kepada masyarakat.
- (2) Biaya yang timbul dalam rangka persiapan pelaksanaan KSM sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan pada:
 - a. anggaran Badan Pengusahaan Batam; dan/atau
 - b. Mitra.

Bagian Kedua
Objek dan Tarif KSM

Pasal 92

KSM dilaksanakan dengan ketentuan Badan Pengusahaan Batam dan Mitra melakukan pendayagunaan Aset dalam bentuk keikutsertaan sumber daya manusia dan/atau kemampuan manajerial.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-42-

Pasal 93

- (1) Pelaksanaan KSM dituangkan dalam perjanjian KSM antara Badan Pengusahaan Batam dengan Mitra.
- (2) Perjanjian KSM sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. dasar perjanjian;
 - b. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - c. objek KSM;
 - d. peruntukan KSM;
 - e. jangka waktu KSM;
 - f. besaran imbalan jasa (*fee*) KSM atau imbal hasil;
 - g. hak dan kewajiban para pihak;
 - h. ketentuan mengenai berakhirnya KSM; dan
 - i. penyelesaian perselisihan.
- (3) Mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang mengalihkan KSM kepada pihak lain.

Pasal 94

Tarif yang dikenakan kepada masyarakat terhadap layanan yang dihasilkan dari KSM ditetapkan oleh Kepala sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPK-BLU.

Bagian Ketiga
Mitra KSM

Pasal 95

- (1) Mitra terdiri atas:
 - a. badan usaha milik negara;
 - b. badan usaha milik daerah;
 - c. BLU;
 - d. BLU daerah;
 - e. perusahaan swasta;
 - f. yayasan; dan/atau
 - g. Koperasi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-43-

- (2) Pemilihan Mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan mengenai Pemilihan Mitra sebagaimana diatur dalam Peraturan ini.
- (3) Calon Mitra KSM wajib memenuhi persyaratan paling sedikit sebagai berikut:
 - a. memiliki kemampuan keuangan/pendanaan yang dibuktikan dengan laporan keuangan yang telah diaudit dan jaminan tertulis dari penyanggah dana;
 - b. memiliki pengalaman dan/atau memiliki akses/jejaring kompetensi pada bidang usaha bersangkutan; dan
 - c. tidak pernah dinyatakan pailit.

Pasal 96

- (1) Badan Pengusahaan Batam mendapatkan imbal hasil dari pelaksanaan KSM.
- (2) Imbal hasil KSM dapat berupa imbalan jasa (*fee*) sebesar jumlah tertentu dan/atau persentase berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk Kepala.
- (3) Pembayaran imbal hasil KSM dilakukan sesuai tanggal yang disepakati dalam perjanjian KSM, sampai dengan berakhirnya perjanjian KSM.
- (4) Pembayaran imbalan jasa (*fee*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. pengalaman Mitra KSM;
 - b. keahlian Mitra KSM; dan/ atau
 - c. tingkat risiko pelaksanaan KSM.
- (5) Persentase imbal hasil KSM sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari:
 - a. penjualan;
 - b. pendapatan;
 - c. laba bruto;
 - d. pendapatan sebelum bunga, pajak, penyusutan, dan amortisasi (*earning before interest, tax, depreciation, and amortization/EBITDA*);
 - e. laba sebelum bunga dan pajak (*earning before interest and tax/EBIT*);
 - f. pendapatan setelah pajak (*earning after tax/EAT*) tanpa beban bunga;
 - g. laba bersih; atau
 - h. arus kas bersih kegiatan operasi dan investasi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-44-

Bagian Keempat
Bentuk KSM

Pasal 97

- (1) KSM dilakukan terhadap Aset yang siap guna (*Ready to use*), baik secara keseluruhan maupun sebagian.
- (2) Segala bentuk penambahan, modifikasi, dan/atau renovasi atas Aset yang menjadi objek KSM sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggung jawab Badan Pengusahaan Batam.
- (3) KSM sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam bentuk keikutsertaan sumber daya manusia dan/atau kemampuan manajerial yang dimiliki mitra.
- (4) Dalam pelaksanaan KSM sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pengusahaan Batam melakukan pembayaran kepada Mitra dalam bentuk imbalan jasa (*fee*) atau persentase imbal hasil.
- (5) KSM dilakukan berdasarkan Keputusan Kepala.

Pasal 98

Penyerahan Aset yang menjadi objek KSP kepada Mitra oleh Badan Pengusahaan Batam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 mutatis mutandis berlaku untuk Penyerahan Aset yang menjadi objek KSM.

Bagian Kelima
Pencatatan Pendapatan dan Tata Cara Pembayaran

Pasal 99

Setiap transaksi dari pelaksanaan KSM dilakukan pencatatan.

Pasal 100

Tata cara pembayaran pendapatan KSM dituangkan dalam Perjanjian.

Bagian Keenam
Tata Cara Pengakhiran KSM

Pasal 101

- (1) KSM berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu KSM sebagaimana tertuang dalam perjanjian KSM;
 - b. pengakhiran lebih awal berdasarkan kesepakatan Badan Pengusahaan Batam dan Mitra KSM;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-45-

- c. pengakhiran perjanjian KSM secara sepihak oleh Badan Pengusahaan Batam;
 - d. berakhirnya perjanjian KSM; atau
 - e. sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran KSM sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dapat dilakukan dalam hal Mitra KSM tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian KSM.
- (3) Pengakhiran KSM sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Badan Pengusahaan Batam secara tertulis tanpa melalui pengadilan.

Pasal 102

- (1) Dalam hal jangka waktu KSM telah berakhir, dilakukan penyerahan dokumen dari Mitra kepada Badan Pengusahaan Batam terkait informasi pendukung operasional dan manajemen selama proses KSM berlangsung.
- (2) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk, namun tidak terbatas pada modul atau pedoman pelaksanaan manajemen, standarisasi pelayanan dan *Standard Operational Procedure*.
- (3) Penyerahan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak berakhirnya Perjanjian KSM.
- (4) Penyerahan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara serah terima yang ditandatangani oleh pihak Badan Pengusahaan Batam dan Mitra.
- (5) Penandatanganan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan setelah semua kewajiban Mitra dalam rangka KSM terpenuhi.

Pasal 103

- (1) Badan Pengusahaan Batam dan Mitra wajib menjaga keamanan dan kerahasiaan semua data dan informasi yang diperoleh sehubungan dengan pelaksanaan KSM termasuk, namun tidak terbatas pada data dan informasi yang terdapat dalam jaringan dan sistem.
- (2) Pengecualian atas kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap:
 - a. data dan informasi yang telah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Badan Pengusahaan Batam yang memiliki informasi rahasia tersebut;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-46-

- b. data dan informasi yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau instansi yang berwenang untuk dibuka; dan
 - c. data dan informasi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, data dan/atau informasi tersebut merupakan data dan/atau informasi yang bersifat *public domain*.
- (3) Berakhirnya perjanjian KSM tidak meniadakan kewajiban untuk tetap menjaga kerahasiaan semua data dan/atau informasi.

Pasal 104

- (1) Kepala melakukan evaluasi secara periodik paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun terhadap pelaksanaan KSM yang meliputi:
 - a. Kinerja operasional dan keuangan; dan/atau
 - b. Pemenuhan kewajiban dan hak para pihak sesuai perjanjian.
- (2) Mitra wajib menyampaikan laporan perkembangan KSM kepada Badan Pengusahaan Batam secara periodik sesuai dengan perjanjian.

BAB VIII
TATA CARA PEMILIHAN MITRA KSP, KSO DAN/ATAU KSM

Bagian Kesatu
Ketentuan Umum

Pasal 105

Pemilihan Mitra didasarkan pada prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a. dilaksanakan secara terbuka, transparan, tidak diskriminatif dan akuntabel;
- b. paling sedikit diikuti oleh 3 (tiga) peserta;
- c. memperoleh manfaat yang optimal bagi Negara;
- d. dilaksanakan oleh panitia pemilihan yang memiliki integritas tinggi, handal dan kompeten;
- e. tertib administrasi; dan
- f. tertib pelaporan.

Pasal 106

- (1) Kepala menganggarkan biaya untuk persiapan dan pelaksanaan pemilihan Mitra, yang meliputi:
 - a. Insentif personel organisasi pemilihan Mitra;
 - b. Biaya pengumuman, termasuk biaya pengumuman ulang;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-47-

- c. Biaya penggandaan dokumen; dan
 - d. Biaya lainnya yang diperlukan untuk mendukung pelaksanaan pemilihan Mitra.
- (2) Insentif personel organisasi pemilihan Mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pelaksana Pemilihan Mitra

Pasal 107

Pelaksana kegiatan pemilihan Mitra di lingkungan Badan Pengusahaan Batam terdiri dari:

- a. Kepala;
- b. Panitia Pemilihan; dan
- c. Tim.

Pasal 108

Kepala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 huruf a memiliki tugas dan kewenangan sebagai berikut:

- a. menetapkan rencana umum pemilihan, termasuk namun tidak terbatas pada persyaratan calon Mitra dan prosedur kerja Panitia Pemilihan;
- b. menetapkan rencana pelaksanaan pemilihan yang meliputi:
 - 1. kemampuan keuangan dan rencana pendapatan;
 - 2. spesifikasi teknis; dan
 - 3. rancangan perjanjian.
- c. menetapkan Panitia Pemilihan;
- d. membatalkan tender dalam hal:
 - 1. pelaksanaan pemilihan tidak sesuai atau menyimpang dari dokumen pemilihan; atau
 - 2. pengaduan masyarakat adanya dugaan kolusi, korupsi, nepotisme yang melibatkan Panitia Pemilihan ternyata benar.
- e. menetapkan Tim;
- f. menetapkan Mitra; dan/atau
- g. melakukan tugas dan kewenangan lain dalam kedudukannya selaku Pengguna Barang sesuai peraturan perundangan-undangan.

Pasal 109

- (1) Panitia Pemilihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 huruf b paling sedikit terdiri dari ketua, sekretaris dan anggota.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-48-

- (2) Keanggotaan Panitia Pemilihan berjumlah gasal ditetapkan sesuai kebutuhan, paling sedikit 5 (lima) orang, yang terdiri atas unsur dari Badan Pengusahaan Batam dan dapat mengikutsertakan unsur dari unit kerja/instansi lain yang berkompeten.
- (3) Aparat Pengawasan Intern Pemerintah dilarang ditunjuk dalam keanggotaan Panitia Pemilihan.

Pasal 110

- (1) Untuk ditetapkan sebagai Panitia Pemilihan, harus memenuhi persyaratan:
 - a. berstatus Pegawai Tetap Badan Pengusahaan Batam;
 - b. memiliki integritas;
 - c. memiliki tanggung jawab dan pengetahuan teknis untuk melaksanakan tugas;
 - d. memiliki pengetahuan yang memadai di bidang pengelolaan Aset;
 - e. mampu mengambil keputusan dan bertindak tegas; dan
 - f. tidak menjabat sebagai pengelola keuangan.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit meliputi:
 - a. Tidak pernah atau tidak sedang menjalani hukuman disiplin; dan
 - b. Memiliki kemampuan kerja secara berkelompok dalam melaksanakan setiap tugas/pekerjaannya.
- (3) Panitia Pemilihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memahami:
 - a. prosedur pemilihan mitra;
 - b. prosedur Kerja Sama;
 - c. ruang lingkup pekerjaan proyek Kerja Sama;
 - d. hukum perjanjian dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang infrastruktur sektor bersangkutan;
 - e. aspek teknis terkait dengan proyek Kerja Sama; dan
 - f. aspek bisnis dan finansial terkait dengan proyek Kerja Sama.

Pasal 111

Panitia Pemilihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 mempunyai tugas termasuk namun tidak terbatas pada tugas sebagai berikut:

- a. menyusun rencana jadwal proses pemilihan Mitra;
- b. menetapkan dokumen pemilihan, yang terdiri dari dokumen kualifikasi dan dokumen tender;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-49-

- c. mengumumkan pelaksanaan pemilihan Mitra di media massa nasional dan di *website* Badan Pengusahaan Batam;
- d. melakukan penelitian kualifikasi peserta calon Mitra;
- e. mengumumkan hasil kualifikasi;
- f. melakukan evaluasi administrasi dan teknis serta finansial (harga) terhadap penawaran yang masuk;
- g. menyatakan Tender gagal;
- h. mengusulkan calon Mitra berdasarkan hasil Tender/seleksi langsung/penunjukan langsung kepada Kepala;
- i. menyimpan dokumen asli pemilihan;
- j. membuat laporan pertanggungjawaban mengenai proses dan hasil pemilihan kepada Kepala;
- k. dalam hal diperlukan, Panitia Pemilihan dapat mengusulkan kepada Kepala yaitu:
 1. perubahan spesifikasi teknis; dan/atau
 2. perubahan materi perjanjian.

Pasal 112

- (1) Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 huruf c bertanggung jawab kepada Kepala.
- (2) Tim memiliki tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

Bagian Ketiga
Kewajiban dan Larangan

Pasal 113

- (1) Kepala, Panitia Pemilihan dan Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dalam melaksanakan proses tender dilarang memiliki hubungan afiliasi dengan peserta pada tender yang dapat menimbulkan pertentangan kepentingan.
- (2) Panitia Pemilihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam penyusunan jadwal pemilihan Mitra harus memberikan alokasi waktu yang cukup untuk melaksanakan semua tahapan pemilihan dan memberikan informasi yang cukup dalam rangka memberikan kesempatan kepada peserta mengikuti proses tender.
- (3) Panitia Pemilihan dan Tim ditetapkan dalam Keputusan Kepala.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-50-

Bagian Keempat
Calon Mitra

Pasal 114

Calon Mitra pemanfaatan Aset wajib memenuhi persyaratan kualifikasi sebagai berikut:

- a. Persyaratan administratif, paling sedikit meliputi:
 1. Berbentuk badan hukum Indonesia;
 2. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan memperoleh Surat Keterangan Fiskal (*tax clearance*) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat;
 3. Menyampaikan dokumen penawaran beserta dokumen pendukungnya;
 4. Cakap menurut hukum;
 5. Tidak masuk dalam daftar hitam pada pengadaan barang/jasa Pemerintah; dan
 6. Memiliki domisili tetap dan alamat yang jelas.
- b. Persyaratan teknis, paling sedikit meliputi:
 1. Memiliki keahlian, pengalaman, dan kemampuan teknis dan manajerial; dan
 2. Memiliki sumber daya manusia, modal, peralatan dan fasilitas lain yang diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan.
- c. Memenuhi ketentuan perundang-undangan untuk menjalankan kegiatan usaha;
- d. Tidak sedang dalam pengampunan, pailit, dan kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan;
- e. Tidak memiliki pertentangan kepentingan dengan Kepala, Panitia Pemilihan dan Tim; dan
- f. dalam hal peserta berbentuk konsorsium, harus memenuhi:
 1. pengalaman dan kemampuan pembiayaan dinilai secara agregat; dan
 2. memiliki perjanjian konsorsium.

Pasal 115

Pejabat/pegawai pada Badan Pengusahaan Batam atau pihak yang memiliki hubungan keluarga, baik dengan Kepala, Tim, maupun Panitia Pemilihan, sampai dengan derajat ketiga dilarang menjadi calon Mitra.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-51-

Bagian Kelima
Tahap Persiapan Pemilihan

Pasal 116

- (1) Tahap persiapan pemilihan terdiri dari kegiatan sebagai berikut:
 - a. Kepastian alokasi anggaran;
 - b. Penyusunan jadwal pemilihan Mitra kerja sama dan rancangan pengumuman;
 - c. Penyusunan dan penetapan dokumen pemilihan Mitra kerja sama.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri dari:
 - a. Pengumuman langsung dengan undangan kepada calon Mitra kerja sama potensial;
 - b. Pengumuman pada media cetak nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan; dan
 - c. Pengumuman secara elektronik (*online*) selama 7 (tujuh) hari.
- (3) Pengumuman paling sedikit memuat:
 - a. Nama dan alamat Pengguna Barang;
 - b. Deskripsi Aset objek pemanfaatan;
 - c. Bentuk pemanfaatan;
 - d. Peruntukan pemanfaatan;
 - e. Jadwal dan lokasi pengambilan dokumen pemilihan;
 - f. Jadwal dan lokasi pemasukan dan pembukaan dokumen penawaran;
 - g. Uraian singkat mengenai pekerjaan yang akan dilaksanakan;
 - h. Perkiraan nilai investasi; dan
 - i. Syarat-syarat peserta tender.
- (4) Dokumen pada tahap persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh Tim.

Pasal 117

- (1) Dokumen pemilihan Mitra kerja sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 terdiri dari:
 - a. Dokumen prakualifikasi; dan
 - b. Dokumen permintaan proposal (RfP).



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-52-

- (2) Dokumen pemilihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Panitia Pemilihan.

Pasal 118

- (1) Dokumen prakualifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 paling sedikit memuat:
- Informasi penting terkait kerja sama;
 - Persyaratan kualifikasi peserta;
 - Pakta Integritas;
 - Formulir isian kualifikasi Badan Usaha; dan
 - Uraian proses kualifikasi termasuk jadwal, kriteria dan tata cara penilaian kualifikasi, hal yang dapat menggugurkan, bentuk dan format pengisian dokumen kualifikasi.
- (2) Dokumen permintaan proposal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 terdiri dari dokumen penawaran administrasi, dokumen penawaran teknis dan dokumen penawaran finansial (harga).
- (3) Dokumen penawaran administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
- Surat penawaran yang mencantumkan tanggal surat, masa berlaku penawaran, dan jangka waktu pemanfaatan tanpa mencantumkan nilai Pemanfaatan yang ditawarkan;
 - Surat kuasa bermeterai cukup dari pemimpin/direktur utama perusahaan kepada penerima kuasa yang namanya tercantum dalam akta pendirian atau perubahannya (apabila dikuasakan);
 - Surat perjanjian kemitraan/kerja sama operasi (apabila ada); dan
 - Jaminan penawaran.
- (4) Dokumen penawaran teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
- penjelasan singkat mengenai Pemanfaatan Aset yang akan dilaksanakan sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja;
 - pengalaman calon Mitra;
 - kualifikasi tenaga ahli;
 - daftar fasilitas/peralatan penunjang; dan
 - rencana organisasi manajemen calon Mitra.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-53-

- (5) Dokumen penawaran finansial (harga) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
- a. Surat penawaran finansial (harga) yang paling sedikit berisi masa berlaku surat penawaran, persentase bagi hasil, dan jangka waktu pelaksanaan;
 - b. perkiraan jumlah investasi;
 - c. Rencana bagi hasil;
 - d. Perkiraan biaya operasi;
 - e. Perkiraan biaya pemeliharaan (jika ada);
 - f. Perkiraan biaya sumber daya manusia; dan
 - g. rencana bisnis.

Bagian Keenam
Prakualifikasi

Pasal 119

Tahapan Prakualifikasi Mitra Kerja Sama meliputi kegiatan sebagai berikut:

- a. Pengumuman Prakualifikasi;
- b. Pendaftaran dan pengambilan dokumen prakualifikasi;
- c. Penjelasan kerja sama, ruang lingkup kegiatan pelaksana dan dokumen prakualifikasi;
- d. Pemasukan dokumen prakualifikasi;
- e. Penilaian dan evaluasi kualifikasi;
- f. Penetapan dan pengumuman hasil kualifikasi; dan
- g. Sanggahan kualifikasi.

Pasal 120

- (1) Peserta calon mitra dapat mengambil dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 huruf b secara langsung kepada Panitia Pemilihan dan/atau mengunduh dari website sesuai waktu dan tempat yang ditentukan dalam pengumuman.
- (2) Pengambilan dokumen dapat dilakukan 1 (satu) hari kerja setelah pengumuman sampai dengan 1 (satu) hari kerja sebelum batas akhir pemasukan dokumen penawaran.
- (3) Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) perusahaan dalam pendaftaran dan pengambilan dokumen.
- (4) Panitia Pemilihan membuat daftar peserta calon mitra yang melakukan pengambilan dokumen pemilihan prakualifikasi.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-54-

- (5) Panitia Pemilihan menyampaikan undangan penjelasan tender (*aanwijzing*) jika ada dan pembukaan dokumen penawaran kepada peserta calon mitra yang telah terdaftar.

Pasal 121

- (1) Dalam hal diperlukan penjelasan mengenai dokumen pemilihan, Panitia Pemilihan dapat melakukan penjelasan tender (*aanwijzing*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 huruf c pada tempat dan waktu yang ditentukan, yang dihadiri oleh para peserta pemilihan mitra yang terdaftar dalam daftar peserta pemilihan mitra.
- (2) Penjelasan tender dilakukan 5 (lima) hari kerja sebelum pemasukan dokumen penawaran.
- (3) Ketidakhadiran peserta pemilihan mitra pada saat penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menolak/menggugurkan penawaran dan dianggap menyetujui penjelasan Tender.
- (4) Dalam acara pemberian penjelasan, harus dijelaskan kepada peserta mengenai:
- a. Kerangka Acuan Kerja;
 - b. Metode pemilihan mitra;
 - c. Cara penyampaian penawaran;
 - d. Dokumen yang harus dilampirkan dalam dokumen penawaran;
 - e. Acara pembukaan dokumen penawaran;
 - f. Metode evaluasi;
 - g. Hal-hal yang menggugurkan penawaran;
 - h. Bentuk perjanjian kerja sama;
 - i. Besaran, masa berlaku, dan pihak yang dapat mengeluarkan jaminan penawaran.
- (5) Dalam hal terdapat kesulitan dalam melakukan peninjauan objek pemanfaatan, peserta calon mitra dapat meminta melakukan koordinasi dengan Pengguna Barang.
- (6) Penjelasan mengenai pasal-pasal dokumen pemilihan yang berupa pertanyaan dari peserta dan jawaban dari Panitia Pemilihan serta keterangan lain termasuk perubahan dan peninjauan lapangan, dituangkan dalam berita acara penjelasan yang ditandatangani oleh Panitia Pemilihan dan paling sedikit 1 (satu) wakil dari peserta yang hadir, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dokumen pemilihan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-55-

- (7) Apabila dalam berita acara penjelasan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) terdapat hal-hal/ketentuan baru atau perubahan penting yang perlu ditampung, Panitia Pemilihan menuangkan hal tersebut ke dalam addendum dokumen pemilihan.

Pasal 122

Batas akhir pemasukan dokumen prakualifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 huruf d paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah berakhirnya penayangan pengumuman terakhir.

Pasal 123

Penilaian kualifikasi Mitra Kerja Sama dalam tahapan prakualifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 huruf e paling sedikit meliputi:

- a. Pemenuhan syarat kualifikasi administrasi;
- b. Kemampuan kualifikasi teknis; dan
- c. Kemampuan kualifikasi keuangan.

Pasal 124

- (1) Dalam hal hasil penilaian kualifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 menghasilkan lebih dari 1 (satu) calon Mitra yang memenuhi kualifikasi, tahapan pemilihan dilanjutkan dengan tender.
- (2) Dalam hal hasil penilaian kualifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 menghasilkan hanya 1 (satu) calon Mitra yang memenuhi kualifikasi, tahapan pemilihan dilanjutkan dengan penunjukan langsung.

Pasal 125

- (1) Prakualifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 dianggap gagal dalam hal:
 - a. Tidak ada peserta yang memasukkan dokumen kualifikasi;
 - b. Prakualifikasi tidak menghasilkan calon Mitra kerja sama yang memenuhi kualifikasi;
 - c. Sanggahan dinyatakan benar oleh Kepala, dengan materi:
 1. Terbukti dugaan Korupsi Kolusi Nepotisme dan/atau pelanggaran persaingan tidak sehat; atau
 2. Materi yang diatur dalam dokumen prakualifikasi tidak sesuai dengan Peraturan ini.
- (2) Dalam hal prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala dapat memerintahkan Panitia Pemilihan untuk melakukan prakualifikasi ulang.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-56-

- (3) Dalam hal prakualifikasi ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) gagal maka proses pemilihan Mitra Kerja Sama dihentikan dan Kepala mengkaji ulang rencana kerja sama.

Bagian Ketujuh
Mekanisme Pemilihan Mitra

Pasal 126

- (1) Mitra ditetapkan melalui tender, kecuali untuk Aset yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung.
- (2) Tender sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mengalokasikan hak Pemanfaatan Aset kepada Mitra yang tepat dalam rangka mewujudkan Pemanfaatan Aset yang efisien, efektif dan optimal.
- (3) Aset yang bersifat khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kriteria:
- a. mempunyai spesifikasi tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - b. dikerjasamakan dalam investasi yang berdasarkan perjanjian hubungan bilateral antar negara;
 - c. bersifat rahasia dalam kerangka pertahanan negara;
 - d. mempunyai konstruksi dan spesifikasi yang harus dengan perizinan khusus;
 - e. dalam rangka menjalankan tugas negara;
 - f. dalam rangka Proyek Kerja Sama;
 - g. memiliki tingkat kompleksitas khusus, seperti bandar udara, pelabuhan laut, kilang, instalasi tenaga listrik, dan bendungan/waduk; atau
 - h. lainnya berdasarkan penetapan Kepala setelah memperoleh persetujuan Menteri Keuangan.
- (4) Proyek Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f merupakan penyediaan infrastruktur yang dilakukan melalui perjanjian kerja sama antara Kepala dan/atau Menteri/Pimpinan Lembaga dengan Badan Usaha Pelaksana atau pemberian izin perusahaan dari Menteri/Pimpinan Lembaga kepada Badan Usaha Pelaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penunjukan langsung terhadap Aset yang digunakan dalam rangka Proyek Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f dilakukan terhadap pihak yang dipilih sebagai Mitra Proyek Kerja Sama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kerja sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-57-

Pasal 127

Tender dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:

- a. Rencana tender diumumkan di 1 (satu) media massa nasional, 1 (satu) media massa lokal dan/atau 1 (satu) media massa internasional;
- b. Tender dapat dilaksanakan dalam hal terdapat paling sedikit 3 (tiga) peserta calon Mitra yang memasukkan dokumen;
- c. Dalam hal calon Mitra yang memasukkan dokumen kurang dari 3 (tiga) peserta, dilakukan pengumuman ulang di media massa lokal, media massa nasional dan/atau media massa internasional.
- d. Dalam hal setelah pengumuman ulang:
 1. Calon Mitra berjumlah 3 (tiga) peserta atau lebih, proses dilanjutkan dengan mekanisme tender;
 2. Calon Mitra kurang dari 3 (tiga) peserta, proses dilanjutkan dengan:
 - a) Mekanisme seleksi langsung untuk calon Mitra yang hanya 2 (dua) peserta; atau
 - b) Mekanisme penunjukan langsung untuk calon Mitra yang hanya 1 (satu) peserta.

Pasal 128

- (1) Tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 dilakukan secara 2 (dua) tahap.
- (2) Tender tahap kesatu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:
 - a. Pengumuman rencana tender;
 - b. Penjelasan pekerjaan;
 - c. Pemasukan dokumen administrasi;
 - d. Penelitian administrasi;
 - e. Pengumuman calon Mitra yang lulus penelitian administrasi;
 - f. Pemasukan penawaran/proposal sesuai dengan persyaratan dalam dokumen tender yang terdiri dari dokumen penawaran teknis dan dokumen finansial (harga);
 - g. Evaluasi administrasi dan teknis; dan
 - h. Pengumuman calon Mitra yang lulus evaluasi administrasi dan teknis.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-58-

- (3) Tender tahap kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:
 - a. Pembukaan dokumen finansial (harga);
 - b. Masa sanggah;
 - c. Pengusulan calon Mitra pemenang tender kepada Kepala; dan
 - d. Penetapan Mitra pemenang tender.

Pasal 129

- (1) Evaluasi dokumen penawaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (2) huruf g menggunakan metode sebagai berikut:
 - a. Kelengkapan administrasi dan teknis berdasarkan peraturan perundang-undangan terkait jasa yang dimaksud dan penawar diberikan kesempatan 3 (tiga) hari sebelum masa pembukaan dokumen penawaran harga;
 - b. Pemenang hanya ditentukan oleh kontribusi terbesar yang responsif atau dapat dipertanggungjawabkan bagi Badan Pengusahaan Batam.
- (2) Nilai dukungan perbankan dijadikan parameter finansial yang dikompetisikan pada kerja sama yang mensyaratkan adanya dukungan perbankan.

Pasal 130

- (1) Peserta tender dapat mengajukan keberatan dalam masa sanggah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (3) huruf b atas pelaksanaan tender.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diberikan tanggapan oleh Panitia paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak keberatan diterima secara resmi.
- (3) Tanggapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat.

Pasal 131

- (1) Selama proses tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128, Panitia dilarang melakukan pertemuan dan/atau komunikasi dengan peserta tender di luar dari tahapan tender.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-59-

- (2) Pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi:
 - a. Anggota Panitia diproses secara internal Badan Pengusahaan Batam; dan
 - b. Peserta tender dicoret dan dinyatakan gugur.

Pasal 132

- (1) Tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 dinyatakan gagal dalam hal:
 - a. tidak ada peserta yang lulus kualifikasi;
 - b. tender tidak menghasilkan pemenang (calon Mitra mengundurkan diri);
 - c. ditemukan bukti/indikasi terjadi persaingan tidak sehat;
 - d. sanggahan dinyatakan benar oleh Kepala, dengan materi:
 1. dugaan Korupsi Kolusi Nepotisme dan/atau pelanggaran persaingan tidak sehat dalam pelaksanaan tender dinyatakan benar;
 2. dokumen pemilihan tidak sesuai dengan Peraturan ini.
- (2) Dalam hal tender gagal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala mengkaji penyebab kegagalan dan/atau menindaklanjuti dengan:
 - a. Memerintahkan Panitia Pemilihan melakukan tender ulang; atau
 - b. Menghentikan proses tender.
- (3) Terhadap Tender gagal, tidak diberikan ganti rugi kepada peserta calon Mitra.

Pasal 133

- (1) Panitia Pemilihan menyatakan Tender ulang apabila:
 - a. Tender dinyatakan gagal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132;
 - b. Peserta calon Mitra yang mengikuti Tender kurang dari 3 (tiga) peserta.
- (2) Terhadap tender yang dinyatakan Panitia Pemilihan sebagai Tender ulang, Panitia Pemilihan segera melakukan pengumuman ulang di media massa nasional dan website Badan Pengusahaan Batam.
- (3) Dalam hal Tender ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdapat paling sedikit 3 (tiga) orang peserta calon Mitra, proses dilanjutkan dengan mekanisme Tender.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-60-

Pasal 134

- (1) Mitra ditetapkan oleh Kepala paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak usulan dari Panitia diterima secara resmi dan lengkap.
- (2) Berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala menandatangani perjanjian kerja sama dengan Mitra paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal berlakunya Keputusan penetapan Mitra atau diatur khusus dalam persyaratan dokumen tender.
- (3) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. Identitas para pihak;
 - b. Objek kerja sama;
 - c. Peruntukan kerja sama;
 - d. Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan;
 - e. Jangka waktu kerja sama;
 - f. Hak dan kewajiban para pihak; dan
 - g. Sanksi, penyelesaian sengketa, atau keadaan kahar (*force majeure*).
- (4) Dalam hal penandatanganan perjanjian tidak dilakukan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal berlakunya keputusan, keputusan penetapan Mitra menjadi batal.

Bagian Kedelapan Seleksi Langsung

Pasal 135

- (1) Dalam hal setelah dilakukan pengumuman ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127, peserta calon Mitra yang mengikuti Tender ulang terdiri atas 2 (dua) peserta, Panitia Pemilihan menyatakan Tender ulang gagal dan selanjutnya melakukan seleksi langsung.
- (2) Seleksi langsung dilakukan dengan 2 (dua) calon Mitra yang mengikuti Tender ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tahapan seleksi langsung terdiri atas:
 - a. Pembukaan dokumen penawaran;
 - b. Negosiasi;
 - c. Pengusulan calon Mitra kepada Kepala.
- (4) Proses dalam tahapan seleksi langsung dilakukan seperti halnya proses Tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-61-

Pasal 136

- (1) Negosiasi dilakukan terhadap teknis pelaksanaan Pemanfaatan dan konsep materi perjanjian.
- (2) Ketentuan umum pelaksanaan kerja sama, termasuk perubahan yang mengakibatkan penurunan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan untuk kerja sama dilarang untuk dinegosiasikan.
- (3) Segala sesuatu yang dibicarakan dalam forum negosiasi dan hasil negosiasi dituangkan dalam berita acara negosiasi yang ditandatangani oleh panitia pemilihan dan peserta calon Mitra.

Pasal 137

- (1) Panitia Pemilihan melakukan penelitian terhadap berita acara negosiasi melalui cara perbandingan antara hasil negosiasi masing-masing peserta calon Mitra.
- (2) Panitia pemilihan melakukan penelitian terhadap berita acara negosiasi melalui cara perbandingan antara hasil negosiasi masing-masing peserta calon Mitra.
- (3) Panitia pemilihan menyampaikan usulan peserta calon Mitra dengan hasil negosiasi terbaik kepada Kepala untuk dapat ditetapkan sebagai Mitra.
- (4) Usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai dengan dasar pertimbangan dan melampirkan dokumen pemilihan.

Bagian Kesembilan
Penunjukan Langsung

Pasal 138

- (1) Pelaksanaan penunjukan langsung dilakukan untuk pemilihan mitra:
 - a. terhadap Aset yang bersifat khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (3); atau
 - b. sebagai tindak lanjut pelaksanaan tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 huruf d angka 2 butir b.
- (2) Pelaksanaan penunjukan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Panitia Pemilihan.
- (3) Usulan penunjukan langsung dilaksanakan oleh Tim, dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. kajian rumusan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan;
 - b. rancangan permohonan kepada Menteri Keuangan;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-62-

- c. rancangan kontrak;
 - d. rancangan Keputusan Kepala tentang penetapan Mitra; dan
 - e. rencana bisnis.
- (4) Pelaksanaan penunjukan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan penetapan Kepala setelah memperoleh persetujuan Menteri Keuangan.

Pasal 139

Tahapan kegiatan pemilihan dengan penunjukan langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 meliputi kegiatan:

- a. Undangan kepada calon Mitra yang memenuhi untuk penunjukan langsung disertai dengan penyampaian dokumen permintaan proposal (RfP);
- b. Pemasukan dokumen kualifikasi;
- c. Evaluasi kualifikasi;
- d. Pemberian penjelasan kerja sama;
- e. Pemasukan dokumen penawaran;
- f. Evaluasi dokumen penawaran, klarifikasi dan negosiasi;
- g. Penyampaian hasil penunjukan langsung untuk mendapatkan persetujuan Pengguna Barang dilampiri dengan Berita Acara Hasil Penunjukan Langsung;
- h. Penetapan sebagai aset khusus;
- i. Izin Menteri Keuangan;
- j. Pengusulan calon Mitra kepada Kepala;
- k. Penetapan dan pengumuman Mitra; dan
- l. Penandatanganan perjanjian Mitra.

Pasal 140

Proses negosiasi dalam tahapan penunjukan langsung dilakukan seperti halnya proses seleksi langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136.

Bagian Kesepuluh Keputusan Penetapan Mitra

Pasal 141

Penetapan Mitra dituangkan Keputusan Kepala yang paling sedikit mencantumkan:

- a. Objek kerja sama;
- b. UAPKPB penanggung jawab;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-63-

- c. Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerja sama; dan
- d. Rencana bisnis.

Pasal 142

Mekanisme pemilihan Mitra sebagaimana diatur dalam Pasal 105 sampai dengan Pasal 141 adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran 2 Peraturan ini.

Bagian Kesebelas Jaminan Kerja Sama

Pasal 143

- (1) Jaminan penawaran bersifat tanpa syarat (*unconditional*) dan dapat dicairkan sebesar nilai jaminan.
- (2) Jaminan penawaran dicairkan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah surat pernyataan wanprestasi dari Kepala diterima oleh penerbit jaminan.

Pasal 144

- (1) Jaminan Penawaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 diterbitkan oleh bank umum nasional.
- (2) Jaminan penawaran nilainya ditentukan dalam dokumen pemilihan dan diserahkan oleh peserta kepada Panitia Pemilihan bersamaan dengan penyerahan dokumen penawaran.

BAB IX AUDIT KERJA SAMA PEMANFAATAN

Pasal 145

- (1) Kepala dapat meminta auditor independen dan/atau aparat pengawasan intern pemerintah untuk melakukan pemeriksaan/audit atas pelaksanaan Pemanfaatan.
- (2) Auditor independen dan/atau aparat pengawasan intern pemerintah menyampaikan laporan hasil pemeriksaan/ audit kepada Kepala.
- (3) Dalam hal berdasarkan laporan hasil pemeriksaan/audit terdapat hal yang perlu diselesaikan oleh Mitra Pemanfaatan, Kepala menyampaikan hasil pemeriksaan/audit tersebut kepada Mitra Pemanfaatan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-64-

- (4) Mitra Pemanfaatan menindaklanjuti hasil pemeriksaan/audit yang disampaikan oleh Kepala sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan melaporkan tindak lanjut tersebut kepada Kepala.
- (5) Pelaksanaan tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak menunda kewajiban Mitra Pemanfaatan yang dimuat dalam perjanjian, termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban untuk mengembalikan Aset yang menjadi objek Pemanfaatan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme permintaan audit, penyampaian laporan hasil pemeriksaan/audit, dan proses tindak lanjut hasil audit diatur dengan Peraturan Kepala.

BAB X
PENGAKHIRAN KERJA SAMA

Pasal 146

- (1) Penyewa, peminjam atau Mitra wajib menyerahkan Aset kepada Kepala atau pejabat yang ditunjuk pada saat berakhirnya Sewa, Pinjam Pakai atau KSP dalam keadaan baik dan layak digunakan secara optimal sesuai fungsi dan peruntukannya dengan terlebih dahulu mempertimbangkan perubahan Aset.
- (2) Penyerahan Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima.
- (3) Badan Pengusahaan Batam c.q. UAPKPB harus melakukan pemeriksaan Aset yang disewakan sebelum ditandatangani Berita Acara Serah Terima guna memastikan kelayakan kondisi Aset bersangkutan.
- (4) Penandatanganan Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah semua kewajiban penyewa, peminjam atau Mitra dipenuhi.

Pasal 147

- (1) Penilaian dilakukan dalam rangka Pemanfaatan, Penatausahaan dan/atau Pemindahtanganan.
- (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
 - a. Penilai Pemerintah; atau
 - b. Penilai Publik.
- (3) Penilaian oleh Penilai Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diajukan permohonannya oleh Kepala kepada pejabat yang berwenang di lingkungan Direktorat Jenderal yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi pengelolaan BMN.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-65-

- (4) Penilaian oleh Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilakukan dengan ketentuan:
- a. proses pengadaannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang dan/atau jasa; dan
 - b. Penilai Publik yang dapat dipilih adalah Penilai Publik yang sudah mendapat izin praktik dari Menteri Keuangan dan terdaftar di unit pemerintah yang menyelenggarakan pembinaan profesi bidang keuangan.

Pasal 148

- (1) UAPKPB dengan menyertakan unit kerja terkait wajib melakukan pemeriksaan atas objek sewa, pinjam pakai, atau KSP beserta sarana dan prasarana yang melekat/menyatu dengan objek sewa, pinjam pakai, atau KSP paling lambat 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, pinjam pakai atau KSP.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan untuk meneliti kesesuaian atas objek sewa, pinjam pakai, atau KSP dari yang dimuat dalam perjanjian, yang dimuat dalam laporan tahunan pelaksanaan, dan yang akan diserahkan.
- (3) Dalam hal diperlukan, Kepala dapat meminta bantuan Menteri Keuangan atau pihak terkait lain.
- (4) Hasil pemeriksaan, wajib telah selesai ditindaklanjuti oleh penyewa atau Mitra sebelum dilakukannya penyerahan objek sewa, pinjam pakai, atau KSP.

BAB XI
PEMANFAATAN ASET DALAM PENGUASAAN

Pasal 149

- (1) Dalam rangka pemanfaatan Aset Dalam Penguasaan, Badan Pengusahaan Batam dapat melakukan kerja sama dengan pihak ketiga.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam bentuk Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan/atau Pemanfaatan dalam bentuk lainnya.
- (3) Ketentuan dan tata cara kerja sama dengan pihak ketiga dalam rangka pengelolaan Aset Dalam Penguasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pemanfaatan aset dalam Peraturan ini.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-66-

BAB XII PENATAUSAHAAN

Pasal 150

- (1) Kepala wajib melakukan Penatausahaan atas Aset yang berada dalam penguasaannya.
- (2) Penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembukuan;
 - b. inventarisasi; dan
 - c. pelaporan.
- (3) Badan Pengusahaan Batam melakukan Penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menurut penggolongan dan kodifikasi BMN.
- (4) Ketentuan mengenai persyaratan, tata cara pelaksanaan, prosedur, dan format dokumen Penatausahaan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN.
- (5) Laporan pelaksanaan pemanfaatan aset sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kegiatan pemanfaatan, baik yang telah selesai, sedang dilaksanakan, maupun yang akan dilaksanakan dalam periode pelaporan.
- (6) Badan Pengusahaan Batam mencatat Aset Dalam Penguasaan sebagai Aset Lainnya.

Pasal 151

- (1) Terhadap Aset yang dilakukan Pemanfaatan yang berstatus sebagai Barang Milik Negara, Kepala melakukan rekonsiliasi dengan Menteri Keuangan.
- (2) Rekonsiliasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara.
- (3) Laporan pelaksanaan pemanfaatan Aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 150 ayat (5) disampaikan kepada Menteri Keuangan sebagai lampiran Laporan Keuangan dan Laporan Barang Pengguna semesteran dan tahunan.



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-67-

BAB XIII
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 152

- (1) Pengawasan dan pengendalian atas Pemanfaatan Aset dilakukan oleh UAPKPB, Satuan Pemeriksaan Intern dan unit kerja lainnya yang melaksanakan bidang tugas pengawasan dan pengendalian.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan terhadap:
 - a. perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
 - b. perencanaan pemanfaatan;
 - c. pengadaan;
 - d. Penggunaan;
 - e. Pemanfaatan;
 - f. pengamanan dan pemeliharaan;
 - g. Penilaian;
 - h. Pemindahtanganan;
 - i. Pemusnahan;
 - j. Penghapusan; dan
 - k. Penatausahaan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan dan prosedur pengawasan dan pengendalian Aset mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN.

Pasal 153

- (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pemantauan, baik secara berkala maupun sewaktu-waktu jika diperlukan; dan
 - b. Investigasi.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. Penelitian administratif; dan
 - b. Penelitian lapangan jika diperlukan.
- (3) Investigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. Investigasi yang dilakukan sendiri oleh Badan Pengusahaan Batam; dan/atau



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-68-

- b. Investigasi dengan melibatkan Kementerian Keuangan atau aparat pengawas intern pemerintah.
- (4) Investigasi dilakukan setelah ditemukan bukti permulaan adanya penyimpangan atas pelaksanaan Pemanfaatan Aset berdasarkan hasil pemantauan.
 - (5) Dalam hal berdasarkan hasil investigasi:
 - a. Penyimpangan yang terjadi hanya bersifat administratif, Kepala melakukan penertiban;
 - b. Terdapat cukup bukti terjadinya penyimpangan hukum, Kepala dapat meminta bantuan aparat pengawas intern pemerintah dan/atau pihak berwenang lain untuk melakukan audit.
 - (6) Hasil audit ditindaklanjuti oleh Kepala sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 154

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku,

- a. Rencana Pemanfaatan yang telah diajukan namun belum mendapatkan persetujuan dari Kepala wajib menyesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan ini;
- b. Perjanjian atau kontrak Pemanfaatan yang telah ditandatangani, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan jangka waktunya berakhir;
- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 diatur dalam Peraturan Kepala dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PK-BLU; dan
- d. Seluruh ketentuan yang mengatur mengenai pemanfaatan aset Badan Pengusahaan Batam dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan ini.

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 155

- (1) Pada saat Peraturan ini mulai berlaku,
 - a. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 12 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemanfaatan Aset;



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

-69-

- b. Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2019 tentang Sewa Aset Dalam Penguasaan;
- dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (2) Perencanaan Pemanfaatan Aset berdasarkan Peraturan ini mulai diterapkan dalam penyusunan RBA Badan Pengusahaan Batam Tahun 2022.

Pasal 156

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Batam
pada tanggal 6 April 2021

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

ttd.

MUHAMMAD RUDI



Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Umum,

Budi Susilo



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

Lampiran 1 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam
Nomor : 5 Tahun 2021
Tanggal : 6 April 2021

FORMAT ANALISA PEMANFAATAN

ANALISA KELAYAKAN KERJA SAMA PEMANFAATAN ASET
(Diisi Nama Paket Kerja Sama Pemanfaatan Aset)

1.	Gambaran Umum	:	(Menggambarkan secara Umum tentang Kerja Sama Pemanfaatan Aset yang akan dilaksanakan serta kebutuhan Unit Kerja terhadap Kerja Sama Pemanfaatan Aset ini).
2.	Latar Belakang	:	(Menguraikan secara rinci Latar Belakang dan Manfaat Kerja Sama Pemanfaatan Aset yang akan dilaksanakan).
3.	Maksud dan Tujuan	:	<ul style="list-style-type: none"> a. Maksud (Maksud dari Kerja Sama Pemanfaatan Aset yang dilaksanakan). b. Tujuan (Tujuan dari Kerja Sama Pemanfaatan Aset).
4.	Analisa Aspek Legal	:	<ul style="list-style-type: none"> a. Dasar Hukum dan Regulasi (Menguraikan dengan rinci Peraturan hukum mulai dari Undang-Undang, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, Peraturan Kepala BP Batam dan Peraturan Perundang-undangan yang lain tentang Pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset yang akan dilaksanakan). b. Bentuk Kerja Sama Pemanfaatan Aset <ul style="list-style-type: none"> 1. Skema Kerja Sama Pemanfaatan Aset (Menguraikan tentang skema Kerja Sama Pemanfaatan Aset yang akan dilaksanakan, apakah Sewa, Pinjam Pakai, Kerja Sama Pemanfaatan, Sewa dalam Rangka Penyediaan Infrastruktur, KSP dalam Rangka Penyediaan Infrastruktur atau KSPI). 2. Mekanisme Pelaksanaan (Menguraikan dengan rinci Mekanisme Pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset, apakah Perizinan, Penunjukan Langsung atau Tender). c. Bukti Kepemilikan Aset (Menguraikan dengan rinci deskripsi, foto/gambar, nilai objek aset yang akan dikerjasamakan, Kartu Identitas Barang dan dokumen kepemilikan atau dokumen sejenis aset yang akan dikerjasamakan). d. Mitigasi Risiko (Menguraikan secara rinci langkah-langkah untuk mengurangi kerugian yang dapat ditimbulkan dari dampak atas risiko pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset yang dilaksanakan. Karena wujud risiko belum diketahui secara jelas maka perlu adanya pengelolaan fisik secara baik dan benar).



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

			e. Rancangan Kontrak (Menyusun Rancangan Kontrak yang akan dipakai pada Kerja Sama Pemanfaatan Aset yang akan dilaksanakan).
5.	Analisa Aspek Teknis	:	<p>a. Rencana Kerja (Menguraikan dengan rinci proses/tahap-tahap pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset untuk mencapai tujuan yang ingin dicapai dengan adanya kegiatan tersebut).</p> <p>b. Ruang Lingkup Kerja Sama (Menguraikan dengan rinci batasan cakupan Kerja Sama Pemanfaatan Aset agar pelaksanaannya lebih terarah, efektif juga efisien dalam mendukung kinerja optimal aset).</p> <p>c. Spesifikasi Teknis (Menguraikan dengan rinci spesifikasi Teknis objek Aset yang akan dikerjasamakan).</p> <p>d. Kualifikasi Teknis (Menguraikan kualifikasi teknis SDM, Kualifikasi Teknis Mitra, Kualifikasi Teknis Lainnya yang dibutuhkan dalam pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset).</p> <p>e. Pengalaman Calon Mitra (Menguraikan dengan rinci pengalaman yang dibutuhkan dari calon mitra Kerja Sama Pemanfaatan Aset untuk mendukung pencapaian hasil yang optimal).</p> <p>f. Fasilitas/Peralatan Penunjang (Menguraikan dengan rinci Fasilitas/Peralatan Pendukung yang dibutuhkan dalam pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset).</p> <p>g. Organisasi Manajemen Kerja Sama (Menguraikan dengan Rinci Organisasi Manajemen Kerja Sama Pemanfaatan Aset, baik itu organisasi Manajemen di pihak BP Batam maupun di pihak Mitra Kerja Sama dan hubungan kerja diantara keduanya menyangkut hak dan kewajiban para pihak).</p> <p>h. Rencana Kerja Menguraikan dengan rinci rencana kerja Kerja Sama Pemanfaatan Aset mulai dari proses awal kerja sama sampai dengan pengakhiran kerja sama yang dilaksanakan).</p> <p>i. Standar Operasional Prosedur (Menguraikan secara rinci Standar Operasional Prosedur yang akan diterapkan pada pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset ini).</p> <p>j. Pengendalian Mutu (Menguraikan secara rinci Prosedur dan Standar Pengendalian Mutu untuk Setiap Tahap Pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset ini).</p> <p>k. Strategi Pengembangan (Menguraikan dengan rinci Strategi Pengembangan yang akan dilaksanakan dengan adanya Kerja Sama Pemanfaatan Aset untuk mengoptimalkan Kinerja Aset).</p>



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

6.	Analisa Aspek Keuangan	: a. Perhitungan Pendapatan Awal (Menguraikan dengan rinci perhitungan pendapatan awal sebelum dilaksanakannya Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan Aset, minimal 5 (lima) tahun terakhir). b. Perkiraan Nilai Investasi (Menguraikan dengan rinci perkiraan nilai investasi untuk pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset). c. Perkiraan Biaya Operasional (Menguraikan dengan rinci perkiraan Biaya Operasional untuk pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset). d. Perkiraan Biaya Pemeliharaan (Menguraikan dengan rinci perkiraan Biaya Pemeliharaan untuk pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset). e. Perkiraan Biaya Pengembangan (Menguraikan dengan rinci perkiraan Biaya Pengembangan untuk pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset). f. Perkiraan Biaya Sumber Daya Manusia (Menguraikan dengan rinci perkiraan Biaya Sumber Daya Manusia untuk pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset). g. Rencana Bisnis (Menguraikan dengan rinci Rencana bisnis yang menjelaskan secara terperinci bagaimana Kerja Sama Pemanfaatan Aset ini akan mencapai tujuannya. Di dalamnya menjabarkan rencana tertulis dari sudut pandang pemasaran, keuangan, dan operasional). h. Perkiraan Bagi Hasil Kerja Sama (Menguraikan dengan rinci perhitungan nilai kontribusi tetap yang harus disetor oleh mitra kepada BP Batam dan perhitungan minimal pembagian keuntungan/bagi hasil para pihak dalam pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan Aset ini).
----	------------------------	--

KEPALA BADAN PENGUSAHAAN
KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,

ttd.

MUHAMMAD RUDI



Salinan/ sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Umum,

Budi Susilo



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

Lampiran 2 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan
Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam
Nomor : 5 Tahun 2021
Tanggal : 6 April 2021

MEKANISME PEMILIHAN MITRA

No	Aktivitas	UAPKB/Tim	Unit Perencanaan	Kepala	Panitia Pemilihan	Mitra	Keterangan
1	UAPKPBB mengusulkan rencana pemanfaatan aset	[]	[]				UAPKPBB menyusun kajian (teknis, keuangan dan hukum)
2	Unit yang membidangi perencanaan menghimpun dan meneliti usulan pemanfaatan tersebut serta melakukan koordinasi dan konsolidasi dengan unit kerja terkait untuk diusulkan ke Kepala BP Batam		[]	[]			Biro Perencanaan menyiapkan draft SK penetapan perencanaan yang meliputi metode pemilihan dan proyeksi pendapatan serta mengusulkan kepada
3	Kepala BP Batam menyetujui perencanaan pemanfaatan aset dalam Dokumen RBA pada awal tahun			[]			Perencanaan Pemanfaatan Aset dapat dilakukan perubahan sewaktu-waktu dalam hal perubahan tersebut dilakukan dalam kondisi mendesak/darurat, atas usulan UAPKPBB dan dilakukan kajian oleh unit yang membidangi perencanaan.
4	UAPKPBB menyiapkan Rencana Umum Pemilihan (RUP)	[]					a. Penyiapan RUP b. Penyiapan draft SK penetapan Panitia Pemilihan c. Penyiapan draft SK penetapan Tim (bilamana diperlukan) d. Usulan besaran Kontribusi Tetap dan Pembagian Keuntungan
5	Persetujuan Kontribusi Tetap dan Pembagian Keuntungan			[]			
6	Penetapan Rencana Umum Pemilihan			[]			
7	Penetapan Panitia Pemilihan			[]			SK Panitia Pemilihan
8	Penetapan Tim (bila diperlukan)			[]			SK Tim



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

9	Penyiapan Dokumen Tahap Persiapan								<ul style="list-style-type: none"> a. Penyusunan anggaran; b. Penyusunan jadwal pemilihan Mitra kerja sama dan rancangan pengumuman; c. Penyusunan Dokumen Pemilihan Mitra kerja sama. e. Pengusulan materi kontrak f. Review draft perjanjian
10	Penetapan Dokumen Pemilihan								<ul style="list-style-type: none"> a. Dokumen prakualifikasi; dan b. Dokumen permintaan proposal (RfP). c. Rancangan Perjanjian Kerjasama
11	Pengumuman Pelaksanaan Pemilihan Mitra								Diumumkan di 1 (satu) media massa nasional, 1 (satu) media massa lokal dan/atau 1 (satu) media massa internasional
12	Pendaftaran dan Pengambilan Dokumen Prakualifikasi								
13	Penjelasan (aanwijzing)								
14	Pemasukan Dokumen Prakualifikasi								
15	Penilaian dan Evaluasi Kualifikasi								
16	Penetapan dan Pengumuman Hasil Kualifikasi								
17	Sangah Kualifikasi								
	TAHAP 1								
18	Pengumuman Rencana Tender								
19	Penjelasan Pekerjaan								
20	Pemasukan Dokumen Administrasi								paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah berakhirnya penayangan pengumuman terakhir
21	Penelitian Administrasi								
22	Pengumuman Calon Mitra yang Lulus Administrasi								
23	Pemasukan Proposal Dokumen Tender								



BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM

24	Evaluasi Administrasi dan Teknis						
25	Pengumuman Calon Mitra						
27	Pengusulan Calon Pemenang Pemilihan Mitra Berdasarkan Hasil Evaluasi						
	TAHAP 2						
28	Pembukaan Dokumen Finansial (Harga)						
28	Masa Sanggah						
28	Pengusulan calon Mitra pemenang tender kepada Kepala						
29	Pengusulan Rancangan SK Penetapan Mitra						
30	Penetapan Mitra pemenang tender.						
31	Penandatanganan Perjanjian KSP						Penandatanganan perjanjian KSP dilakukan oleh para pihak paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal penetapan mitra KSP
32	Penyiapan Berita Acara Serah Terima Objek KSP						
33	Pelaksanaan Kerjasama						
34	Pengawasan dan Pengendalian						
35	Pemeriksaan objek pengembalian Aset kerja sama						

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Umum.

KEPALA BADAN PENGUSAHAAN
KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM,
ttd.

MUHAMMAD RUDI