



PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 6 TAHUN 2025
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG TATA CARA PENYELENGGARAAN
PERTANAHAN DI IBU KOTA NUSANTARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan pelayanan yang mendukung kemudahan investasi dalam perolehan hak atas tanah serta memberikan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di wilayah Ibu Kota Nusantara, perlu mengubah Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6898);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 tentang Pendanaan dan Pengelolaan Anggaran dalam rangka Persiapan Pembangunan dan Pemindahan Ibu Kota Negara serta Penyelenggaraan Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6789);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

2023 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6854) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6980);

4. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 109);
5. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 105);
6. Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 133);
7. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 1 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 894);
6. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 709);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG TATA CARA PENYELENGGARAAN PERTANAHAN DI IBU KOTA NUSANTARA.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 709) diubah sebagai berikut:

1. Di antara angka 22 dan angka 23 Pasal 1 disisipkan 1 (satu) angka dan di antara angka 43 dan angka 44 Pasal 1 disisipkan 1 (satu) angka, yakni angka 22a dan angka 43a sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Kepala ini yang dimaksud dengan:

1. Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut KSN Ibu Kota Nusantara adalah kawasan khusus yang cakupan wilayah dan

- funksinya ditetapkan dan diatur dengan Undang-Undang mengenai Ibu Kota Negara.
2. Ibu Kota Negara adalah Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
 3. Ibu Kota Negara bernama Nusantara yang selanjutnya disebut sebagai Ibu Kota Nusantara adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara sebagaimana ditetapkan dan diatur dengan Undang-Undang mengenai Ibu Kota Negara.
 4. Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut sebagai Otorita Ibu Kota Nusantara adalah pelaksana kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggara Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
 5. Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara adalah kepala Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
 6. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 7. Tanah adalah permukaan bumi, baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan didalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
 8. Aset Dalam Penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut ADP adalah Tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara yang tidak terkait dengan penyelenggaraan pemerintahan.
 9. Badan Usaha adalah badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha milik swasta yang berbentuk perseroan terbatas, badan hukum asing, atau koperasi.
 10. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan Tanah.
 11. Pengelola ADP adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan Pengelolaan ADP.
 12. Pengguna ADP adalah Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara yang berwenang dan bertanggung jawab melaksanakan Pengelolaan ADP.
 13. Kuasa Pengguna ADP adalah kepala satuan kerja atau pejabat di lingkungan Otorita Ibu Kota Nusantara yang ditunjuk oleh Pengguna ADP untuk melaksanakan sebagian kewenangan Pengguna ADP dengan sebaik-baiknya.
 14. Pemegang ADP adalah pihak yang diberikan kewenangan untuk mengelola ADP sesuai alokasi lahan yang ditetapkan.

15. Mitra ADP adalah pihak yang melakukan kerja sama dengan Pengguna ADP untuk mengelola ADP berdasarkan kesepakatan yang dilakukan.
16. Pengelolaan ADP adalah rangkaian kegiatan yang meliputi perencanaan, pengalokasian, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penghapusan, penatausahaan, serta pengawasan dan pengendalian ADP.
17. Perencanaan ADP adalah kegiatan merumuskan rencana pengalokasian, peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan atas ADP.
18. Pengalokasian ADP adalah penyerahan bagian dari ADP oleh Pengguna ADP kepada Pemegang ADP untuk dipergunakan sesuai peruntukan yang ditentukan.
19. Penggunaan ADP adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pengguna ADP dalam mengelola dan menatausahakan ADP sesuai dengan peruntukan ADP.
20. Pemanfaatan ADP adalah kegiatan pendayagunaan dan/atau optimalisasi ADP oleh Pengguna ADP melalui kerja sama dengan tidak memberikan Pengalokasian ADP kepada Mitra ADP.
21. Penghapusan ADP adalah tindakan menghapus ADP dari daftar ADP dengan menerbitkan keputusan dari pejabat yang berwenang untuk membebaskan Pengguna ADP dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.
22. Penatausahaan ADP adalah rangkaian kegiatan pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan ADP.
- 22a. *Stake Out* adalah proses pemindahan desain atau rencana ke lapangan yaitu menentukan posisi titik-titik yang sesuai dengan perencanaan.
23. Infrastruktur adalah fasilitas teknis, fisik, sistem perangkat keras, dan lunak yang diperlukan untuk melakukan pelayanan kepada masyarakat dan mendukung jaringan struktur agar pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat dapat berjalan dengan baik.
24. Penyediaan Infrastruktur adalah kegiatan yang meliputi pekerjaan konstruksi untuk membangun atau meningkatkan kemampuan Infrastruktur dan/atau kegiatan pengelolaan Infrastruktur dan/atau pemeliharaan Infrastruktur dalam rangka meningkatkan kemanfaatan Infrastruktur.
25. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan BMN.
26. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan BMN.
27. Barang Milik Negara yang selanjutnya disingkat BMN adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
28. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas

- beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
29. Sewa adalah Pemanfaatan ADP oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa uang tunai dan/atau bentuk lainnya.
 30. Pinjam Pakai adalah Pemanfaatan ADP melalui penyerahan Penggunaan ADP dari Otorita Ibu Kota Nusantara ke pemerintah daerah atau pemerintah desa dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengguna ADP.
 31. Kerja Sama Pemanfaatan yang selanjutnya disingkat KSP adalah Pemanfaatan ADP oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya.
 32. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur yang selanjutnya disingkat KSPI adalah Pemanfaatan ADP melalui kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk kegiatan Penyediaan Infrastruktur dalam rangka pendanaan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 33. Bangun Guna Serah yang selanjutnya disingkat BGS adalah Pemanfaatan ADP berupa Tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali Tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
 34. Bangun Serah Guna yang selanjutnya disingkat BSG adalah Pemanfaatan ADP berupa Tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.
 35. Bangun Sewa Operasi Serah yang selanjutnya disingkat BSOS adalah Pemanfaatan ADP berupa Tanah oleh mitra BSOS dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dalam jangka waktu tertentu yang disepakati dengan operasi atas bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya tetap berada pada mitra BSOS untuk selanjutnya diserahkan kembali Tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
 36. Bangun Sewa Serah yang selanjutnya disingkat BSS adalah Pemanfaatan ADP berupa Tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian

- didayagunakan dan dioperasikan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dalam jangka waktu tertentu yang disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali Tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
37. Tender Pemanfaatan ADP yang selanjutnya disebut Tender adalah pemilihan mitra guna pengalokasian hak Pemanfaatan ADP melalui penawaran secara tertulis untuk memperoleh penawaran tertinggi.
 38. Penilai adalah pihak yang melakukan Penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
 39. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek Penilaian berupa ADP pada saat tertentu.
 40. Badan Usaha Otorita Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Badan Usaha Otorita adalah badan usaha milik negara yang Kuasa pemegang sahamnya diberikan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara, badan usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Otorita Ibu Kota Nusantara, dan/atau badan usaha berbentuk perseroan terbatas yang sebagian sahamnya dimiliki oleh Otorita Ibu Kota Nusantara.
 41. Hak Atas Tanah yang selanjutnya disingkat HAT adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.
 42. Rencana Induk Ibu Kota Nusantara adalah dokumen perencanaan terpadu dalam melaksanakan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
 43. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
 - 43a. Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat WP adalah bagian dari KSN Ibu Kota Nusantara dan/atau kawasan strategis kota yang akan atau perlu disusun rencana detail tata ruang-nya, sesuai arahan dan fungsi utama yang ditetapkan di dalam RTR KSN Ibu Kota Nusantara.
 44. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
 45. Pemohon adalah setiap pejabat pembuat akta Tanah, notaris, camat, lurah/kepala desa atau yang disebut dengan nama lain, atau pejabat yang berwenang termasuk setiap Pihak yang Berhak yang melakukan permohonan perolehan persetujuan pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara.
 46. Kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak.

47. Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara adalah dokumen perencanaan terpadu yang merupakan uraian lebih lanjut dari Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.
48. Kawasan Hutan adalah wilayah tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap.
49. Pelepasan Kawasan Hutan adalah perubahan peruntukan Kawasan Hutan Produksi yang dapat dikonversi dan/atau Hutan Produksi Tetap menjadi bukan Kawasan Hutan.
50. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disingkat DPPT adalah dokumen yang disusun dan ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dalam tahapan perencanaan Pengadaan Tanah berdasarkan studi kelayakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
51. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang di Ibu Kota Nusantara.
52. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola Tanah.
53. Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP adalah perikatan antara Pengguna ADP dengan Pemegang ADP dalam rangka Pengalokasian ADP dan dipersamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
54. Perjanjian Pemanfaatan ADP adalah perikatan antara Pengguna ADP dengan Mitra ADP dalam rangka Pemanfaatan ADP.
55. Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
56. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara untuk membantu Otorita Ibu Kota Nusantara dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik rencana pembangunan.
57. Deputi adalah deputi yang membidangi perencanaan dan pertanahan pada Otorita Ibu Kota Nusantara.
58. Hari adalah hari kerja.

2. Ketentuan pasal 2 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara meliputi:

- a. perolehan Tanah di Ibu Kota Nusantara;
- b. pengalihan HAT selain di atas Hak Pengelolaan di Ibu Kota Nusantara;
- c. pengelolaan Tanah di Ibu Kota Nusantara; dan
- d. sanksi.

3. Ketentuan ayat (4) pasal 3 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

- (1) Perolehan Tanah oleh Otorita Ibu Kota Nusantara di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a dilaksanakan melalui mekanisme:
 - a. pelepasan Kawasan Hutan; dan/atau;
 - b. pengadaan Tanah;
- (2) Perolehan Tanah melalui mekanisme Pelepasan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perolehan Tanah melalui mekanisme pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui mekanisme:
 - a. pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; atau
 - b. pengadaan Tanah secara langsung.
- (4) Perolehan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memperhatikan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, RTR KSN Ibu Kota Nusantara, dan Rencana Detail Tata Ruang di WP.
- (5) Perolehan Tanah oleh Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi.

4. Judul Paragraf 2 Bagian Kedua BAB II dihapus.
5. Pasal 6 dihapus.
6. Judul Paragraf 3 Bagian Kedua BAB II diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Paragraf 2
Pelaksanaan

7. Ketentuan Pasal 7 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui deputi yang membidangi lingkungan hidup dan sumber daya alam

melakukan Pelepasan Kawasan Hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8. Judul Paragraf 4 Bagian Kedua BAB II diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Paragraf 3
Penyerahan Hasil

9. Ketentuan Pasal 8 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Tanah yang telah dilakukan Pelepasan Kawasan Hutan selanjutnya diproses menjadi BMN dan/atau ADP.
(2) Kawasan Hutan yang telah dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pendaftaran HAT oleh Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Judul Bagian Ketiga BAB II diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bagian Ketiga
Mekanisme Pengadaan Tanah Oleh Otorita Ibu Kota
Nusantara

11. Judul paragraf 1 Bagian Ketiga BAB II diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Paragraf 1
Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan
Umum

12. Ketentuan pasal 9 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi berdasarkan usulan dan/atau perencanaan dari pimpinan unit kerja di lingkungan Otorita Ibu Kota Nusantara.

13. Ketentuan pasal 10 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

- (1) Mekanisme pelaksanaan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

- (2) Kewenangan gubernur/bupati/walikota dalam rangka pelaksanaan mekanisme penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

14. Pasal 11 dihapus.
15. Pasal 12 dihapus.
16. Pasal 13 dihapus.
17. Pasal 14 dihapus.
18. Pasal 15 dihapus.
19. Pasal 16 dihapus.
20. Pasal 17 dihapus.
21. Pasal 18 dihapus.
22. Pasal 19 dihapus.
23. Ketentuan judul BAB III diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB III
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SELAIN DI ATAS HAK
PENGELOLAAN DI IBU KOTA NUSANTARA

24. Ketentuan Pasal 34 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 34

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara memiliki hak untuk diutamakan dalam pembelian Tanah di Ibu Kota Nusantara.
- (2) Hak untuk diutamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan pemilik Tanah menawarkan terlebih dahulu kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi untuk setiap rencana pengalihan HAT melalui mekanisme jual beli dalam WP.
- (3) Penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai keterangan mengenai:
 - a. bukti kepemilikan atau dasar penguasaan Tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. surat pernyataan bahwa Tanah yang ditawarkan tidak dalam sengketa;
 - c. alur kronologi kepemilikan tanah yang telah disahkan oleh Kelurahan;
 - d. surat penawaran tanah dan surat penawaran harga;
 - e. koordinat tanah; dan
 - f. identitas pemilik sesuai dengan bukti kepemilikan atau dasar penguasaan tanah.

- (4) Penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terbatas pada WP.
- (5) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), setiap rencana pengalihan Tanah dalam wilayah KSN Ibu Kota Nusantara terlebih dahulu dilakukan permohonan kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi oleh pihak yang ingin membeli Tanah, dalam hal:
 - a. Pembelian tanah dilakukan untuk pelaksanaan program strategis nasional atau mendukung program strategis nasional;
 - b. pelaksanaan kerja sama pemerintah dengan Badan Usaha untuk penyediaan infrastruktur ;
 - c. Pembelian tanah secara langsung yang dilakukan oleh kementerian/lembaga;
 - d. pembelian tanah yang dilakukan melalui mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; atau
 - e. penanganan dan pemberian bantuan kemanusiaan pada saat terjadi bencana alam, bencana non-alam, bencana sosial, dan situasi keamanan.
- (6) Penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan evaluasi oleh panitia pembelian tanah.
- (7) Panitia pembelian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dibentuk dan ditetapkan oleh Deputi dalam rangka memeriksa penawaran tanah yang diajukan oleh pemilik tanah kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (8) Hasil evaluasi yang dilaksanakan oleh panitia pembelian tanah berupa berita acara yang berisi mengenai:
 - a. urgensi pembelian bidang tanah;
 - b. rekomendasi untuk dilakukan penilaian tanah oleh Penilai; dan
 - c. merekomendasikan kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara untuk menyetujui atau menolak pembelian tanah;
- (9) Dalam hal rekomendasi kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara menyetujui sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf c dilakukan proses pembayaran.
- (10) Dalam hal rekomendasi kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara menolak sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf c penawar dapat menjual kepada pihak lain.

25. Pasal 36 dihapus.

26. Pasal 37 dihapus.

27. Pasal 38 dihapus.

28. Pasal 39 dihapus.

29. Ketentuan ayat (1) pasal 40 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 40

- (1) Pengalihan HAT atas BMN dalam wilayah KSN Ibu Kota Nusantara dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan BMN.
 - (2) Pengalihan HAT atas ADP dalam wilayah KSN Ibu Kota Nusantara dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.
30. Di antara Pasal 52 dan Pasal 53 disisipkan 1 (satu) Pasal, yakni Pasal 52A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 52A

- (1) Deputi dalam rangka pengalokasian ADP, dapat melakukan *Stake Out* terhadap seluruh lahan ADP.
 - (2) *Stake Out* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membagi ADP ke dalam bidang-bidang tanah dengan memasang patok.
 - (3) Hasil pelaksanaan *Stake Out* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diinventarisir dan dipetakan oleh Deputi yang akan digunakan dalam penawaran kepada calon Pemegang ADP.
31. Ketentuan ayat (2) Pasal 56 dihapus, sehingga Pasal 56 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 56

- (1) Pengalokasian lahan dapat diberikan atas ADP yang:
 - a. telah terbit hak pengelolaannya; dan
 - b. berada dalam area kawasan yang akan dikembangkan untuk dilakukan pengalokasian, penggunaan, dan/atau pemanfaatan, serta telah masuk dalam rencana pengelolaan ADP.
 - (2) Dihapus.
 - (3) ADP yang sudah ditetapkan pemberian alokasi lahannya tidak dapat diberikan alokasi lahan yang baru di lokasi yang sama sebelum alokasi lahan yang ada berakhir atau dilepaskan.
32. Ketentuan Pasal 58 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 58

- (1) Pemberian alokasi lahan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) dilakukan setelah Pemegang ADP melakukan pembayaran kontribusi sesuai tarif yang ditetapkan oleh Pengguna ADP.
- (2) Kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
- (3) Selain kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pengguna ADP dapat memungut kontribusi atas:

- a. pemberian persetujuan untuk perubahan peruntukan alokasi lahan;
 - b. pemberian persetujuan untuk perpanjangan alokasi lahan;
 - c. pemberian persetujuan untuk pemberian HAT di atas Hak Pengelolaan;
 - d. pemberian persetujuan untuk penerbitan tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas Hak Pengelolaan;
 - e. pemberian persetujuan untuk pembebanan hak tanggungan kepada HAT yang berada di atas Hak Pengelolaan;
 - f. pemberian persetujuan untuk pengalihan alokasi lahan ADP;
 - g. pemberian persetujuan untuk pelepasan alokasi lahan kepada pihak lain;
 - h. Pengelolaan aset hasil pembangunan dan/atau pengembangan ADP dalam rangka Penggunaan ADP;
 - i. Kerja sama dalam rangka Pemanfaatan ADP; dan
 - j. pemberian layanan lainnya sehubungan dengan Pengelolaan ADP.
- (4) Kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) merupakan penerimaan negara bukan pajak yang dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemberian kontribusi tidak diperlukan sepanjang:
- a. Pemegang ADP merupakan pemerintah negara lain yang berdasarkan perjanjian hubungan antarnegara dan/atau asas timbal balik (resiprokal) dalam hubungan antarnegara tidak dikenakan kontribusi;
 - b. Pemegang ADP merupakan organisasi internasional yang berdasarkan ketentuan dan/atau kesepakatannya membebaskan pembayaran kontribusi atas penggunaan Tanah yang akan digunakan;
 - c. pemberian alokasi lahan ADP dilakukan berdasarkan penugasan pemerintah yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah atau Peraturan Presiden untuk tidak membayar kontribusi; atau
 - d. Pemegang ADP merupakan Pengguna ADP.
- (6) Formula, besaran, dan tata cara pembayaran tarif kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (7) Untuk mendorong investasi, Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dapat menetapkan pembebasan tarif kontribusi untuk Pengalokasian ADP jangka waktu tertentu yang ditetapkan dengan keputusan Pengguna ADP.

33. Ketentuan Pasal 59 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 59

- (1) Pimpinan Tinggi Madya di Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan penelitian permohonan Pengalokasian ADP yang disampaikan oleh calon Pemegang ADP.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pemenuhan persyaratan dan dokumen persyaratan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari setelah permohonan diterima.
- (3) Dalam hal hasil penelitian menyatakan bahwa calon Pemegang ADP dinyatakan tidak memenuhi persyaratan dan dokumen dinyatakan belum lengkap, Pemohon harus melengkapi dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari setelah pemberitahuan disampaikan.
- (4) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemohon tidak melengkapi persyaratan dan dokumen persyaratan, permohonan dinyatakan ditolak.
- (5) Dalam hal hasil penelitian menyatakan bahwa calon Pemegang ADP memenuhi persyaratan dan dokumen dinyatakan lengkap, Pimpinan Tinggi Madya memberikan rekomendasi persetujuan Pengalokasian ADP kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna ADP.
- (6) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi rekomendasi persil lahan ADP yang telah dilakukan *Stake Out* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52A.
- (7) Dalam hal persil lahan ADP yang direkomendasikan hal sebagaimana dimaksud pada ayat (6) belum dilakukan *Stake Out*, Deputy terlebih dahulu melakukan *Stake Out* terhadap persil lahan ADP sesuai permohonan dari Pemohon.

34. Di antara Pasal 59 dan Pasal 60 disisipkan 1 (satu) Pasal, yakni Pasal 59A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 59A

- (1) Berdasarkan rekomendasi persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (5), Pengguna ADP menetapkan Keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara mengenai persetujuan lokasi lahan.
- (2) Keputusan persetujuan lokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar besaran pembayaran kontribusi pemberian alokasi lahan ADP yang harus dibayarkan calon Pemegang ADP.
- (3) Dalam hal pemegang ADP tidak membayar kewajiban kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari Keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara mengenai persetujuan lokasi lahan dinyatakan tidak berlaku.

35. Ketentuan Pasal 60 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 60

- (1) Setelah calon Pemegang ADP membayarkan kontribusi pemberian alokasi lahan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59A ayat (3), Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara menetapkan keputusan Pengalokasian ADP.
- (2) Berdasarkan keputusan Pengalokasian ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengguna ADP dan Pemegang ADP menandatangani Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
- (3) Rancangan perjanjian kerjasama mengenai pengalokasian lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit:
 - a. identitas para pihak;
 - b. letak, batas, dan luas Tanah;
 - c. jenis penggunaan, pemanfaatan Tanah dan/atau bangunan yang akan/ telah didirikan;
 - d. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu perjanjian pemanfaatan sesuai dengan jangka waktu HAT termasuk berita acara serah terima, perpanjangan dan/atau pembaruan, peralihan, pembebanan, perubahan dan/atau hapus/batalnya hak yang diberikan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dan ketentuan pemilikan Tanah dan bangunan setelah berakhirnya HAT;
 - e. besaran tarif kontribusi pemberian alokasi lahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 58 ayat (2) huruf a dan/atau uang wajib tahunan serta tata cara pembayarannya;
 - f. hak, kewajiban dan larangan pemegang HAT di atas Hak Pengelolaan;
 - g. jaminan pemegang HAT di atas Hak Pengelolaan untuk memperoleh perpanjangan dan/atau pembaruan dari pemegang Hak Pengelolaan;
 - h. penyelesaian sengketa; dan
 - i. persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/pemutusan perjanjian.
- (4) Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditandatangani oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara atau pejabat yang dikuasakan dengan pimpinan Pemegang ADP.
- (5) Dikecualikan dari Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam hal Pemegang ADP merupakan Pengguna ADP.
- (6) Format rancangan perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

36. Ketentuan Pasal 72 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 72

- (1) Pelepasan alokasi lahan karena permohonan dari Pemegang ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) huruf a dilaksanakan berdasarkan persetujuan Pengguna ADP.
 - (2) Pemegang ADP yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai Pemegang ADP wajib melepaskan alokasi lahan yang berada dalam penguasaannya dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.
 - (3) Pelepasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam rangka:
 - a. Pelepasan kepada pihak lain dan/atau
 - b. pengembalian kepada Pengguna ADP.
 - (4) Pelepasan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a hanya dapat dilakukan:
 - a. Terhadap alokasi lahan yang sudah diberikan hak atas tanah; dan
 - b. Kepada pihak yang memenuhi syarat sebagai Pemegang ADP
37. Di antara Pasal 72 dan Pasal 73 disisipkan 2 (dua) Pasal, yakni Pasal 72A dan Pasal 72B sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 72A

Pelepasan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) huruf a dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 72B

- (1) Pengembalian alokasi lahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 72 ayat (3) huruf b dilakukan oleh Pemegang ADP kepada Pengguna ADP terhadap alokasi lahan ADP yang sudah atau belum diberikan HAT dengan menyampaikan surat pernyataan pengembalian alokasi lahan ADP disertai dengan dokumen dan informasi:
 - a. Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP;
 - b. salinan keputusan Pengalokasian ADP dari Pengguna ADP jika telah diberikan persetujuan pemberian HAT;
 - c. salinan sertifikat HAT jika telah diberikan HAT; dan
 - d. bukti pelunasan pembayaran atas kewajiban alokasi lahan ADP.
 - (2) Pengembalian alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan hak Pengguna ADP untuk menuntut pemenuhan kewajiban Pemegang ADP terhadap pembayaran atas kewajiban terutang.
38. Pasal 73 dihapus.

39. Di antara ketentuan Pasal 188 dan Pasal 189 disisipkan 1 (satu) Pasal, yakni Pasal 188A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 188A

- (1) Seluruh bidang Tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara yang belum terdaftar tetap dapat dilakukan pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Apabila pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemilik Tanah atas Tanah yang diperoleh berdasarkan pengalihan Tanah melalui mekanisme jual beli sejak ditetapkannya wilayah Ibu Kota Nusantara, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (3) Penetapan wilayah Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merujuk pada tanggal ditetapkannya Undang-Undang mengenai Ibu Kota Negara.
- (4) Persetujuan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui Deputi.
- (5) Dalam hal pendaftaran Tanah dilakukan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, permohonan persetujuan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh kantor pertanahan setempat.

Pasal II

1. Pada saat Peraturan Kepala ini mulai berlaku:
 - a. Pemberian alokasi lahan ADP yang telah ditetapkan dinyatakan tetap berlaku.
 - b. Pemberian alokasi lahan ADP yang sedang dalam proses permohonan sebelum tahapan pemberian rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (5), disesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.
2. Peraturan Kepala ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Kepala ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.



Ditetapkan di Nusantara
pada tanggal 14 Juli 2025

KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA,

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 25 Juli 2025

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,

DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2025 NOMOR 544

