

RANCANGAN
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR ... TAHUN 2023
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2023
TENTANG PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN BERUSAHA, DAN
FASILITAS PENANAMAN MODAL BAGI PELAKU USAHA DI IBU KOTA
NUSANTARA.

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mempercepat pelaksanaan persiapan, pembangunan, pemindahan Ibu Kota Nusantara sebagai kota berkelanjutan di dunia, penggerak ekonomi Indonesia di masa depan, dan sebagai simbol identitas nasional dalam penyelenggaraan Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara di cakupan wilayah Ibu Kota Nusantara yang baru sebagaimana diamanatkan pada Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara;
- b. bahwa dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara perlu dilakukan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara
- Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 18 B ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia

- Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3264), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
 4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1995 tentang Kepabeanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 36121) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1995 tentang Kepabeanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4661);
 5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
 6. 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 melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6898);
 7. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN BERUSAHA, DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL BAGI PELAKU USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA.**

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6789) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Ibu Kota Negara bernama Nusantara dan selanjutnya disebut Ibu Kota Nusantara adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara.
3. Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Kepala Otorita adalah kepala Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
4. Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Otorita Ibu Kota Nusantara adalah pelaksana kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggara Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
5. 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.

6. Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut KSN Ibu Kota Nusantara adalah kawasan khusus yang cakupan wilayah dan fungsinya ditetapkan dan diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Ibu Kota Negara.
7. Daerah Mitra Ibu Kota Nusantara adalah kawasan tertentu yang dibentuk dalam rangka pembangunan dan pengembangan superhub ekonomi Ibu Kota Nusantara, yang bekerja sama dengan Otorita Ibu Kota Nusantara dan ditetapkan melalui Keputusan Kepala Otorita.
8. Aset Dalam Penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disingkat ADP adalah tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara yang tidak terkait dengan penyelenggaraan pemerintahan.
9. Pelaku Usaha adalah orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.
10. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada Pelaku Usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/ atau kegiatannya.
11. Fasilitas Penanaman Modal adalah segala bentuk insentif fiskal dan non fiskal serta kemudahan pelayanan Penanaman Modal, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
12. Sistem Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik (*Online Single Submission*) yang selanjutnya disebut Sistem OSS adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikelola dan diselenggarakan oleh Lembaga OSS untuk penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
13. 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.
14. Hak Guna Usaha yang selanjutnya disingkat HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
15. Hak Guna Bangunan yang selanjutnya disingkat HGB adalah hak untuk mendirikan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.
16. Hak Pengelolaan yang selanjutnya disebut HPL adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan

pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.

17. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
18. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
19. Pusat Keuangan yang selanjutnya disebut *Financial Center* adalah area yang ditetapkan sebagai konsentrasi layanan jasa keuangan serta pusat pengembangan teknologi dan layanan pendukung bidang jasa keuangan.
20. Fasilitas Pajak Dalam Rangka Impor yang selanjutnya disebut Fasilitas PDRI adalah kemudahan pajak berupa Pajak Pertambahan Nilai impor tidak dipungut dan pembebasan pemungutan Pajak Penghasilan dalam rangka impor.
21. Pajak Penghasilan Pasal 21 adalah Pajak Penghasilan yang dipotong berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
22. Barang Milik Otorita yang selanjutnya disebut BMO adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Ibu Kota Nusantara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah atau barang yang ditetapkan sebagai barang milik Otorita Ibu Kota Nusantara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Ibu Kota Negara.
23. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
24. Pengelola ADP adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan pengelolaan ADP.
25. Pengguna ADP adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melaksanakan pengelolaan ADP.
26. Tenaga Kerja Asing yang selanjutnya disingkat TKA adalah warga negara asing pemegang visa dengan maksud bekerja di wilayah Indonesia.
27. Tenaga Kerja Pendamping TKA adalah tenaga kerja Indonesia yang ditunjuk oleh Pelaku Usaha dan dipersiapkan sebagai pendamping TKA yang

dipekerjakan dalam rangka alih teknologi dan alih keahlian.

28. Tanah Milik Masyarakat adalah tanah yang dikuasai langsung oleh masyarakat secara turun temurun dan/atau melalui peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
 29. Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati suatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset Barang Milik Negara/barang milik daerah/BMO.
2. Ketentuan ayat (6) Pasal 9 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

- (1) Kesesuaian kegiatan pemanfaatan tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a merupakan kesesuaian rencana kegiatan usaha dengan rencana tata ruang dan/atau rencana zonasi.
 - (2) Kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara kepada Pelaku Usaha yang memiliki lokasi usaha sesuai dengan rencana detail tata ruang Ibu Kota Nusantara.
 - (3) Dalam hal rencana detail tata ruang Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan oleh Kepala Otorita, pemberian kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan rencana tata ruang KSN Ibu Kota Nusantara, rencana tata ruang Pulau Kalimantan, rencana zonasi kawasan antarwilayah Selat Makassar, atau rencana tata ruang wilayah Nasional.
 - (4) Otorita Ibu Kota Nusantara harus menyusun dan menyediakan rencana detail tata ruang Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam bentuk digital dan sesuai standar.
 - (5) Dalam kondisi tertentu rencana detail tata ruang Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan peninjauan kembali dengan tetap memperhatikan rencana tata ruang KSN Ibu Kota Nusantara dan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.
 - (6) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis sesuai dengan kondisi Ibu Kota Nusantara dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Ketentuan ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Pasal 10 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

- (1) Persetujuan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b mengacu pada kriteria

- dampak terhadap lingkungan hidup.
- (2) Pemberian persetujuan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
 - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria dampak terhadap lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Kepala Otorita.

4. Ketentuan ayat (3) Pasal 13 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Verifikasi dalam proses pemberian persetujuan persyaratan dasar Perizinan Berusaha dan/atau Perizinan Berusaha sektor untuk tingkatan risiko tertentu di Ibu Kota Nusantara dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Otorita Ibu Kota Nusantara dalam melakukan verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menugaskan lembaga atau profesi ahli yang bersertifikat atau terakreditasi.
- (3) Sumber pendanaan atas penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan pada:
 - a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
 - b. anggaran pendapatan dan belanja Ibu Kota Nusantara; dan/atau
 - c. sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Ketentuan Pasal 16 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

- (1) Tanah di Ibu Kota Nusantara terdiri dari:
 - a. Barang Milik Negara;
 - b. ADP;

- c. BMO;
 - d. Tanah milik masyarakat; dan
 - e. Tanah negara.
- (2) Tanah yang ditetapkan sebagai Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Tanah yang terkait dengan penyelenggaraan urusan Pemerintah Pusat dan diberikan hak pakai.
 - (3) Tanah yang ditetapkan sebagai ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara dengan HPL.
 - (4) Tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dihapuskan kecuali :
 - a. dialihkan menjadi BMN dan/atau BMO;
 - b. ditetapkan menjadi kawasan hutan; atau
 - c. dalam rangka pelaksanaan undang-undang.
 - (4a) Penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan berdasarkan persetujuan Pengelola ADP atas Permohonan dari Pengguna ADP.
 - (4b) Tanah yang ditetapkan sebagai BMO sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan tanah yang tidak terkait dengan penyelenggaraan urusan Pemerintah Pusat dan pelaksanaan pengelolaannya dengan HPL.
 - (4c) Tanah yang diberikan HPL sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4b) pelaksanaan pengelolaannya dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara sesuai dengan kewenangannya.
 - (4d) HAT dapat diberikan di atas tanah HPL Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4b) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
 - (4e) Tanah Milik Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan tanah dengan HAT berupa hak milik, HGU, HGB, hak pakai, dan tanah yang dikuasai oleh pihak yang berhak, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
 - (4f) HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (4e) berupa HGU, HGB, dan Hak Pakai dapat diberikan di atas Tanah Negara, tanah hak milik, atau tanah HPL, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
 - (4g) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e pelaksanaan pengelolaannya diatur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
 - (5) Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4b) berwenang untuk melakukan:
 - a. perencanaan;
 - b. pengadministrasian;
 - c. pengalokasian;

- d. penggunaan;
- e. pemanfaatan;
- f. pengalihan;
- g. pelepasan dan penghapusan, aset atas bagian tanah HPL; dan/atau
- h. pengawasan.

6. Ketentuan Pasal 18 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Dalam hal HAT yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) dalam bentuk HGU, diberikan untuk jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali untuk 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi.
- (2) Jangka waktu HGU di atas HPL Otorita Ibu Kota Nusantara diberikan paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan tahapan:
 - a. pemberian hak, paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun;
 - b. perpanjangan hak, paling lama 25 (dua puluh lima) tahun; dan
 - c. pembaruan hak, paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.
- (3) HGU yang diberikan untuk 1 (satu) siklus pertama dengan jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam keputusan pemberian hak dan dicatat dalam sertipikat HGU.
- (4) Perpanjangan dan pembaruan HGU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c diberikan sekaligus setelah 5 (lima) tahun HGU digunakan dan/atau dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (5) Dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) tahun sebelum HGU siklus pertama berakhir, Pelaku Usaha dapat mengajukan permohonan pemberian kembali HGU untuk 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun sesuai dengan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2).

- (6) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya setiap tahapan dengan kriteria:
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - c. syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - d. pemanfaatan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - e. tanah tidak terindikasi telantar.
- (7) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dengan melibatkan kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
- (8) Perpanjangan dan pembaruan HGU sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan pemberian kembali HGU untuk siklus kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan setelah dilakukan evaluasi bersama antara Otorita Ibu Kota Nusantara dengan kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
- (9) Atas perpanjangan dan pembaruan HGU sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) serta pemberian kembali HGU untuk siklus kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dimuat dalam sertipikat HGU.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pemberian, perpanjangan, dan pembaruan HGU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Kepala Otorita.

7. Ketentuan Pasal 19 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19

- (1) Dalam hal HAT yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) dalam bentuk HGB, diberikan untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali untuk 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi.
- (2) Jangka waktu HGB di atas HPL Otorita Ibu Kota Nusantara diberikan paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan tahapan:

- a. pemberian hak, paling lama 30 (tiga puluh) tahun;
 - b. perpanjangan hak, paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan
 - c. pembaruan hak, paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (3) HGB yang diberikan untuk 1 (satu) siklus pertama dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam keputusan pemberian hak dan dicatat dalam sertifikat HGB.
- (4) Perpanjangan dan pembaruan HGB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c diberikan sekaligus setelah 5 (lima) tahun HGB digunakan dan/atau dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (5) Dalam hal jangka waktu pemberian HGB untuk siklus pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan berakhir, HGB dapat diberikan kembali untuk 2 (dua) siklus kedua apabila diperjanjikan.
- (6) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya setiap tahapan dengan kriteria:
- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - c. syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - d. pemanfaatan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - e. tanah tidak terindikasi telantar.
- (7) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dengan melibatkan kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
- (8) Perpanjangan dan pembaruan HGB sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan pemberian kembali HGB untuk siklus kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan setelah dilakukan evaluasi bersama antara Otorita Ibu Kota Nusantara dengan kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

- (9) Atas perpanjangan dan pembaruan HGB sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) serta pemberian kembali HGB untuk siklus kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dimuat dalam sertifikat HGB.
- (10) Dalam hal HGB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibangun bangunan properti untuk hunian dan dilakukan pengalihan kepada masyarakat, berlaku ketentuan:
 - a. untuk rumah tapak, HGB dapat ditingkatkan menjadi hak milik; atau
 - b. untuk rumah susun, diberikan hak milik atas satuan rumah susun, setelah mendapat persetujuan dari Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (11) Peningkatan HGB menjadi hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a dilaksanakan setelah Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan penghapusan ADP melalui pelepasan HPL sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (12) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pemberian, perpanjangan, dan pembaruan HGB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Kepala Otorita.

8. Ketentuan Pasal 20 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20

- (1) Dalam hal HAT yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) dalam bentuk hak pakai, diberikan untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali untuk 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi.
- (2) Jangka waktu hak pakai di atas HPL Otorita Ibu Kota Nusantara diberikan paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dengan tahapan:
 - a. pemberian hak, paling lama 30 (tiga puluh) tahun;
 - b. perpanjangan hak, paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan
 - c. pembaruan hak, paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (3) Hak pakai yang diberikan untuk 1 (satu) siklus pertama dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam keputusan

pemberian hak dan dicatat dalam sertifikat hak pakai.

- (4) Perpanjangan dan pembaruan hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c diberikan sekaligus setelah 5 (lima) tahun hak pakai digunakan dan/atau dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (5) Dalam hal jangka waktu pemberian hak pakai untuk siklus pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan berakhir, hak pakai dapat diberikan kembali untuk 1 (satu) siklus kedua apabila diperjanjikan.
- (6) Perpanjangan dan pembaruan hak pakai sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan pemberian kembali hak pakai untuk siklus kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan setelah dilakukan evaluasi bersama antara Otorita Ibu Kota Nusantara dengan kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang dan dimuat dalam perjanjian.
- (7) Atas perpanjangan dan pembaruan hak pakai sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) serta pemberian kembali hak pakai untuk siklus kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dimuat dalam sertifikat hak pakai.
- (8) Untuk rumah hunian bagi warga negara asing diberikan hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (9) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya setiap tahapan dengan kriteria:
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - c. syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - d. pemanfaatan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - e. tanah tidak terindikasi telantar.
- (10) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dengan melibatkan Kementerian/Lembaga terkait.
- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pemberian, perpanjangan, dan pembaruan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Kepala Otorita.

9. Di antara ayat (2) dan ayat (3) Pasal 22 disisipkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (2a) dan ayat (2b) sehingga Pasal 22 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 22

- (1) Pelaku Usaha yang melaksanakan kegiatan usaha di wilayah Ibu Kota Nusantara dapat mempekerjakan TKA untuk jabatan tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) TKA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan pengesahan rencana penggunaan TKA untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang.
- (2a) Pelaku Usaha sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan di Ibu Kota Nusantara.
- (2b) Setiap Pelaku Usaha yang mempekerjakan TKA wajib:
 - a. Menunjuk tenaga kerja warga negara Indonesia sebagai Tenaga kerja Pendamping TKA;
 - b. melaksanakan pendidikan dan pelatihan kerja bagi Tenaga Kerja Pendamping TKA sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan kualifikasi jabatan yang diduduki oleh TKA; dan
 - c. memulangkan TKA ke negara asalnya setelah perjanjian kerjanya berakhir.
- (3) Pelaku Usaha yang mempekerjakan tenaga kerja asing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk Pelaku Usaha yang melakukan pekerjaan proyek strategis milik pemerintah di Ibu Kota Nusantara dibebaskan dari kewajiban pembayaran dana kompensasi penggunaan tenaga kerja asing untuk jangka waktu tertentu.
- (4) Kewajiban pembayaran dana kompensasi penggunaan tenaga kerja asing bagi instansi pemerintah, perwakilan negara asing, badan internasional, lembaga sosial, lembaga keagamaan, atau jabatan tertentu di lembaga pendidikan dibebaskan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Jangka waktu tertentu untuk pembebasan dari kewajiban pembayaran dana kompensasi penggunaan tenaga kerja asing sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Peraturan Kepala Otorita.

10. Ketentuan Pasal 25 ditambah 2 (dua) ayat, yakni ayat (8) dan ayat 9 sehingga Pasal 25 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

- (1) Untuk percepatan pembangunan dan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat di Ibu Kota Nusantara, Pelaku Usaha di bidang perumahan dan kawasan permukiman yang belum dapat memenuhi kewajiban hunian berimbang di wilayah lain, dapat melaksanakan di wilayah Ibu Kota Nusantara.
- (2) Pelaksanaan pemenuhan hunian berimbang oleh Pelaku Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui permohonan kepada Kepala Otorita dengan opsi:
 - a. melaksanakan pembangunan hunian berimbang di wilayah Ibu Kota Nusantara; atau
 - b. membayar dana konversi pemenuhan hunian berimbang.
- (3) Permohonan kepada Kepala Otorita sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan dengan melampirkan pernyataan mandiri kewajiban hunian berimbang.
- (4) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditembuskan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam negeri.
- (5) Atas permohonan Pelaku Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Otorita berkoordinasi dengan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat dan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam negeri.
- (6) Berdasarkan pertimbangan pemenuhan kewajiban hunian berimbang dari hasil koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Kepala Otorita menetapkan pelaksanaan pemenuhan kewajiban hunian berimbang sesuai prioritas pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di wilayah Ibu Kota Nusantara.
- (7) Kepala Otorita menyampaikan laporan pelaksanaan pemenuhan kewajiban hunian berimbang secara berkala sekurang-kurangnya setiap 1 (satu) tahun sekali kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan menteri yang

menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam negeri.

- (8) Pelaku Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan insentif berupa:
- a. Bantuan program pembangunan perumahan;
 - b. Pemberian penghargaan bidang perumahan dalam hunian berimbang;
 - c. Keseringan pajak untuk rumah sederhana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. Bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - e. Pemberian kemudahan perolehan lahan untuk pembangunan perumahan dan pengembangannya;
 - f. Dukungan aksesibilitas ke lokasi perumahan hunian berimbang dalam Kawasan IKN;
 - g. Pembebasan BPHTB yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Otorita; dan/atau
 - h. Keringanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan jangka waktu tertentu yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Otorita.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan Tanah Milik Masyarakat untuk pemenuhan hunian berimbang di wilayah Ibu Kota Nusantara diatur dalam Peraturan Kepala Otorita.

11. Ketentuan Pasal 26 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 26

- (1) Fasilitas Penanaman Modal meliputi segala bentuk insentif fiskal dan nonfiskal, baik yang menjadi:
- a. kewenangan pemerintah pusat yang meliputi:
 1. Pajak Penghasilan;
 2. Pajak Pertambahan Nilai dan/atau Pajak Penjualan atas Barang Mewah; dan/atau
 3. kepabeanan.
 - b. kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara yang meliputi:
 1. fasilitas pajak daerah khusus, penerimaan khusus Ibu Kota Nusantara, retribusi daerah khusus Ibu Kota Nusantara; dan
 2. fasilitasi, penyediaan lahan, sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara.

- (2) Fasilitas Penanaman Modal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
- (3) Pemberian Fasilitas Penanaman Modal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui Sistem OSS atau saluran elektronik yang tersedia di Kementerian Keuangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan prosedur pemberian fasilitas yang menjadi kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diatur dengan Peraturan Kepala Otorita.

12. Ketentuan ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Pasal 68 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 68

- (1) Fasilitasi, penyediaan lahan, dan sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dalam Pasal 26 ayat (1) huruf b angka 2 terdiri atas:
 - a. penyediaan lahan atau lokasi bagi Pelaku Usaha;
 - b. penyediaan sarana dan prasarana/infrastruktur;
 - c. pemberian kenyamanan dan keamanan berinvestasi; dan/atau
 - d. kemudahan akses tenaga kerja siap pakai dan terampil.
- (2) Fasilitasi, penyediaan lahan, dan sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara sesuai kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (5).
- (3) Pemberian fasilitasi, penyediaan lahan, dan sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan Penanaman Modal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan prioritas yang ditetapkan oleh Kepala Otorita.

Pasal II

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Disahkan di Jakarta
pada tanggal

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

MENTERI SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2023 NOMOR ...