



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.709, 2023

OIKN. Tata Cara. Penyelenggaraan Pertanahan.

PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA
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 memberikan kepastian hukum serta mendukung kemudahan investasi dalam perolehan, pemeliharaan, pengelolaan, pengalihan, pengawasan, dan pengendalian hak atas tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara, perlu pengaturan mengenai tata cara penyelenggaraan pertanahan di wilayah Ibu Kota Nusantara;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 178 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 tentang Pendanaan dan Pengelolaan Anggaran Dalam Rangka Persiapan, Pembangunan, dan Pemindahan Ibu Kota Negara serta Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara dan Pasal 20 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara, perlu menetapkan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara 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);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 tentang Pendanaan dan Pengelolaan Anggaran dalam rangka Persiapan, Pembangunan, dan Pemindahan Ibu Kota Negara serta Penyelenggaraan Pemerintahan 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 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);
4. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 102);
5. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 103);
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara Tahun 2022-2042 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 104);
7. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 105);
8. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA TENTANG TATA CARA PENYELENGGARAAN PERTANAHAN DI IBU KOTA NUSANTARA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

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 fungsinya 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 di dalam 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.
 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 kerja sama 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.
 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.

Pasal 2

Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara meliputi:

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

BAB II

PEROLEHAN TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA

Bagian Kesatu Umum

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, dan RTR KSN Ibu Kota Nusantara.
- (5) Perolehan Tanah oleh Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi.

Pasal 4

- (1) Deputi melakukan penyusunan program dan anggaran dalam rangka perencanaan dan pelaksanaan perolehan Tanah di Ibu Kota Nusantara.

- (2) Penyusunan program sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk melakukan identifikasi atas Tanah yang akan diperoleh melalui Pelepasan Kawasan Hutan, mekanisme pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan/atau pengadaan Tanah secara langsung.
- (3) Kementerian/lembaga, badan hukum asing, badan hukum Indonesia, perorangan, dan/atau pelaku usaha yang membutuhkan Tanah di Ibu Kota Nusantara menyampaikan maksud kebutuhan Tanah tersebut kepada Deputi melalui:
 - a. surat pernyataan minat yang memuat informasi mengenai rencana luasan Tanah yang dibutuhkan dan kegiatan yang akan dilaksanakan terhadap Tanah tersebut; dan
 - b. rekomendasi dari pemangku kepentingan terkait/pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Deputi melakukan:
 - a. koordinasi, sinkronisasi, asistensi terhadap perolehan Tanah; dan
 - b. identifikasi kebutuhan anggaran setiap tahun dalam rangka perolehan Tanah di Ibu Kota Nusantara dan menyampaikannya kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Bagian Kedua
Mekanisme Pelepasan Kawasan Hutan

Paragraf 1
Perencanaan

Pasal 5

- (1) Perolehan Tanah melalui Pelepasan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a dilaksanakan pada Kawasan Hutan di KSN Ibu Kota Nusantara dilaksanakan melalui proses perencanaan.
- (2) Deputi menyampaikan rekomendasi kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara terhadap Tanah yang teridentifikasi akan dilaksanakan Pelepasan Kawasan Hutan.
- (3) Identifikasi Pelepasan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan:
 - a. prioritas waktu penggunaan dan pemanfaatan Tanah sebagaimana termuat dalam Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara; dan
 - b. indikasi kebutuhan anggaran.
- (4) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dapat menyetujui rekomendasi perolehan Tanah dengan Pelepasan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau menginstruksikan perbaikan prioritas Pelepasan Kawasan Hutan.

Paragraf 2
Persiapan

Pasal 6

- (1) Berdasarkan persetujuan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4), Deputi melakukan persiapan Pelepasan Kawasan Hutan.
- (2) Persiapan Pelepasan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. penyusunan dokumen permohonan Pelepasan Kawasan Hutan; dan
 - b. penyiapan dokumen pendukung Pelepasan Kawasan Hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Persiapan pelepasan Kawasan Hutan dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) Hari terhitung sejak rekomendasi disetujui.

Paragraf 3
Pelaksanaan

Pasal 7

Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara menyampaikan permohonan Pelepasan Kawasan Hutan beserta dokumen pendukung kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan.

Paragraf 4
Penyerahan Hasil

Pasal 8

- (1) Tanah yang telah dilakukan Pelepasan Kawasan Hutan selanjutnya diproses menjadi BMN dan/atau ADP.
- (2) Dalam hal masih terdapat penguasaan Tanah di Kawasan Hutan yang telah dilepaskan, Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi melakukan penyelesaian penguasaan Tanah.
- (3) Dalam melakukan penyelesaian penguasaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Deputi dapat membentuk tim terpadu yang melibatkan kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah terkait.
- (4) Deputi melakukan pendaftaran HAT terhadap Kawasan Hutan yang telah dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Mekanisme Pengadaan Tanah

Paragraf 1
Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pasal 9

Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b dilakukan perencanaan dan persiapan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi.

Pasal 10

Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf a diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Pasal 11

- (1) Deputi membuat rencana pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang didasarkan pada:
 - a. Rencana Induk Ibu Kota Nusantara;
 - b. RTR Ibu Kota Nusantara; dan
 - c. Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.
- (2) Rencana pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disusun oleh Deputi bersama dengan deputi lainnya pada Otorita Ibu Kota Nusantara dan dapat mengikutsertakan:
 - a. kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria, pertanahan, dan tata ruang;
 - b. kementerian yang menyelenggarakan urusan pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
 - c. kementerian/lembaga terkait; dan/atau
 - d. perangkat daerah.
- (3) Dalam perencanaan pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Deputi dapat menunjuk lembaga profesional terkait dan/atau ahli.

Pasal 12

- (1) Rencana pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 disusun dalam bentuk DPPT yang paling sedikit memuat:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. kesesuaian dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, RTR Ibu Kota Nusantara, dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara;
 - c. prioritas pembangunan nasional/daerah;
 - d. letak Tanah;
 - e. luas Tanah yang dibutuhkan;
 - f. gambaran umum status Tanah;

- g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan Tanah;
 - h. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
 - i. perkiraan nilai Tanah;
 - j. rencana penganggaran; dan
 - k. preferensi bentuk ganti kerugian.
- (2) Maksud dan tujuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, uraian mengenai maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum.
 - (3) Kesesuaian pengadaan Tanah dan prioritas pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, menguraikan kesesuaian rencana lokasi pengadaan Tanah dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, RTR Ibu Kota Nusantara, dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan prioritas pembangunan.
 - (4) Letak Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, menguraikan wilayah administrasi:
 - a. kelurahan/desa atau nama lain;
 - b. kecamatan;
 - c. kabupaten/kota; dan
 - d. provinsi, tempat lokasi pembangunan yang direncanakan.
 - (5) Luas Tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, menguraikan perkiraan luas Tanah yang diperlukan.
 - (6) Gambaran umum status Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, menguraikan data awal mengenai penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah.
 - (7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
 - (8) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
 - (9) Perkiraan nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, menguraikan mengenai perkiraan nilai ganti kerugian objek pengadaan Tanah, meliputi:
 - a. Tanah;
 - b. ruang atas Tanah dan ruang bawah Tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan Tanah; dan/atau
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
 - (10) Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j harus tersedia sesuai dengan jangka waktu penetapan lokasi yang berisi uraian mengenai besarnya dana, sumber dana, rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

- (11) Preferensi bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k menguraikan mengenai pilihan bentuk ganti kerugian sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Pasal 13

- (1) DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup:
- a. survei sosial ekonomi;
 - b. kelayakan lokasi;
 - c. analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
 - d. perkiraan nilai Tanah;
 - e. dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan Tanah dan pembangunan; dan
 - f. studi lain yang diperlukan.
- (2) Survei sosial ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak pengadaan Tanah.
- (3) Kelayakan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam bentuk peta rencana lokasi pembangunan.
- (4) Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.
- (5) Perkiraan nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai ganti kerugian objek pengadaan Tanah.
- (6) Dampak lingkungan dan dampak sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Studi lain yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf e dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 14

- DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 15

Deputi melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum setelah DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ditetapkan.

Pasal 16

- (1) Dalam melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak DPPT ditetapkan.
- (2) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diketuai oleh Deputi.
- (3) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan:
 - a. Wakil dari Otorita Ibu Kota Nusantara;
 - b. Wakil dari kementerian/lembaga/pihak yang memerlukan Tanah;
 - c. Wakil dari kementerian yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan; dan/atau
 - d. pihak lainnya yang dianggap perlu.
- (4) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai tugas:
 - a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
 - b. melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
 - c. melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;
 - d. menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
 - e. mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
 - f. melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (5) Kegiatan persiapan pengadaan Tanah oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dan Tim Persiapan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 17

- (1) Ketua Tim Persiapan menyampaikan laporan hasil kegiatan persiapan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara menerbitkan penetapan lokasi pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak diterimanya laporan hasil kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 18

- (1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan, Kepala Otorita mengajukan pelaksanaan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana pengadaan Tanah.
- (2) Pengajuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
 - a. keputusan penetapan lokasi;
 - b. DPPT;
 - c. data awal Pihak yang Berhak dan objek pengadaan Tanah;
 - d. data awal masyarakat yang terkena dampak;
 - e. berita acara kesepakatan lokasi pembangunan; dan
 - f. surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang Tanah.
- (3) Pelaksanaan pengadaan Tanah lebih lanjut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 19

- (1) Kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana pengadaan Tanah menyerahkan hasil pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Setelah penyampaian hasil pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara mengajukan proses sertifikasi/pendaftaran Tanah atas hasil pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Kepala Kantor Wilayah.
- (3) Proses sertifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Pengadaan Tanah Secara Langsung

Pasal 20

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektivitas, pengadaan Tanah di Ibu Kota Nusantara dapat dilakukan secara langsung oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dengan Pihak yang Berhak dengan cara jual beli, hibah, pelepasan secara sukarela, *ruislag*, atau cara lain yang disepakati.
- (2) Dalam hal pengadaan Tanah secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, perolehan Tanah di Ibu Kota Nusantara menggunakan mekanisme pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (3) Efisiensi dan efektivitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan jika memenuhi kondisi sebagai berikut:

- a. pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum skala kecil dengan luas lahan kurang dari 5 (lima) hektar;
 - b. dalam rangka Penanaman Modal; dan/atau
 - c. kondisi lain yang ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (4) Pelaksanaan perolehan Tanah di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi.

Pasal 21

- (1) Deputi melakukan jual beli dengan Pihak yang Berhak setelah:
 - a. memperoleh harga Penilaian Tanah dari jasa Penilai; dan
 - b. alokasi anggaran atau pendanaan untuk pembayaran Tanah telah tersedia dan dapat dibayarkan.
- (2) Dalam hal pengadaan Tanah secara langsung pengadaan Tanah untuk kepentingan umum untuk skala kecil kurang dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a, harus memenuhi seluruh persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pendanaan pengadaan Tanah secara jual beli yang dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara bersumber dari:
 - a. pelaku usaha, organisasi, dan/atau lembaga masyarakat, baik dalam maupun luar negeri, melalui perjanjian pendanaan pengadaan Tanah secara langsung;
 - b. hibah;
 - c. anggaran Otorita Ibu Kota Nusantara;
 - d. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara; dan/atau
 - e. sumber lainnya yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi dapat menerima hibah Tanah.
- (2) Hibah Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai hibah.

Pasal 23

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi dapat menerima pelepasan Tanah secara sukarela dari Pihak yang Berhak di Ibu Kota Nusantara.
- (2) Pemilik yang melepaskan Tanah secara sukarela sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 24

- (1) Deputi dapat melakukan tukar menukar Tanah dengan Pihak yang Berhak melalui:
 - a. pertukaran Tanah dalam wilayah Ibu Kota Nusantara dengan Tanah di luar wilayah Ibu Kota Nusantara; atau
 - b. pertukaran Tanah di dalam wilayah Ibu Kota Nusantara.
- (2) Tukar menukar Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Deputi dapat memperoleh Tanah dengan cara lain yang disepakati.
- (2) Perolehan Tanah dengan cara lain yang disepakati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan:
 - a. eksekusi hak tanggungan;
 - b. pelaksanaan kontrak/perjanjian; dan/atau
 - c. cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Secara Langsung

Pasal 26

- (1) Pendanaan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara langsung yang dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dapat bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pendanaan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara langsung yang dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dan bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pendanaan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara langsung yang berasal dari sumber lain yang sah, meliputi:
 - a. dana dari Badan Usaha selaku instansi yang memerlukan Tanah; dan/atau
 - b. dana hibah.

Pasal 27

- (1) Pendanaan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara langsung dapat bersumber terlebih dahulu dari dana Badan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) huruf a selaku instansi yang memerlukan Tanah yang mendapatkan Kuasa, merupakan Badan Usaha yang mendapatkan Kuasa

- berdasarkan perjanjian yang bertindak atas nama Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Perjanjian pendanaan pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Deputi atas nama Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dengan pimpinan Badan Usaha.
 - (3) Perjanjian pendanaan pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak;
 - b. besaran pendanaan; dan
 - c. jangka waktu pembayaran kembali.
 - (4) Pendanaan pengadaan Tanah oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar kembali oleh Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara setelah proses pengadaan Tanah selesai.
 - (5) Pembayaran kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat berupa perhitungan pengembalian investasi.

Pasal 28

Pendanaan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara langsung yang bersumber dari dana hibah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) huruf b dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

- (1) Dalam hal pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Ibu Kota Nusantara dilakukan oleh badan hukum milik negara/badan usaha milik negara, Badan Usaha Otorita, atau Bank Tanah yang mendapatkan penugasan khusus dari pemerintah, pendanaan bersumber dari internal perusahaan dan/atau sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

Alokasi dana untuk penyelenggaraan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdiri dari biaya ganti kerugian, biaya operasional, dan biaya pendukung untuk kegiatan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan;
- d. penyerahan hasil;
- e. administrasi dan pengelolaan;
- f. beracara di pengadilan; dan
- g. pengarsipan data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik pengadaan Tanah.

Pasal 31

- (1) Ketentuan mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh badan hukum milik negara/badan usaha milik negara, Badan Usaha Otorita, atau Bank Tanah yang mendapatkan penugasan khusus dari pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 32

- (1) Dalam rangka menjamin perolehan Tanah di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melaksanakan pengendalian pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara.
- (2) Pengendalian pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara dilakukan terhadap Tanah terdaftar maupun belum terdaftar yang berada pada KSN Ibu Kota Nusantara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengendalian pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi dengan melaksanakan kegiatan sebagai berikut:
 - a. melakukan identifikasi pemilik Tanah yang berada di wilayah KSN Ibu Kota Nusantara;
 - b. melakukan sosialisasi pengendalian HAT;
 - c. melakukan penelitian terhadap permohonan persetujuan pengendalian pengalihan HAT yang diajukan oleh Pemohon;
 - d. melakukan klarifikasi terhadap Pemohon pengendalian pengalihan HAT;
 - e. memberikan persetujuan atau penolakan pengendalian pengalihan HAT; dan
 - f. melakukan pembatalan persetujuan pengendalian pengalihan HAT.

Pasal 33

Deputi dalam melakukan pengendalian pengalihan HAT dapat melibatkan:

- a. kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria, pertanahan, dan tata ruang;
- b. kementerian/lembaga;
- c. pemerintah daerah; dan/atau

d. pihak lainnya.

Bagian Kedua
Pengendalian HAT melalui Hak Diutamakan dan Kewajiban
Persetujuan

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 Deputy untuk setiap rencana pengalihan Tanah dalam wilayah KSN Ibu Kota Nusantara.
- (3) Penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai keterangan mengenai:
 - a. bukti kepemilikan atau dasar penguasaan Tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. surat pernyataan bahwa Tanah yang ditawarkan tidak dalam sengketa; dan
 - c. surat penawaran harga.
- (4) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputy melakukan Penilaian terhadap penawaran dari pemilik Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Dalam melakukan Penilaian terhadap penawaran dari pemilik Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputy dapat menggunakan jasa Penilai.
- (6) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputy dapat menyetujui atau menolak penawaran yang diajukan oleh pemilik Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (7) Dalam hal Otorita Ibu Kota Nusantara menyetujui penawaran pembelian dari pemilik Tanah maka Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputy melakukan pembelian Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Dalam hal Otorita Ibu Kota Nusantara menolak penawaran pembelian dari pemilik Tanah maka pemilik Tanah dapat menjual kepada pihak lain.
- (9) Pemanfaatan Tanah hasil penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tetap harus memperhatikan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan RTR KSN Ibu Kota Nusantara beserta rencana rincinya.

Pasal 35

- (1) Pengalihan HAT di wilayah KSN Ibu Kota Nusantara wajib mendapatkan persetujuan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Pengalihan HAT dilakukan terhadap perbuatan hukum dengan mekanisme jual beli melalui:
 - a. akta pejabat pembuat akta Tanah;
 - b. akta perjanjian pengikatan jual beli;

- c. surat jual beli di bawah tangan yang dilegalisasi atau *waarmerking* oleh notaris; dan/atau
 - d. surat jual beli di bawah tangan lainnya.
- (3) Perbuatan hukum pengalihan HAT melalui akta pejabat pembuat akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a termasuk eksekusi hak tanggungan.
 - (4) Surat jual beli di bawah tangan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d merupakan surat jual beli yang tidak terbatas pada surat jual beli yang dalam bentuk apapun, baik secara langsung atau tidak langsung, memuat ketentuan pelepasan hak kepemilikan dan/atau penguasaan atas Tanah dari suatu pihak kepada pihak lainnya, yang dibuat di hadapan maupun tidak di hadapan pejabat pembuat akta Tanah, notaris, camat, lurah/kepala desa atau yang disebut dengan nama lain, yang dianggap benar dan sejenis oleh Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 36

- (1) Pejabat pembuat akta Tanah, notaris, camat, lurah/kepala desa, atau yang disebut dengan nama lain, atau pejabat yang berwenang lainnya sesuai kewenangannya dapat membuat akta atau surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) di KSN Ibu Kota Nusantara setelah mendapat persetujuan pengalihan HAT oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Pengalihan HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengalihan HAT diprioritaskan kepada kementerian/lembaga/badan dari Pemerintah Pusat, termasuk Otorita Ibu Kota Nusantara;
 - b. sesuai dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan RTR Ibu Kota Nusantara; dan
 - c. harga rencana pengalihan HAT dinilai secara wajar.
- (3) Dalam hal kementerian/lembaga/badan dari Pemerintah Pusat, termasuk Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a tidak melakukan pembelian, Pemohon dapat melakukan jual beli sepanjang sesuai dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan RTR Ibu Kota Nusantara.
- (4) Pemohon persetujuan pengalihan HAT harus melampirkan dokumen persyaratan sebagai berikut:
 - a. salinan identitas penjual dan pembeli;
 - b. salinan bukti kepemilikan HAT; dan
 - c. proposal rencana pengembangan Tanah yang sesuai dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara;
- (5) Penyampaian rencana pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan oleh Pemohon atau Kuasanya paling lama 60 (enam puluh) Hari sebelum pelaksanaan pengalihan HAT.
- (6) Format permohonan persetujuan pengalihan HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

Pasal 37

- (1) Deputi melakukan penelitian atas usulan permohonan persetujuan pengalihan HAT.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. penelitian administratif; dan
 - b. penelitian substantif.
- (3) Penelitian administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan dengan meneliti kelengkapan dokumen persyaratan sebagai berikut:
 - a. informasi mengenai penjual dan pembeli Tanah;
 - b. bukti kepemilikan dan/atau penguasaan atas Tanah; dan
 - c. rencana pengembangan Tanah yang sesuai dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.
- (4) Penelitian substantif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. kemampuan teknis dan finansial pembeli Tanah untuk membangun di atas Tanah yang diperjualbelikan sesuai Rencana Induk Ibu Kota Nusantara; dan
 - b. analisa terhadap pengalihan HAT secara berlebihan dan indikasi spekulatif.
- (5) Suatu pengalihan HAT dianggap memenuhi unsur pengalihan secara berlebihan dan terindikasi spekulatif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b jika pengalihan 1 (satu) atau lebih bidang Tanah berdasarkan hasil penelitian substantif menyatakan:
 - a. pengalihan dilakukan:
 1. tanpa adanya komitmen pembeli untuk membangun sesuai Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara; dan
 2. jangka waktu komitmen pembeli untuk membangun tidak sesuai Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.
 - b. ditemukan ketidaksesuaian rencana penggunaan dan pemanfaatan Tanah dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara; dan/atau
 - c. harga pengalihan HAT melebihi batas harga wajar yang ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (6) Dalam pelaksanaan penelitian administratif dan substantif, Otorita Ibu Kota Nusantara dapat melakukan klarifikasi kepada Pemohon.
- (7) Berdasarkan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Deputi menyampaikan hasil penelitian paling lama 30 (tiga puluh) Hari setelah permohonan diterima disertai dengan rekomendasi pemberian persetujuan atau penolakan kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 38

- (1) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dapat menyetujui atau menolak rencana pengalihan HAT yang diajukan oleh Pemohon.

- (2) Persetujuan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi diberikan terhadap permohonan rencana pengalihan HAT yang telah memenuhi syarat.
- (3) Penolakan Kepala Otorita Ibu Kota diberikan terhadap permohonan rencana pengalihan HAT yang tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (3) dan ayat (4).
- (4) Dalam hal rencana pengalihan HAT ditolak oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka Pemohon dapat mengajukan permohonan persetujuan kembali setelah melakukan perbaikan atas kelengkapan pemenuhan persyaratan rencana pengalihan HAT.
- (5) Format persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

Pasal 39

- (1) Dikecualikan dari ketentuan kewajiban perolehan persetujuan pengalihan HAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 untuk kegiatan:
 - a. pelaksanaan kerja sama pemerintah dengan Badan Usaha untuk Penyediaan Infrastruktur yang penanggung jawab proyek kerja sama merupakan Otorita Ibu Kota Nusantara;
 - b. pembangunan sarana dan prasarana pemerintahan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara; atau
 - c. penanganan dan pemberian bantuan kemanusiaan pada saat terjadi bencana alam, bencana nonalam, bencana sosial, dan situasi keamanan.
- (2) Setiap pihak yang bermaksud melakukan pengalihan HAT di wilayah KSN pada keadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan pemberitahuan kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi pada Otorita Ibu Kota Nusantara paling lama 1 (satu) Hari sebelum rencana pengalihan HAT.
- (3) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. informasi penjual dan pembeli Tanah;
 - b. harga pengalihan HAT yang disepakati antara penjual dan pembeli Tanah; dan
 - c. pernyataan pejabat yang berwenang yang menerangkan kondisi bencana alam, bencana nonalam, bencana sosial, dan situasi keamanan.
- (4) Otorita Ibu Kota Nusantara dapat melakukan klarifikasi terhadap surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Format surat pemberitahuan kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Deputi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

Pasal 40

- (1) Pengalihan HAT atas BMN dalam wilayah KSN Ibu Kota Nusantara dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan mengenai pengelolaan BMN.
- (2) Pengalihan HAT atas ADP dalam wilayah KSN Ibu Kota Nusantara dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.

BAB III

PENGELOLAAN TANAH IBU KOTA NUSANTARA

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 41

Otorita Ibu Kota Nusantara mengelola Tanah yang telah ditetapkan sebagai ADP dan/atau BMN.

Bagian Kedua
Pengelolaan Tanah BMN

Pasal 42

- (1) Tanah di Ibu Kota Nusantara yang diperoleh dari Pelepasan Kawasan Hutan dan/atau pengadaan Tanah untuk kegiatan penyelenggaraan pemerintahan ditetapkan sebagai BMN.
- (2) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara merupakan Pengguna Barang di Ibu Kota Nusantara atas Tanah yang merupakan BMN yang berada dalam penguasaannya.
- (3) Tanggung jawab dan wewenang Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna Barang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN dan ADP di Ibu Kota Nusantara.
- (4) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dapat melimpahkan sebagian tanggung jawab dan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Kuasa Pengguna Barang.
- (5) Pelimpahan sebagian tanggung jawab dan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan berdasarkan keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna Barang.

Pasal 43

- (1) Pengelolaan Tanah dengan status BMN di Ibu Kota Nusantara meliputi:
 - a. perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
 - b. pengadaan;
 - c. perolehan BMN dari pengalihan BMD dan ADP;
 - d. penggunaan;
 - e. pemanfaatan;
 - f. pengamanan dan pemeliharaan;
 - g. Penilaian;
 - h. pemindahtanganan;
 - i. pemusnahan;
 - j. penghapusan;
 - k. penatausahaan; dan

1. pembinaan, pengawasan dan pengendalian.
- (2) Kementerian/lembaga yang bermaksud melakukan Penggunaan BMN atas Tanah di Ibu Kota Nusantara menyampaikan rencana kebutuhan penggunaan Tanah tersebut kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (3) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara menyampaikan rencana kebutuhan penggunaan Tanah oleh kementerian/lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan selaku Pengelola Barang.
- (4) Dalam hal penggunaan BMN atas Tanah oleh kementerian/lembaga yang terkait dengan sektor pertahanan dan keamanan, politik luar negeri, kesekretariatan negara, yustisi, dan fiskal, permohonan dan penetapan penggunaan BMN atas Tanah diajukan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan selaku Pengelola Barang.
- (5) Penggunaan BMN memperhatikan RTR KSN Ibu Kota Nusantara.
- (6) Penggunaan BMN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan berdasarkan keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara setelah memperoleh penetapan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan selaku Pengelola Barang.
- (7) Pelaksanaan pengelolaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN dan ADP di Ibu Kota Nusantara.

Bagian Ketiga
Pengelolaan Tanah ADP

Paragraf 1
Umum

Pasal 44

- (1) Tanah di Ibu Kota Nusantara yang diperoleh dari Pelepasan Kawasan Hutan dan/atau pengadaan Tanah dan merupakan Tanah yang tidak terkait kegiatan penyelenggaraan pemerintahan ditetapkan sebagai ADP.
- (2) Selain dari perolehan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ADP meliputi Tanah yang diperoleh dari:
 - a. penetapan dan pemberian Hak Pengelolaan lahan;
 - b. hibah/sumbangan yang sejenis;
 - c. hasil pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
 - d. pengalihan BMN dan/atau BMD;
 - e. pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - f. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- (3) Penetapan Tanah sebagai ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh Pengelola ADP.

Pasal 45

- (1) Tanah yang telah ditetapkan sebagai ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dapat digunakan untuk tujuan:
 - a. komersial; dan/atau
 - b. nonkomersial.
- (2) ADP untuk tujuan komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Tanah yang diperuntukkan untuk mendapatkan keuntungan ekonomi bagi Pemegang ADP.
- (3) ADP untuk tujuan nonkomersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Tanah yang diperuntukkan tidak untuk mendapatkan keuntungan ekonomi bagi Pemegang ADP.

Pasal 46

- (1) Pengelolaan ADP meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pengalokasian;
 - c. penggunaan;
 - d. pemanfaatan;
 - e. pengamanan dan pemeliharaan;
 - f. penghapusan;
 - g. penatausahaan; dan
 - h. pengawasan dan pengendalian.
- (2) Tata cara pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf h dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.
- (3) Tata cara pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f dan huruf g dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan BMN dan ADP di Ibu Kota Nusantara.

Paragraf 2

Pejabat Pengelolaan ADP

Pasal 47

- (1) Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan merupakan Pengelola ADP.
- (2) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara merupakan Pengguna ADP.
- (3) Kepala Otorita dapat melimpahkan tanggung jawab dan kewenangan tertentu kepada Kuasa Pengguna ADP.
- (4) Kuasa Pengguna ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan berdasarkan keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (5) Tugas dan wewenang Pengguna ADP dan/atau Kuasa Pengguna ADP dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 48

- (1) Kewenangan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sehubungan dengan Pengelolaan ADP sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf b dilaksanakan oleh Deputi.

- (2) Kewenangan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sehubungan dengan Pengelolaan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf c sampai dengan huruf g dilaksanakan oleh Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (3) Kewenangan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sehubungan dengan Pengelolaan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf h, khususnya untuk pelaksanaan investigasi atas pelaksanaan Pengelolaan ADP, dilaksanakan oleh Kepala Unit Kerja Hukum dan Kepatuhan Otorita Ibu Kota Nusantara.

Paragraf 3 Perencanaan ADP

Pasal 49

- (1) Perencanaan ADP dilakukan berdasarkan rencana Pengelolaan ADP yang ditetapkan oleh Pengguna ADP.
- (2) Rencana Pengelolaan ADP disusun oleh Kuasa Pengguna ADP dan disampaikan kepada Pengguna ADP melalui Deputi.
- (3) Pengguna ADP menyampaikan rancangan rencana Pengelolaan ADP kepada Pengelola ADP.

Pasal 50

- (1) Rencana Pengelolaan ADP disusun berdasarkan:
 - a. Rencana Induk Ibu Kota Nusantara;
 - b. RTR Ibu Kota Nusantara;
 - c. Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara; dan
 - d. rencana detail tata ruang Ibu Kota Nusantara.
- (2) Selain berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyusunan Rencana Pengelolaan ADP juga memperhatikan:
 - a. rencana penerimaan ADP, penetapan status ADP, hibah, hasil perjanjian, pengalihan BMN menjadi ADP, dan perolehan ADP sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau putusan pengadilan;
 - b. daftar Kuasa Pengguna ADP;
 - c. program dan rencana pengembangan area kawasan yang ada di Ibu Kota Negara;
 - d. sumber anggaran;
 - e. rencana pengalihan menjadi BMN; dan
 - f. potensi pendapatan bagi Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (3) Rencana Pengelolaan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. rencana area kawasan yang akan dikembangkan untuk dilakukan pengalokasian, penggunaan, dan/atau pemanfaatan; dan
 - b. rencana peruntukan area kawasan yang akan dikembangkan sebagaimana dimaksud dalam huruf a.

- (4) Rencana Pengelolaan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat indikasi pengalokasian, penggunaan, dan/atau pemanfaatan ADP.
- (5) Rencana Pengelolaan ADP dilakukan peninjauan paling sedikit satu kali dalam satu tahun atau sewaktu-waktu apabila terdapat perubahan terhadap dokumen dasar penyusunan rencana Pengelolaan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - a. Hasil peninjauan terhadap rencana Pengelolaan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat menghasilkan perubahan rencana Pengelolaan ADP; atau
 - b. tidak diperlukannya perubahan rencana Pengelolaan ADP.
- (6) rekomendasi berupa:
- (7) Dalam hal diperlukan perubahan rencana Pengelolaan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a, Kuasa Pengguna ADP menyusun rancangan perubahan rencana Pengelolaan ADP dan menyampaikannya kepada Pengguna ADP.

Pasal 51

Perencanaan Pengelolaan ADP dapat dilakukan secara elektronik oleh Deputi.

Paragraf 4

Pengalokasian ADP

Pasal 52

- (1) Pengalokasian ADP oleh Pengguna ADP dilakukan dalam bentuk kegiatan yang meliputi:
 - a. pengalokasian lahan;
 - b. peruntukan;
 - c. pemberian HAT;
 - d. hak tanggungan;
 - e. pengalihan; dan
 - f. pelepasan.
- (2) Pengalokasian ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan rencana Pengelolaan ADP.

Pasal 53

- (1) Pengguna ADP mengalokasikan lahan kepada Pemegang ADP.
- (2) Pemegang ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - c. perwakilan negara lain;
 - d. organisasi internasional;
 - e. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan yang berkedudukan di Indonesia;
 - f. orang asing;
 - g. badan/lembaga yang dibentuk dengan Undang-Undang; atau

h. Pengguna ADP.

Pasal 54

- (1) Pengguna ADP dapat memberikan/menetapkan pemberian alokasi lahan ADP selama jangka waktu tertentu berdasarkan permohonan dari calon Pemegang ADP.
- (2) Calon Pemegang ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyampaikan permohonan Pengalokasian ADP secara tertulis kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (3) Dalam mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), calon Pemegang ADP harus melampirkan:
 - a. gambar lahan yang dimohonkan untuk dialokasikan; dan
 - b. surat pernyataan tanggung jawab dan komitmen calon Pemegang ADP untuk melaksanakan pembangunan sesuai dengan Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
- (4) Format surat permohonan Pengalokasian ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

Pasal 55

- (1) Jangka waktu pemberian alokasi lahan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang.
- (2) Jangka waktu pemberian alokasi lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat lebih dari 30 (tiga puluh tahun) dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. peruntukan tertentu, paling lama 50 (lima puluh) tahun; atau
 - b. ditentukan lain dalam Undang-Undang.
- (3) Peruntukan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat berupa ADP yang dialokasikan untuk kegiatan nonkomersial.
- (4) Perpanjangan jangka waktu pemberian alokasi lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b termasuk untuk Penanaman Modal terhadap pelaku usaha yang memenuhi kriteria sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, diberikan sesuai dengan jangka waktu HAT.
- (5) Penentuan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ditetapkan dalam Keputusan Pengguna ADP.

Pasal 56

- (1) Pengalokasian lahan dapat diberikan atas ADP yang:
 - a. telah terbit Hak Pengelolaan lahannya; dan
 - b. berada dalam area kawasan yang akan dikembangkan untuk dilakukan pengalokasian, penggunaan, dan/atau pemanfaatan, serta telah masuk dalam rencana Pengelolaan ADP.

- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ADP yang belum terbit Hak Pengelolaan lahan dapat diberikan alokasi penggunaan dengan kondisi sepanjang pemberian alokasi lahan ADP dilakukan berdasarkan penugasan pemerintah yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah atau Peraturan Presiden.
- (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, dilepas, atau dibatalkan.

Pasal 57

- (1) Pemberian pengalokasian lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 dilakukan dalam bentuk:
 - a. penetapan alokasi; atau
 - b. persil alokasi.
- (2) Pemberian pengalokasian lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengguna ADP kepada Pemegang ADP setelah Pemegang ADP memenuhi kewajiban yang dipersyaratkan dalam persetujuan pemberian alokasi lahan berdasarkan keputusan Pengguna ADP.
- (3) Penetapan alokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan dengan ketentuan:
 - a. pemberian dilakukan sesuai peruntukan yang ditetapkan oleh Pengguna ADP dalam rencana Pengelolaan ADP; dan
 - b. dapat dilakukan pelepasan kepada pihak lain baik seluruh atau sebagian setelah mendapat persetujuan dari Pengguna ADP.
- (4) Persil alokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan dengan ketentuan:
 - a. pemberian dilakukan dalam rangka pelepasan sebagian alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dari Pemegang ADP kepada pihak lain; dan
 - b. tidak dimaksudkan untuk dilakukan pelepasan sebagian lagi.

Pasal 58

- (1) Pemberian alokasi lahan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 dilakukan setelah Pemegang ADP melakukan pembayaran kontribusi sesuai tarif yang ditetapkan oleh Pengguna ADP.
- (2) Kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan negara bukan pajak yang dikelola oleh Otorita Ibu Kota Nusantara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) 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.
- (4) Formula, besaran, dan tata cara pembayaran tarif kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
 - (5) 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.

Pasal 59

- (1) Deputi 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 memenuhi persyaratan dan dokumen dinyatakan lengkap, Deputi memberikan rekomendasi persetujuan kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna ADP disertai dengan rancangan keputusan Pengalokasian ADP.
- (4) Dalam hal permohonan memenuhi persyaratan dan dokumen dinyatakan lengkap, Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara menetapkan keputusan Pengalokasian ADP.
- (5) 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.
- (6) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pemohon tidak melengkapi persyaratan dan dokumen persyaratan, permohonan dinyatakan ditolak.

Pasal 60

- (1) Berdasarkan keputusan Pengalokasian ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (4), Pengguna ADP dan Pemegang ADP menandatangani Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
- (2) Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 dan/atau uang wajib tahunan dan 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.
- (3) Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara atau pejabat yang dikuasakan dengan pimpinan Pemegang ADP.
 - (4) Dikecualikan dari Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal Pemegang ADP merupakan Pengguna ADP.
 - (5) Format Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

Pasal 61

- (1) Peruntukan ADP diutamakan untuk kegiatan pembangunan dan/atau pengembangan:
 - a. kawasan komersial; dan/atau
 - b. kawasan industri.
- (2) Kawasan komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat berupa:
 - a. *superblock*;
 - b. kawasan campuran terpadu yang dapat berupa apartemen/perkantoran/mall/hotel (*mixed use facilities*);
 - c. pariwisata;
 - d. pemukiman; dan
 - e. perdagangan.
- (3) Selain kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), peruntukan ADP juga dapat digunakan untuk kegiatan Penyediaan Infrastruktur.
- (4) Pendanaan ADP untuk kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dapat dilakukan melalui melalui skema kerja sama pemerintah dan Badan Usaha dan/atau skema pembiayaan kreatif (*creative financing*) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara berdasarkan rencana Pengelolaan ADP.

Pasal 62

- (1) Dalam rangka pelaksanaan Pengalokasian ADP, di atas Hak Pengelolaan atas Tanah ADP dapat diberikan HAT yang telah disetujui oleh Pengguna ADP kepada Pemegang ADP sesuai dengan keputusan Pengguna ADP mengenai Pengalokasian ADP dan Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
- (2) HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa hak guna bangunan, hak pakai, atau hak guna usaha di atas Hak Pengelolaan.
- (3) Pemegang ADP menyampaikan permohonan kepada Pengguna ADP dalam rangka pemberian HAT dengan melengkapi dokumen persyaratan pemberian HAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (4) Pengguna ADP melakukan koordinasi dengan kantor pertanahan di wilayah Ibu Kota Nusantara dalam rangka penerbitan sertipikat HAT.
- (5) Dalam hal di atas HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didirikan rumah susun, Pemegang ADP dapat mengajukan permohonan penerbitan tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan rumah susun.

Pasal 63

- (1) HAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2) diberikan untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan tujuan penggunaan Tanah ADP dalam rangka:
 - a. Penanaman Modal; atau
 - b. nonpenanaman modal.
- (2) HAT dalam rangka Penanaman Modal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. hak guna usaha paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun untuk siklus pertama yang terbagi melalui beberapa tahapan dan dapat diberikan pemberian hak kembali untuk siklus kedua sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perizinan berusaha, kemudahan berusaha, dan fasilitas penanaman modal di Ibu Kota Nusantara;
 - b. hak guna bangunan paling lama 80 (delapan puluh) tahun untuk siklus pertama yang terbagi melalui beberapa tahapan dan dapat diberikan pemberian hak kembali untuk siklus kedua sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perizinan berusaha, kemudahan berusaha, dan fasilitas penanaman modal di Ibu Kota Nusantara;

- c. hak pakai paling lama 80 (delapan puluh) tahun untuk siklus pertama yang terbagi melalui beberapa tahapan dan dapat diberikan pemberian hak kembali untuk siklus kedua sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perizinan berusaha, kemudahan berusaha, dan fasilitas penanaman modal di Ibu Kota Nusantara.
- (3) HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. hak guna usaha paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun yang terbagi melalui beberapa tahapan dan dapat diberikan pemberian hak kembali sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan;
 - b. hak guna bangunan paling lama 80 (delapan puluh) tahun yang terbagi melalui beberapa tahapan dan dapat diberikan pemberian hak kembali sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan; atau
 - c. hak pakai paling lama 80 (delapan puluh) tahun untuk yang terbagi melalui beberapa tahapan dan dapat diberikan pemberian hak kembali sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
 - (4) Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b yang dibangun bangunan properti untuk hunian dan dilakukan pengalihan kepada masyarakat dapat ditingkatkan menjadi hak milik atau diberikan hak milik atas satuan rumah susun setelah mendapat persetujuan Pengguna ADP sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (5) Permohonan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan setelah 5 (lima) tahun rumah tapak atau rumah susun digunakan atau dimanfaatkan secara efektif sebagai hunian.
 - (6) Deputi yang membidangi pengendalian pembangunan melakukan pengurusan administrasi sejak permohonan HAT sampai dengan penerbitan sertipikat HAT kepada Kantor Wilayah terkait.

Pasal 64

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara dapat memberikan:
 - a. perpanjangan; dan/atau
 - b. pembaruan,
HAT di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan persyaratan yang termuat dalam Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
- (2) Perpanjangan dan pembaruan HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sekaligus setelah 5 (lima) tahun HAT digunakan dan/atau dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (3) Perpanjangan dan pembaruan sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan memenuhi persyaratan:

- a. Pemegang ADP telah selesai melaksanakan pembangunan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari rencana pembangunan yang disampaikan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara;
 - b. Pemegang ADP masih menggunakan Tanah dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian HAT serta Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP;
 - c. Pemegang ADP masih memenuhi syarat sebagai pemegang HAT;
 - d. Tanahnya masih sesuai dengan RTR; dan
 - e. Tanah tidak dipergunakan dan/atau tidak direncanakan untuk kepentingan umum.
- (4) Pemegang ADP yang telah melakukan pengoperasian atas fasilitas yang dibangun di atas Tanah yang telah dialokasikan diprioritaskan untuk mendapat perpanjangan dan pembaruan HAT sekaligus.
- (5) Perpanjangan dan/atau pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan perpanjangan dan/atau pembaruan sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atas hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan wajib mendapatkan persetujuan dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 65

- (1) HAT yang telah diberikan atas lahan ADP dapat dibebani hak tanggungan oleh Pemegang ADP dengan sebelumnya mendapat persetujuan dari Pengguna ADP.
- (2) Pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh melebihi batas waktu:
 - a. HAT yang diberikan atas alokasi lahan; dan
 - b. alokasi lahan yang diberikan.
- (3) Permohonan persetujuan dari Pemegang ADP kepada Pengguna ADP melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara dengan menyampaikan dokumen sebagai berikut:
 - a. salinan sertipikat HAT;
 - b. salinan identitas calon pemegang dan pemberi hak tanggungan;
 - c. surat pernyataan yang menerangkan domisili para pihak dan jika diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor pejabat pembuat akta Tanah tempat pembuatan akta pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - d. salinan perjanjian pinjaman atau utang piutang yang menunjukkan secara jelas pinjaman atau utang piutang yang dijamin;
 - e. salinan hasil Penilaian oleh Penilai yang menunjukkan nilai tanggungan; dan
 - f. surat keterangan yang menerangkan:
 1. rencana jangka waktu pembebanan hak tanggungan; dan

2. uraian rinci yang jelas mengenai objek hak tanggungan berupa besaran, luas, dan batas lahan ADP yang akan dibebani hak tanggungan.
- (4) Pengguna ADP melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak dokumen diterima.
- (5) Dalam hal dokumen yang diajukan Pemohon tidak lengkap, Pemohon melengkapi kekurangan persyaratan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak pemberitahuan diterima.
- (6) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pemohon tidak melengkapi persyaratan, permohonan dinyatakan ditolak.
- (7) Dalam hal permohonan dinyatakan memenuhi persyaratan, Pengguna ADP menerbitkan persetujuan pemberian hak tanggungan atas lahan ADP dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) Hari.
- (8) Terhadap hak tanggungan yang telah disetujui dan dilaksanakan akta pemberian hak tanggungan, Pemegang ADP harus menyampaikan salinan akta pemberian hak tanggungan dan salinan sertipikat hak tanggungan kepada Pengguna ADP paling lama 14 (empat belas) Hari sejak tanggal penandatanganan penerbitan sertipikat hak tanggungan.
- (9) Format surat permohonan persetujuan pembebanan hak tanggungan atas lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan surat persetujuan pemberian hak tanggungan atas lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

Pasal 66

- (1) Jika piutang dari perjanjian pinjaman atau utang piutang yang dijamin hak tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Sebelum peralihan hak tanggungan kepada kreditor yang baru, Pemegang ADP menyampaikan kepada Pengguna ADP permohonan persetujuan peralihan hak tanggungan.
- (3) Ketentuan mengenai penyampaian permohonan, penelitian, dan penyampaian salinan dokumen pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (3), ayat (4), dan ayat (8) berlaku mutatis mutandis terhadap pelaksanaan peralihan hak tanggungan antar kreditor.

Pasal 67

- (1) Dalam hal terjadi cidera janji yang mengakibatkan eksekusi terhadap hak tanggungan, kreditor yang melakukan eksekusi atas hak tanggungan wajib menginformasikan pelaksanaannya kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna ADP melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara paling lama 1

- (satu) bulan sebelum tanggal efektif eksekusi hak tanggungan.
- (2) Rencana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pengguna ADP paling sedikit informasi sebagai berikut:
- a. objek hak tanggungan yang akan dilakukan eksekusi;
 - b. rencana metode eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan; dan
 - c. tanggal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Pasal 68

- (1) Dalam hal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 mengakibatkan terjadinya pengalihan alokasi lahan kepada pihak lain, kreditor mengajukan persetujuan pengalihan alokasi lahan kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna ADP melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Ketentuan mengenai permohonan Pengalokasian ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 sampai dengan Pasal 60 berlaku secara mutatis mutandis terhadap calon Pemegang ADP yang baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dapat ditetapkan sebagai Pemegang ADP.

Pasal 69

- (1) Hak tanggungan yang akan berakhir harus diinformasikan oleh Pemegang ADP kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna ADP melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara paling lama 14 (empat belas) Hari sebelum tanggal efektif berakhirnya hak tanggungan.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
- a. salinan persetujuan pemberian hak tanggungan dari Pengguna ADP;
 - b. tanggal efektif berakhirnya hak tanggungan; dan
 - c. sebab berakhirnya hak tanggungan.

Pasal 70

- (1) Alokasi lahan ADP tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), alokasi lahan dapat dialihkan berdasarkan persetujuan Pengguna ADP untuk:
- a. pengalihan karena pembagian hak waris;
 - b. pengalihan dalam rangka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan;
 - c. pengalihan karena pembagian harta sebab perceraian sesuai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; atau
 - d. perubahan identitas Pemegang ADP sebagai akibat:
 1. perubahan nama Pemegang ADP; atau

2. penggabungan badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengalihan alokasi lahan atau Tanah kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan kepada pihak yang memenuhi syarat sebagai Pemegang ADP.
- (4) Permohonan persetujuan pengalihan karena pembagian hak waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diajukan oleh ahli waris kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna ADP melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara dengan menyampaikan surat permohonan pengalihan alokasi lahan ADP dengan melengkapi persyaratan:
 - a. salinan identitas setiap ahli waris;
 - b. surat keterangan waris atau putusan/penetapan pengadilan yang telah berkekuatan tetap yang menetapkan Pemohon merupakan ahli waris yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP;
 - d. salinan keputusan Pengalokasian ADP;
 - e. salinan sertipikat HAT jika telah diberikan HAT; dan
 - f. surat pernyataan tanggung jawab dan komitmen ahli waris untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
- (5) Dalam hal pengalihan alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan diberikan kepada lebih dari 1 (satu) ahli waris maka para ahli waris menunjuk salah satu ahli waris dengan surat Kuasa penuh yang dibuat di hadapan notaris atau dilegalisir oleh notaris untuk mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Permohonan persetujuan pengalihan karena pembagian harta sebab perceraian sesuai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, diajukan oleh calon Pemegang ADP kepada Pengguna ADP dengan menyampaikan surat permohonan pengalihan alokasi lahan dengan melengkapi persyaratan:
 - a. salinan identitas calon Pemegang ADP;
 - b. salinan putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap yang menyebutkan pembagian harta atas lahan ADP yang dimohonkan;
 - c. Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP;
 - d. salinan keputusan Pengalokasian ADP;
 - e. salinan sertipikat HAT jika telah diberikan HAT; dan
 - f. surat pernyataan tanggung jawab dan komitmen calon Pemegang ADP untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
- (7) Permohonan persetujuan pengalihan karena perubahan identitas Pemegang ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, diajukan oleh Pemegang ADP yang namanya berubah atau badan hukum hasil penggabungan kepada Pengguna ADP dengan

menyampaikan surat permohonan pengalihan alokasi lahan dengan melengkapi persyaratan:

- a. salinan identitas calon Pemegang ADP;
 - b. salinan keterangan dari pejabat resmi yang berwenang untuk perubahan nama Pemegang ADP atau persetujuan penggabungan yang diterbitkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang administrasi hukum umum;
 - c. Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP;
 - d. salinan keputusan Pengalokasian ADP dari Pengguna ADP jika telah diterbitkan pemberian HAT;
 - e. salinan sertifikat HAT jika telah diberikan HAT; dan
 - f. surat pernyataan tanggung jawab dan komitmen calon Pemegang ADP untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
- (8) Pengguna ADP melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak dokumen diterima.
 - (9) Dalam hal dokumen yang diajukan Pemohon tidak lengkap, Pemohon melengkapi kekurangan persyaratan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari.
 - (10) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (9) Pemohon tidak melengkapi persyaratan, permohonan dinyatakan ditolak.
 - (11) Dalam hal permohonan dinyatakan memenuhi persyaratan, Pengguna ADP menerbitkan persetujuan pengalihan Pengalokasian ADP dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) Hari.
 - (12) Format permohonan pengalihan Pengalokasian ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan persetujuan pengalihan Pengalokasian ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (11) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

Pasal 71

- (1) Alokasi lahan yang telah diberikan kepada Pemegang ADP dapat dilepaskan berdasarkan:
 - a. permohonan dari Pemegang ADP;
 - b. pencabutan alokasi lahan; atau
 - c. pembatalan.
- (2) Pelepasan alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas:
 - a. seluruh bagian alokasi lahan; atau
 - b. sebagian alokasi lahan.

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 dilakukan oleh Pemegang ADP kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna ADP melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara dengan melengkapi persyaratan:
 - a. salinan identitas pihak lain yang akan menerima pelepasan selaku calon Pemegang ADP;
 - b. gambar objek lahan ADP yang dimaksudkan untuk dilakukan pelepasan alokasi lahan seluruh bagian atau sebagian alokasi lahan;
 - c. Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP;
 - d. salinan keputusan Pengalokasian ADP;
 - e. salinan sertifikat HAT jika telah diberikan HAT; dan
 - f. surat pernyataan tanggung jawab dan komitmen calon Pemegang ADP untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
 - (5) Pengguna ADP melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak dokumen diterima.
 - (6) Dalam hal dokumen yang diajukan Pemohon tidak lengkap, Pemohon melengkapi kekurangan persyaratan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari.
 - (7) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Pemohon tidak melengkapi persyaratan, permohonan dinyatakan ditolak.
 - (8) Dalam hal permohonan dinyatakan memenuhi persyaratan, Pengguna ADP menerbitkan persetujuan pengalihan Pengalokasian ADP dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) Hari.
 - (9) Pengembalian alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada 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.
 - (10) Pengembalian alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak menghilangkan hak Pengguna ADP untuk menuntut pemenuhan kewajiban Pemegang ADP terhadap pembayaran atas kewajiban terutang.

- (11) Dalam hal pelepasan alokasi lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan atas alokasi lahan yang telah diberi HAT maka:
- a. ketentuan mengenai permohonan Pengalokasian ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 sampai dengan Pasal 63 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelepasan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk dapat ditetapkan sebagai Pemegang ADP yang baru; atau
 - b. HAT dihapuskan/dilepaskan terhadap lahan ADP yang dikembalikan kepada Pengguna ADP.

Pasal 73

- (1) Pelepasan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) huruf a termasuk pengalihan properti untuk hunian yang akan ditingkatkan menjadi hak milik setelah mendapatkan persetujuan dari Pengelola ADP.
- (2) Pemegang ADP mengajukan permohonan kepada Pengguna ADP dengan memenuhi persyaratan:
 - a. salinan dokumen Pengalokasian ADP berupa surat keputusan dan Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP;
 - b. salinan surat penetapan peruntukan lahan/rencana detail tata ruang; dan
 - c. surat pernyataan tanggung jawab mutlak dari pemilik hunian.
- (3) Setelah persyaratan lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan lengkap, Pengguna ADP melakukan verifikasi terhadap substansi dan hunian.
- (4) Setelah verifikasi permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan pelaksanaan pelepasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengguna ADP melakukan Penghapusan ADP sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur di bidang pengelolaan BMN dan ADP di Ibu Kota Nusantara.
- (5) Setelah dihapuskan status ADP, pemilik hunian dapat mengajukan HAT berupa hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (6) Dalam hal HAT berupa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (5) akan dialihkan kembali kepada pihak lain, melalui jual beli, wajib mendapat persetujuan Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 74

- (1) Pelepasan alokasi lahan karena pencabutan alokasi lahan dari Pemegang ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b dilakukan karena:
 - a. jangka waktu alokasi lahan yang diberikan sudah berakhir;
 - b. pelaksanaan perjanjian/kesepakatan yang mengatur mengenai pencabutan pemberian alokasi lahan;
 - c. Pemegang ADP tidak memenuhi ketentuan dalam persetujuan/keputusan pemberian ADP;

- d. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; atau
 - e. sebab lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelepasan alokasi lahan berupa pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan penetapan dari Pengguna ADP.
 - (3) Rekomendasi pencabutan alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh Kuasa Pengguna ADP kepada Pengguna ADP berdasarkan hasil pengawasan dan/atau evaluasi yang dilakukan oleh Kuasa Pengguna ADP.
 - (4) Penetapan Pengguna ADP dalam rangka pencabutan alokasi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit:
 - a. sebab pencabutan alokasi lahan;
 - b. kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pemegang ADP sejak tanggal pembatalan hingga waktu tertentu yang ditetapkan; dan
 - c. nilai terutang dari Pemegang ADP kepada Pengguna ADP beserta jangka waktu pembayaran, jika ada.

Pasal 75

- (1) Pelepasan alokasi lahan karena pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) huruf c ditetapkan oleh Pengguna ADP.
- (2) Dalam hal Pemegang ADP tidak melaksanakan pembangunan atau pengembangan di atas alokasi lahan yang diberikan dalam batas waktu yang telah ditentukan dalam keputusan pengalokasian ADP, Pengguna ADP dapat membatalkan alokasi Penggunaan ADP yang diberikan.
- (3) Dalam hal atas ADP yang akan dibatalkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) telah diterbitkan HAT, Pengguna ADP melalui Deputi menyampaikan pembatalan tersebut kepada kantor pertanahan setempat untuk dilakukan pencabutan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (4) Pembatalan alokasi lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengakibatkan beralihnya kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pemegang ADP dari perikatan yang menimbulkan pembebanan hak tanggungan dari Pemegang ADP kepada Pengguna ADP.

Paragraf 4 Penggunaan ADP

Pasal 76

- (1) Pengguna ADP dapat menyelenggarakan secara mandiri atas ADP yang berada dalam penguasaannya melalui pembangunan dan/atau pengembangan area kawasan dalam bentuk Penggunaan ADP.
- (2) Penyelenggaraan secara mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dimaksudkan untuk:

- a. pelaksanaan tugas dan fungsi Pengguna ADP; dan/atau
 - b. penyelenggaraan pemberian pelayanan kepada masyarakat oleh Pengguna ADP.
- (3) Penyelenggaraan secara mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan dengan tujuan komersial atau nonkomersial.
 - (4) ADP yang dapat dilakukan penggunaan secara mandiri oleh Pengguna ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Tanah yang dapat diberikan alokasi lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 yang telah mendapatkan persetujuan Pengelola ADP.
 - (5) Pelaksanaan Penggunaan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mekanisme pemberian alokasi lahan kepada Pengguna ADP.

Pasal 77

- (1) Aset hasil pembangunan dan/atau pengembangan di atas ADP merupakan BMN.
- (2) Dalam rangka penyelenggaraan secara mandiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dan pengoperasian/pengelolaan aset hasil pembangunan dan/atau pengembangan ADP, Pengguna ADP dapat:
 - a. membentuk unit sebagai pengelola aset hasil pembangunan dan/atau pengembangan ADP;
 - b. menunjuk pihak lain sebagai operator pelaksana atas aset hasil pembangunan dan/atau pengembangan ADP; dan/ atau
 - c. melakukan penyewaan atau kerja sama atas hasil aset pembangunan dan/atau pengembangan ADP sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN.
- (3) Dalam melakukan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pengguna ADP atau unit/pihak lain harus mengasuransikan terhadap aset yang dikelola secara mandiri.
- (4) Pembentukan unit sebagai pengelola aset sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat berupa unit pelaksana teknis atau badan layanan umum dari Otorita Ibu Kota Nusantara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penunjukan pihak lain sebagai operator pelaksana atas aset sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilaksanakan sesuai dengan ketentuan penunjukan operator sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN.
- (6) Pelaksanaan Penggunaan ADP dilakukan oleh Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 78

- (1) Dalam rangka Penggunaan ADP, Kuasa Pengguna ADP menyampaikan permohonan rencana Penggunaan ADP kepada Pengguna ADP.
- (2) Permohonan rencana Penggunaan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dengan memperhatikan:

- a. rencana Pengelolaan ADP;
- b. program dari Kuasa Pengguna ADP;
- c. identifikasi unit, pihak lain, pihak penyewa, atau mitra kerja sama sebagai pengelola aset hasil pembangunan dan/atau pengembangan ADP; dan
- d. ketersediaan anggaran/sumber pendanaan.

Paragraf 5
Pemanfaatan ADP

Pasal 79

- (1) ADP dapat dilakukan pendayagunaan dan/atau optimalisasi atas ADP yang berada dalam penguasaannya melalui kerja sama Pemanfaatan ADP antara Pengguna ADP dengan Mitra ADP.
- (2) ADP yang dapat dilakukan Pemanfaatan ADP jika:
 - a. telah terbit Hak Pengelolaan lahannya; dan
 - b. berada dalam area kawasan yang telah masuk dalam rencana Pengelolaan ADP yang akan dikembangkan untuk Pemanfaatan ADP.
- (3) Dalam hal ADP yang akan dilakukan Pemanfaatan ADP belum terbit Hak Pengelolaan lahan dan alokasi penggunaannya maka Pemanfaatan ADP dapat dilakukan terlebih dahulu sepanjang pemberian alokasi lahan dapat dilakukan berdasarkan penugasan pemerintah yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah atau Peraturan Presiden.
- (4) Biaya pemeliharaan dan pengamanan ADP serta biaya pelaksanaan yang berkaitan dengan Pemanfaatan ADP dibebankan pada Mitra ADP.
- (5) Mitra ADP dilarang mendayagunakan ADP yang menjadi objek Pemanfaatan ADP selain untuk peruntukan Pemanfaatan ADP yang ditetapkan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP.
- (6) Penilaian ADP dalam rangka Pemanfaatan ADP dilakukan oleh Penilai, baik Penilai pemerintah, Penilai publik, atau tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP.

Pasal 80

- (1) Mitra ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) meliputi:
 - a. penyewa, untuk Pemanfaatan ADP dalam bentuk Sewa;
 - b. peminjam pakai, untuk Pemanfaatan ADP dalam bentuk Pinjam Pakai;
 - c. mitra KSP, untuk Pemanfaatan ADP dalam bentuk KSP;
 - d. mitra BGS/BSG, untuk Pemanfaatan ADP dalam bentuk BGS/BSG;
 - e. mitra KSPI, untuk Pemanfaatan ADP dalam bentuk KSPI; dan
 - f. mitra ADP lainnya, untuk Pemanfaatan ADP dalam bentuk lainnya.
- (2) Mitra ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

- a. Badan Usaha;
 - b. badan hukum asing;
 - c. organisasi internasional;
 - d. perorangan;
 - e. unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintah/negara; dan
 - f. badan usaha selain sebagaimana dimaksud dalam huruf a.
- (3) Mitra ADP berkewajiban:
- a. melakukan pembayaran kontribusi berdasarkan keputusan Pengguna ADP;
 - b. menyerahkan kepada Pengguna ADP/Kuasa Pengguna ADP berupa:
 1. bagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungan KSP berupa bangunan beserta fasilitasnya; atau
 2. porsi bangunan dan/atau fasilitas hasil pelaksanaan BSG/BGS sehubungan dengan Pemanfaatan ADP.
 - c. melakukan pengamanan dan pemeliharaan atas Pemanfaatan ADP dan hasil Pemanfaatan ADP;
 - d. mengembalikan ADP yang dilakukan Pemanfaatan kepada Pengguna ADP sesuai kondisi yang diperjanjikan; dan
 - e. memenuhi kewajiban lainnya yang ditentukan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP.

Pasal 81

- (1) Bentuk Pemanfaatan ADP meliputi:
 - a. Sewa;
 - b. Pinjam Pakai;
 - c. KSP;
 - d. BGS/BSG;
 - e. KSPI; atau
 - f. kerja sama ADP bentuk lainnya.
- (2) Kerja sama ADP bentuk lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, terdiri atas:
 - a. BSOS; atau
 - b. BSS.
- (3) Kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan, aset yang dibangun pada ADP baik di atas Tanah dan/atau di dalam Tanah yang dilakukan Pemanfaatan ADP dapat didaftarkan atas nama Mitra ADP sebelum diserahkan kepada Pengguna ADP sesuai dengan Perjanjian Pemanfaatan ADP.

Pasal 82

- (1) Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) huruf a dilakukan dengan tujuan:
 - a. mengoptimalkan Pemanfaatan ADP yang belum digunakan oleh Pengguna ADP;
 - b. menambah aset Pengguna ADP; dan/atau
 - c. mencegah Penggunaan ADP oleh pihak lain secara tidak sah.

- (2) Penyewaan ADP dilakukan sepanjang sesuai dengan rencana Pengelolaan ADP dan memberikan manfaat ekonomi bagi Pemerintah, termasuk Otorita Ibu Kota Nusantara dan/atau masyarakat.
- (3) Penyewa ADP dapat melakukan penerusan Sewa kepada pihak lain, dengan persetujuan Pengguna ADP.

Pasal 83

- (1) Pihak yang dapat menyewa ADP meliputi:
 - a. badan usaha milik negara/Badan Usaha Otorita/daerah/desa;
 - b. badan hukum asing;
 - c. organisasi internasional;
 - d. perorangan;
 - e. unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintah/negara; dan/atau
 - f. badan usaha lainnya.
- (2) Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan/negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi:
 - a. persatuan/perhimpunan Aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia;
 - b. persatuan/perhimpunan istri Aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia; atau
 - c. unit penunjang kegiatan lainnya.
- (3) Badan usaha lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:
 - a. perseroan terbatas;
 - b. yayasan;
 - c. koperasi;
 - d. persekutuan perdata;
 - e. persekutuan firma; atau
 - f. persekutuan komanditer.

Pasal 84

- (1) Objek Sewa meliputi ADP berupa Tanah.
- (2) Objek Sewa berupa Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhan dan/atau meliputi ruang di bawah dan/atau di atas permukaan Tanah.
- (3) Dalam hal objek Sewa berupa sebagian Tanah, luas Tanah yang menjadi objek Sewa merupakan sebesar luas bagian Tanah yang dimanfaatkan.

Pasal 85

- (1) Jangka waktu Sewa paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian dan dapat diperpanjang dengan persetujuan dari Pengguna ADP.
- (2) Jangka waktu Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat lebih dari 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. kerja sama Infrastruktur;

- b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu Sewa lebih dari 30 (tiga puluh) tahun; atau
 - c. ditentukan jangka waktu tertentu dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kerja sama Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling lama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperpanjang.
 - (4) Jenis Infrastruktur yang dapat dikerjasamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penyediaan Infrastruktur.
 - (5) Kegiatan dengan karakteristik usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b ditetapkan oleh Pengguna ADP berdasarkan hasil kajian.
 - (6) Dalam menetapkan karakteristik usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pengguna ADP dapat meminta masukan.

Pasal 86

Sewa dilakukan dengan menggunakan periode sebagai berikut:

- a. periode tahun;
- b. periode bulan;
- c. periode hari; atau
- d. periode jam.

Pasal 87

- (1) Formula tarif/besaran Sewa ditetapkan oleh Pengguna ADP melalui keputusan Pengguna ADP.
- (2) Besaran Sewa merupakan hasil perkalian dari:
 - a. tarif pokok Sewa; dan
 - b. faktor penyesuaian Sewa.

Pasal 88

- (1) Tarif pokok Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf a berupa Tanah merupakan nilai wajar atas Sewa.
- (2) Tarif pokok Sewa dapat berupa daftar tarif pokok Sewa yang ditetapkan pada awal tahun oleh Pengguna ADP melalui keputusan Pengguna ADP.

Pasal 89

- (1) Faktor penyesuaian Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. jenis kegiatan usaha penyewa; dan
 - b. periodesitas Sewa.
- (2) Faktor penyesuaian Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam persentase.

Pasal 90

Jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (1) huruf a dikelompokkan atas kegiatan:

- a. bisnis;
- b. nonbisnis; atau

c. sosial.

Pasal 91

- (1) Kelompok kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 huruf a diperuntukkan bagi kegiatan yang berorientasi mencari keuntungan yang klasifikasinya berpedoman pada klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia yang ditetapkan oleh pemerintah.
- (2) Kelompok kegiatan nonbisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 huruf b diperuntukkan bagi kegiatan yang menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan namun tidak mencari keuntungan, meliputi:
 - a. pelayanan kepentingan umum yang menarik imbalan dalam jumlah tertentu;
 - b. penyelenggaraan pendidikan nasional; atau
 - c. upaya pemenuhan kebutuhan pegawai atau fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Pengguna ADP.
- (3) Kelompok kegiatan sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 huruf c diperuntukkan bagi kegiatan yang tidak menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan dan/atau tidak mencari keuntungan, meliputi:
 - a. pelayanan kepentingan umum yang tidak menarik imbalan;
 - b. kegiatan keagamaan;
 - c. kegiatan kemanusiaan; atau
 - d. kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan/negara.

Pasal 92

- (1) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk kelompok jenis kegiatan bisnis ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).
- (2) Besaran faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikecualikan dari ketentuan terhadap:
 - a. koperasi yang dibentuk dan beranggotakan Aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia, yang tujuan pendiriannya untuk kesejahteraan anggota; atau
 - b. pelaku usaha perorangan berskala mikro dan kecil.
- (3) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebesar:
 - a. 75% (tujuh puluh lima persen) untuk koperasi sekunder;
 - b. 50% (lima puluh persen) untuk koperasi primer; atau
 - c. 25% (dua puluh lima persen) untuk pelaku usaha perorangan berskala mikro dan kecil.
- (4) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk kelompok jenis kegiatan nonbisnis ditetapkan 30% (tiga puluh persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (5) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terhadap:
 - a. peruntukan Sewa yang diinisiasi oleh Pengguna ADP untuk mendukung tugas dan fungsi, faktor

- penyesuai Sewa ditetapkan sebesar 15% (lima belas persen); atau
- b. sarana dan prasarana pendidikan dalam rangka pemenuhan kebutuhan anggota keluarga Aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia dan pegawai penunjang, faktor penyesuai Sewa ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen).
- (6) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk kelompok jenis kegiatan sosial sebesar 2,5% (dua koma lima persen).
- (7) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk periodesitas Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (1) huruf b ditetapkan sebagai berikut:
- a. untuk jangka waktu Sewa 1 (satu) tahun:
 1. per tahun sebesar 100% (seratus persen);
 2. per bulan sebesar 130% (seratus tiga puluh persen);
 3. per Hari sebesar 160% (seratus enam puluh persen); dan
 4. per jam sebesar 190% (seratus sembilan puluh persen).
 - b. untuk jangka waktu Sewa lebih dari 1 (satu) tahun:
 1. sebesar 100% (seratus persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan sekaligus terhadap seluruh jangka waktu Sewa;
 2. sebesar 120% (seratus dua puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 2 (dua) tahun;
 3. sebesar 125% (seratus dua puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun;
 4. sebesar 130% (seratus tiga puluh persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 4 (empat) tahun; dan
 5. sebesar 135% (seratus tiga puluh lima persen) untuk pembayaran Sewa yang dilakukan per tahun terhadap Sewa yang berjangka waktu 5 (lima) tahun.
- (8) Besaran Sewa atas ADP untuk kerja sama Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) huruf a atau untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu Sewa lebih dari 30 (tiga puluh) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) huruf b dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing Infrastruktur.

Pasal 93

- (1) Dalam kondisi tertentu, Pengguna ADP dapat menetapkan besaran faktor penyesuai Sewa dengan persentase tertentu, berdasarkan permohonan dari penyewa.

- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penugasan pemerintah sebagaimana tertuang dalam peraturan atau keputusan yang ditetapkan oleh Presiden;
 - b. bencana alam;
 - c. bencana nonalam; atau
 - d. bencana sosial.
- (3) Besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 1% (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (4) Dalam hal kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh Pemerintah sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.
- (5) Dikecualikan dari pemberlakuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terhadap Sewa berjalan yang telah lunas pembayaran uang sewanya:
 - a. besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan saat penyewa mengajukan permohonan perpanjangan Sewa; atau
 - b. besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperhitungkan sebagai tambahan jangka waktu Sewa.

Pasal 94

- (1) Besaran Sewa yang ditetapkan oleh Pengguna ADP dapat digunakan sebagai limit terendah pada pelaksanaan lelang hak menikmati dalam rangka pemilihan penyewa.
- (2) Penyewa yang terpilih dapat menawarkan ADP yang menjadi objek Sewa melalui media pemasaran.

Pasal 95

- (1) Pembayaran uang Sewa dilakukan secara sekaligus secara tunai sebelum ditandatanganinya Perjanjian Pemanfaatan ADP berupa Sewa.
- (2) Pembayaran uang Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara menyetor ke rekening kas Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (3) Dalam hal Sewa yang dilaksanakan dengan periode Sewa per Hari dan per jam untuk masing-masing penyewa, pembayaran uang Sewa dilakukan sebelum ditandatanganinya Perjanjian Pemanfaatan ADP berupa Sewa.
- (4) Pembayaran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan cara:
 - a. pembayaran secara tunai dengan menyetorkan langsung kepada pejabat pengurus ADP; atau
 - b. pembayaran secara tunai dengan menyetorkan ke rekening kas bendahara penerimaan di lingkungan Pengguna ADP/Kuasa Pengguna ADP.
- (5) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembayaran uang Sewa untuk kerja sama

Infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Pengguna ADP.

- (6) Pembayaran uang Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (3), dan ayat (5) dibuktikan dengan memperlihatkan bukti setor sebagai salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Pemanfaatan ADP berupa Sewa.

Pasal 96

- (1) Penyewaan ADP dituangkan dalam perjanjian Sewa menyewa dalam Pemanfaatan ADP oleh penyewa dan Pengguna ADP.
- (2) Dalam hal Sewa untuk kerja sama Infrastruktur, perjanjian Sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notariil.
- (3) Perjanjian Sewa menyewa ditandatangani oleh Pengguna ADP dan penyewa dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak diberikannya persetujuan Sewa menyewa dari Pengguna ADP.
- (4) Salinan perjanjian Sewa menyewa dalam Pemanfaatan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pengelola ADP sebagai lampiran laporan ADP.

Pasal 97

- (1) Dalam hal Sewa untuk Penyediaan Infrastruktur, penyewa hanya dapat berbentuk badan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kerja sama pemerintah dan badan usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
- (2) Objek Sewa untuk Penyediaan Infrastruktur berupa Tanah.

Pasal 98

- (1) Besaran Sewa untuk Penyediaan Infrastruktur merupakan hasil perkalian dari:
 - a. tarif pokok Sewa; dan
 - b. faktor penyesuai Sewa.
- (2) Tarif pokok Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan nilai wajar atas Sewa hasil perhitungan dari Penilai.
- (3) Faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan dengan mempertimbangkan:
 - a. daya beli/kemampuan membayar masyarakat;
 - b. kemauan membayar masyarakat; dan/atau
 - c. nilai keekonomian, atas masing-masing Infrastruktur yang disediakan.
- (4) Dalam hal diperlukan, Pengguna ADP dapat meminta pertimbangan kepada instansi teknis terkait dalam penentuan besaran faktor penyesuai.
- (5) Pengguna ADP dapat menetapkan besaran Sewa sampai dengan Rp0,00 (nol rupiah) untuk jangka waktu tertentu terhadap pelaku usaha yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Penanaman Modal untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi di wilayah Ibu Kota Nusantara;
- c. menyerap banyak tenaga kerja;
- d. termasuk skala prioritas pembangunan Ibu Kota Nusantara;
- e. melakukan alih teknologi;
- f. melakukan industri pionir;
- g. menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- h. melaksanakan kegiatan penelitian, pengembangan dan inovasi;
- i. bermitra dengan usaha mikro, kecil, menengah atau koperasi; dan/atau
- j. industri yang menggunakan barang modal atau mesin atau peralatan yang diproduksi di dalam negeri.

Pasal 99

- (1) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk Infrastruktur sumber daya air dan pengairan sebesar 7% (tujuh persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (2) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk Infrastruktur air minum sebesar 5% (lima persen) sampai dengan 30% (tiga puluh persen).
- (3) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk Infrastruktur air limbah sebesar 5% (lima persen) sampai dengan 20% (dua puluh persen).
- (4) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk Infrastruktur telekomunikasi dan informatika sebesar 20% (dua puluh persen) sampai dengan 85% (delapan puluh lima persen).
- (5) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk Infrastruktur ketenagalistrikan:
 - a. 0% (nol persen) untuk pembangkit listrik:
 1. *minihydro* dan *mikrohydro* (<10 MW); dan
 2. tenaga air.
 - b. 1% (satu persen) sampai dengan 30% (tiga puluh persen) untuk pembangkit listrik:
 1. tenaga surya fotovoltaik;
 2. tenaga bayu;
 3. tenaga biomassa;
 4. tenaga biogas;
 5. tenaga sampah; dan
 6. tenaga panas bumi;
 - c. 1% (satu persen) sampai dengan 20% (dua puluh persen) untuk transmisi, distribusi, dan instalasi tenaga listrik.
- (6) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk Infrastruktur sarana persampahan sebesar 5% (lima persen) sampai dengan 20% (dua puluh persen).
- (7) Besaran faktor penyesuai Sewa Sewa untuk Infrastruktur minyak dan/atau gas bumi sebesar 30% (tiga puluh persen) sampai dengan 90% (sembilan puluh persen).

Pasal 100

- (1) Penyetoran uang Sewa untuk Penyediaan Infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Pengguna ADP.
- (2) Dalam hal pembayaran uang Sewa untuk Penyediaan Infrastruktur dilakukan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan:
 - a. pembayaran tahap pertama dilakukan paling lama sebelum penandatanganan Perjanjian Pemanfaatan ADP dengan jumlah paling sedikit sebesar yang tertinggi dari:
 1. 5% (lima persen) dari total uang Sewa;
 2. perhitungan uang Sewa untuk 2 (dua) tahun pertama dari keseluruhan jangka waktu Sewa; dan
 - b. pembayaran tahap berikut sebesar sisanya dilakukan secara bertahap sesuai Perjanjian Pemanfaatan ADP berupa Sewa.
- (3) Pembayaran uang Sewa tahap berikutnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang (*time value of money*) dari setiap tahap pembayaran berdasarkan besaran Sewa hasil perhitungan.
- (4) Pembayaran uang Sewa secara bertahap dilakukan sepanjang penyewa membuat surat pernyataan tanggung jawab untuk membayar lunas secara bertahap.

Pasal 101

- (1) Sewa berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu Sewa sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP Sewa;
 - b. pengakhiran Perjanjian Pemanfaatan ADP Sewa secara sepihak oleh Pengguna ADP;
 - c. berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP Sewa; atau
 - d. ketentuan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat dilakukan dalam hal penyewa tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP.
- (3) Pengakhiran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh atau Pengguna ADP secara tertulis tanpa melalui pengadilan, setelah terlebih dahulu diberikan peringatan/pemberitahuan tertulis kepada penyewa.

Pasal 102

Pinjam Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dilaksanakan dengan pertimbangan:

- a. mengoptimalkan ADP yang belum atau tidak dilakukan Penggunaan ADP; dan
- b. memberikan manfaat ekonomi dan/atau sosial bagi pemerintah, termasuk Otorita Ibu Kota Nusantara dan/atau masyarakat.

Pasal 103

- (1) Pengguna ADP dapat meminjamkakan ADP dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Pihak yang dapat meminjam ADP meliputi:
 - a. kementerian/lembaga; dan
 - b. pemerintah daerah.
- (3) Objek Pinjam Pakai ADP merupakan Tanah yang dialokasikan kepada Pengguna ADP.
- (4) Objek Pinjam Pakai ADP berupa Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan sebagian atau seluruhnya.

Pasal 104

- (1) Jangka waktu Pinjam Pakai paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
- (2) Perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102.
- (3) Permohonan perpanjangan jangka waktu Pinjam Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah diterima Pengguna ADP paling lama 2 (dua) bulan sebelum jangka waktu Pinjam Pakai berakhir.

Pasal 105

- (1) Selama jangka waktu Pinjam Pakai, peminjam pakai dapat mengubah ADP sepanjang untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan, dengan tidak melakukan perubahan yang mengakibatkan perubahan fungsi dan/atau penurunan nilai ADP.
- (2) Perubahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. tanpa disertai dengan perubahan bentuk dan/atau konstruksi dasar ADP; atau
 - b. disertai dengan perubahan bentuk dan/atau konstruksi dasar ADP.
- (3) Perubahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilakukan dengan syarat peminjam pakai melaporkan kepada Pengguna ADP.
- (4) Perubahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilakukan dengan syarat telah mendapatkan persetujuan Pengguna ADP.

Pasal 106

- (1) Pelaksanaan Pinjam Pakai dituangkan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP Pinjam Pakai yang bermaterai cukup serta ditandatangani oleh peminjam pakai dan Pengguna ADP.
- (2) Salinan Perjanjian Pemanfaatan ADP Pinjam Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pengelola ADP sebagai lampiran laporan ADP.

Pasal 107

- (1) Dalam kondisi tertentu, dapat dilakukan serah terima sementara antara Pengguna ADP dengan instansi Pemerintah Daerah/pemerintah desa atas ADP yang akan

dipinjampakaikan mendahului persetujuan/penetapan Pinjam Pakai.

- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi adanya:
 - a. penugasan pemerintah sebagaimana tertuang dalam peraturan atau keputusan yang ditetapkan oleh Presiden;
 - b. bencana alam;
 - c. bencana nonalam; atau
 - d. bencana sosial.

Pasal 108

- (1) Pinjam Pakai berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu Pinjam Pakai sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP Pinjam Pakai dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - b. pengakhiran Perjanjian Pemanfaatan ADP Pinjam Pakai secara sepihak oleh Pengguna ADP;
 - c. berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP Pinjam Pakai; atau
 - d. ditentukan lain sesuai dengan ketentuan 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 Pemanfaatan ADP Pinjam Pakai.
- (3) Pengakhiran Pinjam Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Pengguna ADP secara tertulis tanpa melalui pengadilan, setelah terlebih dahulu diberikan peringatan/pemberitahuan tertulis kepada peminjam pakai.

Pasal 109

- (1) KSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) huruf c dilaksanakan untuk:
 - a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna ADP;
 - b. meningkatkan penerimaan Otorita Ibu Kota Nusantara; dan/atau
 - c. memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap ADP.
- (2) Gedung, bangunan, sarana, dan Infrastruktur serta fasilitas yang dibangun oleh mitra KSP merupakan hasil KSP yang menjadi BMN sejak diserahkan kepada pemerintah sesuai Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP atau pada saat berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP.
- (3) Biaya persiapan KSP yang dikeluarkan Pengguna ADP sampai dengan penunjukan mitra KSP dibebankan pada anggaran Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (4) Biaya persiapan KSP yang terjadi setelah ditetapkannya mitra KSP dibebankan pada mitra KSP.

Pasal 110

- (1) Pengguna ADP merupakan Pihak yang dapat melaksanakan KSP.

- (2) Pihak yang dapat menjadi mitra KSP meliputi:
 - a. badan usaha milik negara;
 - b. badan usaha milik daerah; dan/atau
 - c. badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.

Pasal 111

- (1) Objek KSP meliputi ADP berupa Tanah yang dialokasikan kepada Pengguna ADP.
- (2) Objek KSP berupa Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhannya.
- (3) Dalam hal KSP dilakukan dalam rangka Penyediaan Infrastruktur, jenis Infrastruktur mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Penyediaan Infrastruktur.

Pasal 112

- (1) Jangka waktu KSP paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- (2) Dalam hal KSP dilakukan dalam rangka Penyediaan Infrastruktur, jangka waktu KSP paling lama 50 (lima puluh) tahun sejak Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- (3) Permohonan perpanjangan jangka waktu KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus sudah diterima Pengguna ADP paling lama 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu KSP berakhir.

Pasal 113

- (1) Pemilihan mitra KSP dilakukan melalui Tender.
- (2) Tender sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mengalokasikan hak Pemanfaatan ADP berdasarkan spesifikasi teknis yang telah ditentukan oleh Pengguna ADP kepada mitra yang tepat dalam rangka mewujudkan Pemanfaatan ADP yang efisien, efektif, dan optimal.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan pada ayat (1), pemilihan mitra dapat dilakukan melalui penunjukan langsung dalam hal terdapat 1 (satu) peserta setelah dilakukan prakualifikasi ulang Tender.

Pasal 114

- (1) Calon mitra KSP menyusun proposal/studi kelayakan/analisis kelayakan bisnis proyek KSP.
- (2) 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.

- (3) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan dalam penetapan atau persetujuan Pengguna ADP.

Pasal 115

- (1) Pelaksanaan KSP dituangkan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP setelah Pengguna ADP menerbitkan persetujuan KSP.
- (2) Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP ditandatangani oleh mitra KSP dan Pengguna ADP.
- (3) Penandatanganan Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterbitkannya persetujuan dari Pengguna ADP.
- (4) Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notariil.
- (5) Dalam hal Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP tidak ditandatangani sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), keputusan pelaksanaan KSP atau surat persetujuan pelaksanaan KSP batal demi hukum.
- (6) Salinan Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Pengelola ADP sebagai lampiran laporan ADP.

Pasal 116

- (1) Penerimaan Otorita Ibu Kota Nusantara yang wajib disetorkan mitra KSP selama jangka waktu pengoperasian KSP, terdiri atas:
 - a. kontribusi tetap;
 - b. pembagian keuntungan; dan/atau
 - c. pembagian pendapatan (*revenue sharing*).
- (2) Besaran kontribusi tetap, pembagian keuntungan dan/atau pembagian pendapatan (*revenue sharing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pengguna ADP.
- (3) Dalam Pemanfaatan ADP KSP, sebagian kontribusi tetap, pembagian keuntungan, dan/atau pembagian pendapatan (*revenue sharing*) dapat berupa bangunan beserta fasilitasnya atau barang lainnya yang dibangun atau diadakan dalam satu kesatuan perencanaan tetapi tidak termasuk sebagai objek KSP.
- (4) Besaran nilai bangunan beserta fasilitasnya atau barang lainnya sebagai bagian dari kontribusi tetap, pembagian keuntungan, dan/atau pembagian pendapatan (*revenue sharing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling banyak 10% (sepuluh persen) dari total penerimaan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan selama jangka waktu KSP.
- (5) Besaran kontribusi tetap dan persentase pembagian keuntungan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP.

Pasal 117

- (1) Besaran kontribusi tetap mempertimbangkan:
 - a. nilai wajar/taksiran ADP yang menjadi objek KSP;

- b. kelayakan bisnis atau kondisi keuangan mitra KSP; dan
 - c. manfaat ekonomi dan/atau sosial.
- (2) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pengguna ADP dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP.
 - (3) Nilai wajar ADP dalam rangka KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan hasil Penilaian oleh:
 - a. Penilai pemerintah; atau
 - b. Penilai publik yang ditetapkan oleh Pengguna ADP.
 - (4) 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 118

- (1) Perhitungan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (1) huruf b dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. nilai investasi pemerintah;
 - b. nilai investasi mitra KSP;
 - c. kelayakan bisnis mitra; dan
 - d. risiko yang ditanggung mitra KSP.
- (2) Perhitungan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pengguna ADP dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP.
- (3) Pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung dari:
 - a. pendapatan/penjualan;
 - b. laba sebelum bunga dan pajak;
 - c. laba bersih; atau
 - d. arus kas bersih kegiatan operasi dan investasi.
- (4) Cicilan pokok dan biaya yang timbul atas pinjaman mitra KSP dibebankan pada mitra KSP dan tidak diperhitungkan dalam pembagian keuntungan.
- (5) Besaran nilai investasi pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a didasarkan pada nilai wajar ADP yang menjadi objek KSP.
- (6) Besaran nilai investasi Mitra ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b didasarkan pada estimasi investasi dalam proposal KSP.

Pasal 119

- Perhitungan pembagian pendapatan (*revenue sharing*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (1) huruf c dilakukan dengan mempertimbangkan:
- a. nilai investasi pemerintah;
 - b. nilai investasi mitra KSP;
 - c. kelayakan bisnis mitra; dan
 - d. risiko yang ditanggung mitra KSP.

Pasal 120

- (1) Dalam hal terdapat perubahan investasi oleh Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pemegang ADP, besaran

kontribusi tetap, pembagian keuntungan, dan/atau pembagian pendapatan (*revenue sharing*) dapat ditinjau kembali oleh Pengguna ADP.

- (2) Dalam hal terdapat perubahan realisasi investasi yang dikeluarkan oleh mitra KSP dari estimasi investasi sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP, besaran pembagian keuntungan dapat ditinjau kembali oleh Pengguna ADP.
- (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 121

- (1) Dalam kondisi tertentu, Pengguna ADP dapat menetapkan besaran faktor penyesuai untuk kontribusi tetap dengan persentase tertentu, berdasarkan permohonan mitra KSP.
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. penugasan pemerintah sebagaimana tertuang dalam peraturan atau keputusan yang ditetapkan oleh Presiden;
 - b. bencana alam;
 - c. bencana nonalam; atau
 - d. bencana sosial.
- (3) Besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 1% (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (4) Dalam hal kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, huruf c, dan huruf d, besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh Pemerintah sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.
- (5) Terhadap kontribusi tetap yang telah lunas pembayarannya, besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterapkan pada pembayaran kontribusi tetap berikutnya.

Pasal 122

- (1) Kontribusi tetap, pembagian keuntungan, dan/atau pembagian pendapatan (*revenue sharing*) dapat ditetapkan paling rendah sebesar 10% (sepuluh persen) dan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari hasil perhitungan tim KSP.
- (2) Dalam hal Mitra ADP KSP untuk Penyediaan Infrastruktur berbentuk:
 - a. badan usaha milik negara;
 - b. badan usaha milik daerah; atau
 - c. anak perusahaan badan usaha milik negara yang diperlakukan sama dengan badan usaha milik negara sesuai ketentuan peraturan pemerintah yang mengatur mengenai tata cara penyertaan dan

penatausahaan modal negara pada badan usaha milik negara dan perseroan terbatas, besaran penetapan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pengguna ADP dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan mitra KSP.

Pasal 123

- (1) Tanah, gedung, bangunan, sarana, dan fasilitasnya yang diadakan oleh mitra KSP merupakan hasil KSP.
- (2) Sarana dan fasilitas hasil KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. peralatan dan mesin;
 - b. jalan, irigasi, dan jaringan;
 - c. aset tetap lainnya; dan
 - d. aset lainnya.
- (3) Hasil KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian dari pelaksanaan KSP.
- (4) Hasil KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi BMN sejak diserahkan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna ADP sesuai Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP atau pada saat berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP.
- (5) Dalam pelaksanaan KSP, mitra KSP dapat melakukan perubahan hasil KSP setelah memperoleh persetujuan Pengguna ADP dan dilakukan perubahan Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP.

Pasal 124

- (1) KSP dapat dilakukan untuk mengoperasionalkan ADP.
- (2) Dalam hal mitra KSP hanya mengoperasionalkan ADP, bagian keuntungan yang menjadi bagian mitra KSP ditentukan oleh Pengguna ADP berdasarkan persentase tertentu dari besaran keuntungan pelaksanaan KSP.
- (3) Besaran keuntungan yang menjadi bagian mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan oleh Pengguna ADP dengan mempertimbangkan perhitungan Penilai.

Pasal 125

- (1) Pembayaran kontribusi tetap pertama ke rekening Otorita Ibu Kota Nusantara oleh mitra KSP dilakukan paling lama 2 (dua) Hari setelah Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP ditandatangani.
- (2) Pembayaran kontribusi tetap pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan bukti setor dan disampaikan oleh mitra KSP kepada Pengguna ADP.
- (3) Dalam hal kewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipenuhi oleh mitra KSP maka Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP dinyatakan batal dan Mitra KSP dikenai sanksi.
- (4) Pembayaran kontribusi tetap berikutnya ke Otorita Ibu Kota Nusantara dilakukan setiap tahun paling lambat sesuai tanggal dan bulan ditandatanganinya perjanjian,

yang dimulai pada tahun berikutnya sampai dengan berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP.

- (5) Pembayaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuktikan dengan bukti setor.
- (6) 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.
- (7) Kontribusi tetap selama jangka waktu KSP dapat dibayarkan sekaligus di muka, yang besarnya ditentukan oleh tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP dengan mempertimbangkan nilai waktu dari uang (*time value of money*).

Pasal 126

Pembagian keuntungan hasil pelaksanaan KSP disetor ke rekening Otorita Ibu Kota Nusantara paling lambat tanggal 30 April tahun berikutnya, dan dilakukan setiap tahun sampai dengan berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP.

Pasal 127

Pembagian pendapatan (*revenue sharing*) hasil pelaksanaan KSP disetor ke rekening Otorita Ibu Kota Nusantara paling lambat tanggal 30 April tahun berikutnya, dan dilakukan setiap tahun sampai dengan berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP.

Pasal 128

- (1) Mitra KSP dapat mengajukan keringanan pembayaran besaran kontribusi tetap, pembagian keuntungan, dan/atau pembagian pendapatan (*revenue sharing*) 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 129

- (1) KSP berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu KSP sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - b. pengakhiran Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP secara sepihak oleh Pengguna ADP;
 - c. berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP karena sebab lain, selain ditentukan dalam huruf a dan huruf b; atau
 - d. ditentukan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP secara sepihak oleh Pengguna ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat dilakukan dalam hal mitra KSP:

- a. tidak membayar kontribusi tetap, pembagian keuntungan, dan/atau pembagian pendapatan (*revenue sharing*) selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sesuai Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP;
 - b. tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP sampai dengan 2 (dua) tahun terhitung sejak penandatanganan Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP; dan/atau
 - c. tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP.
- (3) Pengakhiran KSP secara sepihak oleh Pengguna ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Pengguna ADP secara tertulis tanpa melalui pengadilan, setelah terlebih dahulu diberikan peringatan/pemberitahuan tertulis kepada mitra KSP.
 - (4) Dalam pengakhiran Perjanjian Pemanfaatan ADP KSP oleh Pengguna ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, Pengguna ADP membentuk tim untuk melakukan evaluasi terhadap investasi dan kewajiban mitra KSP.
 - (5) Evaluasi terhadap investasi dan kewajiban mitra KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan setelah Pengguna ADP 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 KSP sampai dengan dilakukannya pengakhiran KSP sepenuhnya menjadi beban mitra KSP; dan/atau
 - b. investasi dan kewajiban mitra KSP lama dapat beralih kepada mitra KSP baru.
 - (7) Mitra KSP baru sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dipilih sesuai ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.

Pasal 130

- (1) BGS/BSG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) huruf d dilakukan dengan pertimbangan:
 - a. Pengguna ADP memerlukan bangunan dan fasilitas untuk Ibu Kota Nusantara; dan
 - b. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam anggaran Otorita Ibu Kota Nusantara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.
- (2) Biaya persiapan BGS/BSG yang dikeluarkan Pengguna ADP sampai dengan penunjukan mitra BGS/BSG dibebankan pada anggaran Otorita Ibu Kota Nusantara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
- (3) Biaya persiapan BGS/BSG yang terjadi setelah ditetapkannya mitra BGS/BSG dibebankan pada mitra BGS/BSG.

Pasal 131

- (1) Pihak yang dapat melaksanakan BGS/BSG merupakan Pengguna ADP.

- (2) Pihak yang dapat menjadi mitra BGS/BSG meliputi:
 - a. badan usaha milik negara;
 - b. badan usaha milik daerah;
 - c. badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, kecuali perorangan; atau
 - d. badan hukum lainnya.
- (3) Dalam hal mitra BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) membentuk konsorsium, mitra BGS/BSG harus membentuk badan hukum Indonesia sebagai pihak yang bertindak untuk dan atas nama mitra BGS/BSG dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG.

Pasal 132

Objek BGS/BSG ADP berupa Tanah yang dialokasikan kepada Pengguna ADP.

Pasal 133

- (1) Jangka waktu pelaksanaan BGS/BSG paling lama 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG ditandatangani.
- (2) Jangka waktu BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya berlaku untuk 1 (satu) kali Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG dan tidak dapat dilakukan perpanjangan.
- (3) Jangka waktu pengoperasian BGS/BSG dimulai sejak aset BGS/BSG siap beroperasi, dengan ketentuan tidak melampaui 2 (dua) tahun sejak Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG ditandatangani.

Pasal 134

- (1) Pemilihan mitra BGS/BSG dilakukan melalui Tender.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilihan mitra BGS/BSG dapat dilakukan penunjukan langsung terhadap BGS/BSG tertentu yang ditetapkan oleh Pengguna ADP sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 135

- (1) Calon Mitra ADP BGS/BSG dapat menyusun proposal/studi kelayakan/analisis kelayakan bisnis proyek BGS/BSG.
- (2) Calon Mitra ADP BGS/BSG yang berstatus pemrakarsa BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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 BGS/BSG oleh pemenang Tender, termasuk hak kekayaan intelektual yang menyertainya.
- (3) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dicantumkan dalam penetapan atau persetujuan Pengguna ADP.

Pasal 136

- (1) Pelaksanaan BGS/BSG dituangkan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG berdasarkan keputusan Pengguna ADP.
- (2) Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG atas BGS/BSG ditandatangani oleh mitra BGS/BSG dan Pengguna ADP.
- (3) Penandatanganan Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG atas BGS/BSG dilakukan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan oleh Pengguna ADP.
- (4) Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notariil.
- (5) Dalam hal Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG tidak ditandatangani sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), surat keputusan pelaksanaan BGS/BSG batal demi hukum.
- (6) Salinan Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Pengelola ADP sebagai lampiran laporan ADP.
- (7) Penandatanganan Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG dilakukan setelah mitra BGS/BSG menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama kepada Pengguna ADP.
- (8) Bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (7) merupakan salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG.
- (9) Perubahan kepemilikan atas mitra BGS/BSG dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan BGS/BSG.

Pasal 137

- (1) Besaran kontribusi tahunan mempertimbangkan:
 - a. penyelenggaraan kebutuhan Otorita Ibu Kota Nusantara;
 - b. nilai wajar ADP yang menjadi objek BGS/BSG; dan
 - c. kelayakan bisnis mitra BGS/BSG.
- (2) Nilai wajar ADP dan kelayakan bisnis mitra BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung oleh Penilai pemerintah atau Penilai publik.

Pasal 138

- (1) Besaran kontribusi tahunan dihitung oleh tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP.
- (2) Besaran kontribusi tahunan ditetapkan oleh Pengguna ADP dengan mempertimbangkan hasil perhitungan tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Besaran kontribusi tahunan pelaksanaan BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meningkat setiap tahun dihitung berdasarkan kontribusi tahunan pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.
- (4) Besaran kontribusi tahunan ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan BGS/BSG dan dituangkan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG.

Pasal 139

- (1) Dalam kondisi tertentu, Pengguna ADP dapat menetapkan besaran faktor penyesuaian BGS/BSG dengan persentase tertentu, berdasarkan permohonan mitra BGS/BSG.
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. bencana nonalam; atau
 - c. bencana sosial.
- (3) Besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 1% (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (4) Dalam hal kondisi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2), besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh pemerintah sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.
- (5) Terhadap kontribusi tahunan yang telah lunas pembayarannya, besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterapkan pada pembayaran kontribusi tetap berikutnya.

Pasal 140

- (1) Gedung, bangunan, sarana, dan fasilitasnya yang diadakan oleh mitra BGS/BSG merupakan hasil BGS/BSG.
- (2) Saranadan fasilitas hasil BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain:
 - a. peralatan dan mesin;
 - b. jalan, irigasi, dan jaringan;
 - c. aset tetap lainnya; dan
 - d. aset lainnya.
- (3) Gedung, bangunan, sarana, dan fasilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi BMN sejak diserahterimakan kepada Pengguna ADP.

Pasal 141

- (1) Hasil BGS/BSG dapat dilakukan perubahan, baik berdasarkan permintaan Pengguna ADP maupun atas permohonan mitra BGS/BSG.
- (2) Dalam hal permohonan perubahan hasil BGS/BSG dimohonkan oleh mitra BGS/BSG permohonan diajukan kepada Pengguna ADP untuk mendapat persetujuan.
- (3) Berdasarkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pengguna ADP dan Mitra ADP melakukan perubahan Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG sebagai dasar bagi mitra untuk melakukan perubahan hasil BGS/BSG.

Pasal 142

- (1) Pengguna ADP dapat menggunakan paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari hasil BGS/BSG untuk kebutuhan Pengguna ADP selama jangka waktu pengoperasian.
- (2) Besaran hasil BGS/BSG yang digunakan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh

Pengguna ADP berdasarkan hasil perhitungan yang dilakukan oleh tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP.

Pasal 143

- (1) Mitra BGS/BSG harus melakukan pembayaran kontribusi awal sebesar besaran kontribusi tahunan pertama ke rekening kas Otorita Ibu Kota Nusantara sebelum penandatanganan Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG.
- (2) Pembayaran kontribusi awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan dalam kewajiban pembayaran kontribusi tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138.
- (3) Selama jangka waktu pengoperasian BGS/BSG, mitra BGS/BSG wajib membayar kontribusi tahunan melalui penyetoran ke rekening Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai penerimaan negara dari pelaksanaan BGS/ BSG.
- (4) Pembayaran kontribusi tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat sesuai tanggal dan bulan ditandatanganinya Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG, yang dimulai pada tahun berikutnya sampai dengan berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG.
- (5) Pembayaran kontribusi tahunan dibuktikan dengan bukti setor.
- (6) Selain kontribusi tahunan pertama, pembayaran kontribusi tahunan yang dibayar tiap tahun dapat dilakukan secara bertahap dan harus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran kontribusi tahunan berikutnya.
- (7) Kontribusi tahunan dapat dibayarkan sekaligus di muka, yang besarnya ditentukan oleh tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP dengan mempertimbangkan nilai waktu dari uang (*time value of money*).

Pasal 144

- (1) Mitra ADP BGS/BSG dapat mengajukan keringanan pembayaran besaran kontribusi tahunan yang telah ditetapkan dalam pelaksanaan BGS/BSG.
- (2) Permohonan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat berupa:
 - a. pengembalian besaran kontribusi yang telah dibayarkan oleh mitra BGS/BSG; dan/atau
 - b. kompensasi pembayaran kontribusi yang telah dibayarkan mitra BGS/BSG terhadap kewajiban pembayaran berikutnya.

Pasal 145

- (1) BGS/BSG berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu BGS/BSG sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG;
 - b. pengakhiran Perjanjian Pemanfaatan ADP BGS/BSG secara sepihak oleh Pengguna ADP;

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

Pasal 146

- (1) KSPI sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) huruf e dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. kepentingan negara/Otorita Ibu Kota Nusantara;
 - b. kepentingan umum;
 - c. keterbatasan dana Otorita Ibu Kota Nusantara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk Penyediaan Infrastruktur; dan/atau
 - d. daftar prioritas proyek program Penyediaan Infrastruktur yang ditetapkan pemerintah untuk Penyediaan Infrastruktur.

- (2) Pelaksanaan KSPI dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kerja sama pemerintah dengan badan usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
- (3) KSPI dilaksanakan dalam hal terdapat ADP yang menjadi objek kerja sama pemerintah dan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

Pasal 147

- (1) Pihak yang dapat melaksanakan KSPI merupakan Pengguna ADP.
- (2) Pihak yang dapat menjadi mitra KSPI terdiri atas:
 - a. badan usaha swasta yang berbentuk perseroan terbatas;
 - b. badan hukum asing;
 - c. badan usaha milik negara;
 - d. badan usaha milik daerah;
 - e. anak perusahaan badan usaha milik negara yang diperlakukan sama dengan badan usaha milik negara sesuai ketentuan peraturan pemerintah yang mengatur mengenai tata cara penyertaan dan penatausahaan modal negara pada badan usaha milik negara dan perseroan terbatas; atau
 - f. koperasi.
- (3) Badan hukum asing sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia sebelum ditetapkan sebagai mitra KSPI.

Pasal 148

Objek KSPI berupa Tanah yang dialokasikan kepada Pengguna ADP, baik dilakukan sebagian atau keseluruhan Tanah.

Pasal 149

- (1) Jangka waktu KSPI paling lama 50 (lima puluh) tahun sejak Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- (2) Perpanjangan jangka waktu KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan jika terjadi keadaan kahar Pemerintah (*government force majeure*) seperti dampak kebijakan pemerintah yang disebabkan oleh terjadinya krisis ekonomi, politik, sosial, dan keamanan.
- (3) Perpanjangan jangka waktu KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan permohonannya paling lama 6 (enam) bulan setelah keadaan kahar Pemerintah (*government force majeure*) secara nyata terjadi.
- (4) Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Pengguna ADP dan dituangkan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI.

Pasal 150

- (1) Hasil dari KSPI terdiri atas:
 - a. barang hasil KSPI berupa Infrastruktur beserta fasilitasnya yang dibangun oleh mitra KSPI; dan

- b. pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) yang diperoleh dari yang ditentukan sesuai Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI, jika ada.
- (2) Hasil KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
 - a. bangunan konstruksi Infrastruktur beserta sarana dan fasilitasnya;
 - b. pengembangan Infrastruktur berupa penambahan dan/atau peningkatan terhadap kapasitas, kuantitas dan/atau kualitas Infrastruktur; dan/atau
 - c. hasil pembangunan/pengembangan Infrastruktur lainnya.
- (3) Besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan oleh Pengguna ADP.
- (4) Perhitungan besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) ditentukan oleh Pengguna ADP dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP dengan mempertimbangkan hasil Penilaian.
- (5) Perhitungan pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. karakteristik Infrastruktur;
 - b. nilai investasi pemerintah;
 - c. nilai investasi Mitra ADP KSPI;
 - d. risiko yang ditanggung mitra KSPI;
 - e. dukungan pemerintah; dan
 - f. jaminan pemerintah atas proyek kerja sama.
- (6) Pembagian atas kelebihan keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan penerimaan negara bukan pajak Otorita Ibu Kota Nusantara yang harus disetorkan ke rekening Kas Otorita Ibu Kota Nusantara paling lambat setiap tanggal 30 April tahun berikutnya.

Pasal 151

- (1) Pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) dapat ditiadakan atas permohonan dari penanggung jawab proyek kerja sama kepada Pengguna ADP.
- (2) Peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap proyek strategis nasional dan ditujukan untuk percepatan pembangunan Ibu Kota Nusantara.
- (3) Proyek strategis nasional dan ditujukan untuk percepatan pembangunan Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penanggung jawab proyek kerja sama bertanggung jawab penuh secara formil dan materiil terhadap permohonan peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dituangkan dalam surat pernyataan.
- (5) Peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dilakukan terhadap pelaksanaan KSPI yang berjangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Pasal 152

- (1) Terhadap permohonan peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (1), dilakukan kajian oleh tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP.
- (2) Infrastruktur yang menjadi hasil pelaksanaan KSPI, diserahkan oleh mitra KSPI kepada Pengguna ADP sesuai Perjanjian Pemanfaatan ADP.
- (3) Pengguna ADP melaporkan dan/atau menyerahkan ADP yang diterima dari mitra KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada instansi Pengelola Barang, untuk barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 150 ayat (1) yang berada pada Pengguna ADP.
- (4) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI.
- (5) Mitra ADP KSPI wajib melakukan pengamanan dan pemeliharaan hasil KSPI sampai dengan hasil KSPI diserahkan kepada Pengguna ADP.

Pasal 153

- (1) Pengguna ADP menetapkan mitra KSPI berdasarkan hasil pengadaan badan usaha pelaksana proyek kerja sama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kerja sama pemerintah dan badan usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
- (2) Penetapan mitra KSPI dilaporkan oleh Pengguna ADP kepada Pengelola Barang paling lama 10 (sepuluh) Hari setelah tanggal penetapan tersebut.

Pasal 154

- (1) Pengguna ADP menandatangani Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI dengan mitra KSPI yang ditetapkan dari hasil pengadaan badan usaha pelaksana.
- (2) Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notariil.
- (3) Berdasarkan Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengguna ADP menyerahkan ADP yang menjadi objek KSPI kepada mitra KSPI.
- (4) Penyerahan ADP yang menjadi objek KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam berita acara serah terima KSPI yang ditandatangani oleh Pengguna ADP dan mitra KSPI.
- (5) Penyerahan ADP yang menjadi objek KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (4) hanya dalam rangka Pemanfaatan ADP dan bukan sebagai pengalihan kepemilikan ADP.
- (6) Pengguna ADP melaporkan pelaksanaan penandatanganan Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penyerahan

ADP kepada mitra KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (4) kepada Pengelola ADP dengan melampirkan salinan Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI dan salinan berita acara serah terima.

Pasal 155

- (1) KSPI berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu KSPI;
 - b. pengakhiran Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI secara sepihak oleh Pengguna ADP;
 - c. berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI selain ketentuan dalam huruf a dan huruf b; atau
 - d. ditentukan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran secara sepihak oleh Pengguna ADP dapat dilakukan dalam hal Mitra ADP KSPI:
 - a. tidak membayar pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sesuai Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI, kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Kepala ini; dan/atau
 - b. tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP KSPI.
- (3) Pengakhiran KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pengguna ADP tanpa melalui pengadilan.

Pasal 156

- (1) BSOS/BSS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2) dilakukan dengan pertimbangan:
 - a. Pengguna ADP memerlukan bangunan dan/atau fasilitas untuk Ibu Kota Nusantara sesuai dengan rencana Pengelolaan ADP;
 - b. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam anggaran Otorita Ibu Kota Nusantara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut; dan
 - c. Pengguna ADP bermaksud menerima pendapatan dalam bentuk lainnya dari optimalisasi Tanah serta bangunan dan fasilitas sebagaimana dimaksud dalam huruf a.
- (2) Biaya persiapan BSOS/BSS yang dikeluarkan Pengguna ADP dibebankan pada anggaran Otorita Ibu Kota Nusantara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
- (3) Biaya persiapan BSOS/BSS yang terjadi setelah ditetapkannya mitra BSOS/BSS dibebankan pada mitra BSOS/BSS.

Pasal 157

- (1) Pihak yang dapat melaksanakan BSOS/BSS merupakan Pengguna ADP.
- (2) Pihak yang dapat menjadi mitra BSOS/BSS meliputi:
 - a. badan usaha milik negara;
 - b. badan usaha milik daerah; atau

- c. badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum, kecuali perorangan.
- (3) Dalam hal mitra BSOS/BSS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) membentuk konsorsium, mitra BSOS/BSS harus membentuk badan hukum Indonesia sebagai pihak yang bertindak untuk dan atas nama mitra BSOS/BSS dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS.

Pasal 158

Objek BSOS/BSS ADP merupakan Tanah yang dialokasikan kepada Pengguna ADP.

Pasal 159

- (1) Jangka waktu pelaksanaan BSOS/BSS paling lama 30 (tiga puluh) tahun dihitung sejak Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS ditandatangani.
- (2) Jangka waktu BSOS/BSS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya berlaku untuk 1 (satu) kali Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSG dan tidak dapat dilakukan perpanjangan.
- (3) Jangka waktu pengoperasian BSOS/BSS dimulai sejak aset BSOS/BSS siap beroperasi, dengan ketentuan tidak melampaui periode konstruksi yang ditetapkan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS sejak perjanjian ditandatangani.

Pasal 160

Pemilihan mitra BSOS/BSS dilakukan melalui Tender.

Pasal 161

- (1) Calon mitra BSOS/BSS dapat menyusun proposal/studi kelayakan/analisis kelayakan bisnis proyek BSOS/BSS.
- (2) Calon mitra BSOS/BSS yang berstatus pemrakarsa BSOS/BSS, 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 BSOS/BSS oleh pemenang Tender, termasuk hak kekayaan intelektual yang menyertainya.
- (3) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dicantumkan dalam penetapan atau persetujuan Pengguna ADP dalam rangka Pemanfaatan ADP melalui BSOS/BSS.

Pasal 162

- (1) Pelaksanaan BSOS/BSS dituangkan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS berdasarkan keputusan Pengguna ADP.
- (2) Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS ditandatangani oleh mitra BSOS/BSS dan Pengguna ADP.
- (3) Penandatanganan Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS dilakukan paling lama 1 (satu) tahun

terhitung sejak tanggal diterbitkannya surat persetujuan oleh Pengguna ADP.

- (4) Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notariil.
- (5) Dalam hal Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS tidak ditandatangani sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), surat persetujuan pelaksanaan BSOS/BSS batal demi hukum.
- (6) Salinan Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Pengelola ADP sebagai lampiran laporan ADP.
- (7) Penandatanganan Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS dilakukan setelah mitra BSOS/BSS menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama kepada Pengguna ADP.
- (8) Bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (7) merupakan salah satu dokumen pada lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS ini.
- (9) Perubahan kepemilikan atas Mitra ADP BSOS/BSS dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan BSOS/BSS.

Pasal 163

- (1) Besaran kontribusi tahunan mempertimbangkan:
 - a. penyelenggaraan kebutuhan Otorita Ibu Kota Nusantara;
 - b. nilai wajar ADP yang menjadi objek BSOS/BSS; dan
 - c. kelayakan bisnis mitra BSOS/BSS.
- (2) Nilai wajar ADP dan kelayakan bisnis mitra BSOS/BSS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dihitung oleh Penilai Pemerintah atau Penilai publik.

Pasal 164

- (1) Besaran kontribusi tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 dihitung oleh tim yang dibentuk oleh Pengguna ADP.
- (2) Besaran kontribusi tahunan ditetapkan oleh Pengguna ADP.
- (3) Besaran kontribusi tahunan pelaksanaan BSOS/BSS sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meningkat setiap tahun dihitung berdasarkan kontribusi tahunan pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.
- (4) Besaran kontribusi tahunan ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan BSOS/BSS dan dituangkan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS.

Pasal 165

- (1) Dalam kondisi tertentu, Pengguna ADP dapat menetapkan besaran faktor penyesuai BSOS/BSS dengan persentase tertentu, berdasarkan permohonan Mitra ADP BSOS/BSS.

- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bencana alam;
 - b. bencana nonalam; atau
 - c. bencana sosial.
- (3) Besaran persentase tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 1% (satu persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen).
- (4) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku sejak ditetapkannya status bencana oleh pemerintah sampai dengan paling lama 2 (dua) tahun sejak status bencana dinyatakan berakhir.
- (5) Terhadap kontribusi tahunan yang telah lunas pembayarannya, besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterapkan pada pembayaran kontribusi tetap berikutnya.

Pasal 166

- (1) Pengguna ADP atau melalui Kuasa Pengguna ADP melakukan pembayaran Sewa layanan kepada mitra BSOS/BSS atas bangunan dan/atau fasilitas yang dibangun di atas Tanah yang dimanfaatkan melalui BSOS/BSS.
- (2) Pembayaran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan nilai kontribusi yang seharusnya diperoleh Pengguna ADP sebagaimana diatur dalam Pasal 164 sebagai faktor pengurang harga Sewa.
- (3) Dalam hal pembayaran Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pengguna akhir bangunan dan/atau fasilitas melalui tarif, besaran tarif ditetapkan oleh Pengguna ADP.
- (4) Pendapatan dari tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibagi bersama antara Pengguna ADP dengan Mitra ADP dengan mempertimbangkan nilai kontribusi yang seharusnya diperoleh Pengguna ADP sebagaimana diatur dalam Pasal 164.

Pasal 167

- (1) Gedung, bangunan, sarana, dan fasilitasnya yang diadakan oleh mitra BSOS/BSS merupakan hasil BSOS/BSS.
- (2) Gedung, bangunan, sarana dan fasilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi BMN sejak diserahterimakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 168

- (1) Hasil BSOS/BSS dapat dilakukan perubahan, baik berdasarkan permintaan Pengguna ADP maupun atas permohonan mitra BSOS/BSS.
- (2) Permohonan mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pengguna ADP untuk mendapatkan persetujuan.
- (3) Berdasarkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pengguna ADP dan mitra BSOS/BSS melakukan

perubahan Perjanjian Pemanfaatan ADP BSOS/BSS sebagai dasar bagi mitra untuk melakukan perubahan hasil BSOS/BSS.

Pasal 169

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

- (7) Mitra BSOS/BSS baru sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dipilih sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.

Paragraf 6
Kontribusi ADP

Pasal 170

- (1) Pengguna ADP dapat memungut kontribusi atas:
- a. pemberian alokasi lahan;
 - b. pemberian persetujuan untuk perubahan alokasi lahan;
 - c. pemberian persetujuan untuk perpanjangan alokasi lahan;
 - d. pemberian persetujuan untuk perpanjangan HAT di atas Hak Pengelolaan;
 - e. pemberian persetujuan untuk penerbitan tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas Hak Pengelolaan;
 - f. pemberian persetujuan untuk pembebanan hak tanggungan kepada HAT yang berada di atas Hak Pengelolaan;
 - g. pemberian persetujuan untuk pengalihan alokasi lahan ADP;
 - h. pemberian persetujuan untuk pelepasan alokasi lahan kepada pihak lain;
 - i. pengelolaan aset hasil pembangunan dan/atau pengembangan ADP dalam rangka Penggunaan ADP;
 - j. kerja sama dalam rangka Pemanfaatan ADP;
 - k. setiap bentuk Pemanfaatan ADP sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala ini; dan
 - l. pemberian layanan lainnya sehubungan dengan Pengelolaan ADP.
- (2) Pengguna ADP dapat menerima kontribusi dalam bentuk saham, properti, dan/atau bentuk lainnya atas piutang kontribusi Pemanfaatan ADP.
- (3) Saham, properti, dan/atau bentuk lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki nilai ekonomis yang sama atau lebih besar 110% (seratus sepuluh persen) dari nilai kontribusi yang seharusnya dibayarkan oleh Mitra ADP.
- (4) Saham sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memenuhi kriteria:
- a. memiliki peringkat investasi AAA berdasarkan pemeringkatan yang dilakukan oleh agensi pefindo yang setara atau lebih baik; dan
 - b. kinerja keuangan yang sehat paling sedikit 3 (tiga) tahun berturut-turut.
- (5) Besaran, formula, dan tata cara kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Paragraf 7
Badan Usaha Otorita

Pasal 171

- (1) Badan Usaha Otorita berperan mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi Otorita Ibu Kota Nusantara dalam melakukan kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan pemerintah daerah khusus Ibu Kota Nusantara serta daerah mitra.
- (2) Dalam rangka peran Badan Usaha Otorita sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Usaha Otorita dapat menjadi:
 - a. Pemegang ADP;
 - b. pihak lain dalam Penggunaan ADP; dan/atau
 - c. Mitra ADP, atas ADP di Ibu Kota Nusantara.

Pasal 172

- (1) Dalam hal Badan Usaha Otorita akan menjadi Pemegang ADP, pimpinan/direksi Badan Usaha Otorita mengajukan permohonan kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Pengguna ADP.
- (2) Selain berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengguna ADP dapat mengalokasikan lahan ADP kepada Badan Usaha Otorita.
- (3) Tata cara permohonan penetapan status Pemegang ADP oleh Badan Usaha Otorita sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau Pengalokasian ADP kepada Badan Usaha Otorita sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.

Pasal 173

- (1) Badan Usaha Otorita bertindak selaku Mitra ADP dalam rangka Pemanfaatan ADP.
- (2) Tata cara penetapan Badan Usaha Otorita selaku Mitra ADP dalam rangka Pemanfaatan ADP dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.

Pasal 174

- (1) Badan Usaha Otorita selaku Pemegang ADP dapat melakukan kerja sama dengan pihak lain dalam rangka Penggunaan ADP dan/atau Pemanfaatan ADP.
- (2) Kerja sama antara Badan Usaha Otorita dengan pihak lain dapat dilakukan dalam bentuk:
 - a. kerja sama operasi;
 - b. pembentukan perusahaan patungan (*joint venture*); dan/atau
 - c. kerja sama dalam bentuk lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Terhadap kerja sama yang dilaksanakan oleh Badan Usaha Otorita sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), ketentuan kewajiban pembayaran kontribusi dapat dialihkan oleh Badan Usaha Otorita kepada mitra melalui perjanjian kerja sama.

Pasal 175

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara dapat menugaskan Badan Usaha Otorita dalam rangka penyelenggaraan pelayanan dasar urusan pemerintahan, fungsi kemanfaatan umum, riset, dan/atau inovasi nasional, serta penugasan lainnya melalui Pengalokasian ADP, Penggunaan ADP, atau Pemanfaatan ADP.
- (2) Penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui kerja sama dengan pihak lain.
- (3) Rencana penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikaji bersama antara Badan Usaha Otorita dengan Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara, dan dapat melibatkan instansi teknis terkait.
- (4) Penugasan kepada Badan Usaha Otorita sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 176

Badan Usaha Otorita selaku Pemegang ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 dan/atau Badan Usaha Otorita selaku penerima penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 175 dapat mengoptimalisasi ADP sebagai sumber pendanaan melalui instrumen pasar modal, baik dalam negeri maupun luar negeri, dengan persetujuan Pengguna ADP sebelumnya yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 8

Pengamanan dan Pemeliharaan ADP

Pasal 177

- (1) Pengguna, Pemegang ADP, dan/atau Mitra ADP wajib melakukan pengamanan dan pemeliharaan ADP yang berada dalam penguasaannya.
- (2) Pengamanan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.
- (3) Pengamanan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) ditujukan untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi dan hilangnya objek Pengalokasian ADP, Pemanfaatan ADP, dan hasil ADP.
- (4) Pemeliharaan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan untuk menjaga kondisi dan memperbaiki ADP dan/atau BMN hasil ADP agar selalu dalam keadaan baik dan layak fungsi, serta siap untuk digunakan secara berdaya guna dan berhasil guna.
- (5) Seluruh biaya pengamanan dan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) menjadi beban Pemegang ADP dan/atau Mitra ADP.
- (6) Jika ADP masih belum dilakukan pengalokasian, Penggunaan ADP dan/atau dilakukan Pemanfaatan ADP, biaya pengamanan dan pemeliharaan ADP dibebankan pada anggaran Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 178

Pengguna ADP dapat meminta Pemegang ADP dan/atau Mitra ADP menyediakan deposit pada tahun terakhir Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP dan/atau Perjanjian Pemanfaatan ADP, yang dapat dicairkan oleh Pengguna ADP dalam hal Pemegang ADP dan/atau Mitra ADP tidak melaksanakan kewajiban pemeliharaan dan pengamanan.

Pasal 179

Dalam hal ADP yang digunakan dan/atau dimanfaatkan hilang selama Pengalokasian ADP, Penggunaan ADP, dan/atau Pemanfaatan ADP akibat kesalahan atau kelalaian Pemegang ADP atau Mitra ADP maka Pemegang ADP atau Mitra ADP wajib mengganti objek ADP dengan barang yang sama atau barang yang sejenis dan setara, termasuk namun tidak terbatas di dalam dan di luar wilayah Ibu Kota Nusantara.

Pasal 180

- (1) Dalam rangka pengamanan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 177, Pengguna ADP melakukan sertifikasi ADP berupa Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Republik Indonesia melalui Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dokumen lainnya terkait Pengalokasian ADP, Penggunaan ADP, dan Pemanfaatan ADP wajib disimpan dengan tertib dan aman oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (3) Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dibebani hak tanggungan.
- (4) Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilarang:
 - a. untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah;
 - b. dijadikan jaminan utang atau digadaikan; dan/atau
 - c. dilakukan pemblokiran dan/atau penyitaan.
- (5) Pelanggaran ketentuan larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh pihak manapun dinyatakan batal demi hukum dan Otorita Ibu Kota Nusantara berhak melakukan tuntutan ganti rugi dan/atau memproses secara pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 9

Penghapusan ADP

Pasal 181

- (1) ADP tidak dapat dihapuskan, kecuali:
 - a. dialihkan menjadi BMN;
 - b. ditetapkan menjadi Kawasan Hutan; atau
 - c. dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang.
- (2) Penghapusan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan persetujuan Pengelola ADP atas permohonan dari Pengguna ADP.

- (3) Permohonan Penghapusan ADP dari Pengguna ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berasal dari Kuasa Pengguna ADP kepada Pengguna ADP melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (4) Penghapusan ADP dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengelolaan BMN dan ADP di Ibu Kota Nusantara.

Paragraf 10
Penatausahaan

Pasal 182

- (1) Pengguna ADP melalui Sekretaris Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan Penatausahaan ADP.
- (2) Penatausahaan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pencatatan dan pendaftaran;
 - b. inventarisasi; dan
 - c. pelaporan.
- (3) Pengguna ADP dapat mengembangkan sistem pencatatan ADP untuk keperluan manajerial ADP.
- (4) Penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan ayat (3) dapat dilakukan secara elektronik.
- (5) Tata cara penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengelolaan BMN dan ADP di Ibu Kota Nusantara.

Paragraf 11
Pengawasan dan Pengendalian

Pasal 183

Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan pengawasan dan pengendalian kegiatan pertanahan di Ibu Kota Nusantara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
SANKSI

Pasal 184

- (1) Pihak manapun dilarang untuk melakukan penguasaan dan/atau pengelolaan atas ADP tanpa persetujuan Pengguna ADP, kecuali ditentukan lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap penguasaan dan/atau pengelolaan atas ADP tanpa persetujuan Pengguna ADP merupakan pelanggaran hukum dan Otorita Ibu Kota Nusantara berhak melakukan tuntutan ganti rugi, pengenaan sanksi administratif berupa pencantuman dalam daftar hitam, dan/atau sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 185

- (1) Setiap orang yang telah mendapatkan persetujuan rencana pengalihan HAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) dan orang yang memanfaatkan Tanah di Ibu Kota Nusantara tidak melaksanakan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan RTR Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) huruf b, Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara mengenakan sanksi berupa:
 - a. teguran tertulis; atau
 - b. pencabutan persetujuan.
- (2) Pencabutan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan apabila dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) Hari sejak teguran tertulis disampaikan, pihak yang bersangkutan tidak melaksanakan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan RTR Ibu Kota Nusantara.

Pasal 186

- (1) Setiap Pengalokasian ADP yang telah ditetapkan melalui keputusan Pengguna ADP dan Pemegang ADP tersebut tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2), Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara mengenakan sanksi berupa:
 - a. teguran tertulis; atau
 - b. pencabutan persetujuan.
- (2) Pencabutan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan apabila dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) Hari sejak teguran tertulis disampaikan, Pemegang ADP tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP.
- (3) Berdasarkan keputusan Pengguna ADP yang dicabut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, Perjanjian Pengalokasian Lahan ADP diakhiri.

Pasal 187

- (1) Setiap Pemanfaatan ADP yang telah disetujui, dan Mitra ADP tidak melaksanakan kegiatan sesuai dengan peruntukan Pemanfaatan ADP yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Pemanfaatan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (5), Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara mengenakan sanksi berupa:
 - a. teguran tertulis; atau
 - b. pencabutan persetujuan.
- (2) Pencabutan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikenakan apabila dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) Hari sejak teguran tertulis disampaikan, Mitra ADP tidak melaksanakan kegiatan sesuai dengan peruntukan Pemanfaatan ADP.

- (3) Berdasarkan keputusan Pemanfaatan ADP yang dicabut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, Perjanjian Pemanfaatan ADP diakhiri.

Pasal 188

Pengenaan sanksi administratif dalam Peraturan Kepala ini tidak menghilangkan dan/atau mengurangi hak Otorita Ibu Kota Nusantara untuk melakukan gugatan atau penuntutan baik secara perdata maupun pidana berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 189

- (1) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara menetapkan nilai Tanah berdasarkan nilai perhitungan yang diperoleh dari jasa Penilai yang terdaftar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar dalam:
 - a. pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara;
 - b. perhitungan kontribusi terkait dengan ADP; dan/atau
 - c. pelepasan ADP.
- (3) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dapat melakukan penyesuaian nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap 3 (tiga) tahun atau sewaktu-waktu sesuai dengan perkembangan pembangunan Ibu Kota Nusantara.

BAB VII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 190

- (1) Pelaksanaan Pelepasan Kawasan Hutan, pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan/atau pengadaan Tanah secara langsung yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Kepala ini maka tahapan dan kegiatan selanjutnya dalam perolehan Tanah tersebut mengikuti ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.
- (2) Tanah yang telah dilakukan sertipikasi Hak Pengelolaan, Pengalokasian ADP, Penggunaan ADP, dan/atau Pemanfaatan ADP sebelum berlakunya Peraturan Kepala ini tetap berlaku.
- (3) Pemberian rekomendasi dan/atau persetujuan atas Tanah di Ibu Kota Nusantara yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Kepala ini tetap berlaku mengikat dan untuk selanjutnya tunduk terhadap seluruh ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.
- (4) Pemberian rekomendasi dan/atau persetujuan atas Tanah di Ibu Kota Nusantara yang belum diterbitkan, tahapan selanjutnya mengikuti ketentuan dalam Peraturan Kepala ini.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 191

Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 28 Agustus 2023

KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

BAMBANG SUSANTONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 11 September 2023

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

ASEP N. MULYANA