

PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 9 TAHUN 2026
TENTANG
KEMUDAHAN BERUSAHA DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL
DI IBU KOTA NUSANTARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

a. bahwa untuk meningkatkan efektivitas, efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dalam pemberian kemudahan berusaha dan fasilitas penanaman modal, sehingga dapat mendukung percepatan realisasi investasi dan pembangunan di Ibu Kota Nusantara;
b. bahwa Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 7 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemberian Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan hukum, sehingga perlu diganti;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b serta berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (4), Pasal 17 ayat (1), Pasal 21 ayat (4), Pasal 22 ayat (5), Pasal 25, Pasal 42, Pasal 44, Pasal 45, dan Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara, perlu menetapkan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara tentang Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6898);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6980);

3. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 102);
4. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 103);
5. 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);
6. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 105);
7. Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 133);
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 KEMUDAHAN BERUSAHA DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL DI IBU KOTA NUSANTARA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Kepala ini yang dimaksud dengan:

1. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada Pelaku Usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
2. Fasilitas Penanaman Modal adalah segala bentuk insentif fiskal dan nonfiskal serta kemudahan pelayanan penanaman modal, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Aset Dalam Penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut ADP adalah tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara yang tidak terkait dengan penyelenggaraan pemerintahan.
4. Pelaku Usaha adalah orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.

5. Ibu Kota Negara bernama Nusantara dan selanjutnya disebut Ibu Kota Nusantara adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara.
6. Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Otorita Ibu Kota Nusantara adalah pelaksana kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggara Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
7. Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Kepala Otorita adalah kepala Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
8. Pimpinan Tinggi Madya adalah pimpinan tinggi madya yang membidangi pendanaan dan investasi di lingkungan Otorita Ibu Kota Nusantara.
9. 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.
10. Hak Guna Bangunan yang selanjutnya disingkat HGB adalah hak untuk mendirikan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.
11. Hak Guna Usaha yang selanjutnya disingkat HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
12. Hak Pakai adalah hak menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain.
13. Hak Pengelolaan yang selanjutnya disebut HPL adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
14. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
15. Sistem Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik (*Online Single Submission*) yang selanjutnya disebut Sistem OSS adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikelola dan diselenggarakan oleh lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang koordinasi penanaman modal untuk penyelenggaraan Perizinan Berusaha berbasis risiko.
16. Hari adalah hari kerja.
17. Daerah Mitra Ibu Kota Nusantara adalah kawasan tertentu yang dibentuk dalam rangka pembangunan dan pengembangan superhub ekonomi Ibu Kota Nusantara, yang bekerja sama dengan Otorita Ibu Kota Nusantara dan ditetapkan melalui Keputusan Kepala Otorita.
18. Sistem Elektronik Investasi adalah sistem yang diselenggarakan dan dikelola oleh Otorita Ibu Kota

Nusantara yang dipergunakan bagi Pelaku Usaha untuk kemudahan berusaha di Ibu Kota Nusantara.

19. Perubahan Luasan Lahan adalah perubahan luas bidang tanah dari pengalokasian lahan ADP.
20. *Stake Out* adalah proses pemindahan desain atau rencana ke lapangan yaitu menentukan posisi titik-titik yang sesuai dengan perencanaan.

Pasal 2

(1) Pelaku Usaha yang melakukan kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara diberikan:
    a. kemudahan berusaha; dan
    b. Fasilitas Penanaman Modal.
(2) Pelaku Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan badan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Kemudahan berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
    a. pemberian HAT;
    b. pembebasan dari kewajiban pembayaran dana kompensasi penggunaan tenaga kerja asing untuk jangka waktu tertentu; dan
    c. percepatan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat di Ibu Kota Nusantara.
(4) Fasilitas Penanaman Modal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
    a. Fasilitas Penanaman Modal yang menjadi kewenangan pemerintah pusat; dan
    b. Fasilitas Penanaman Modal yang menjadi kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara.

BAB II
PEMBERIAN KEMUDAHAN BERUSAHA

Bagian Kesatu
Pemberian HAT

Paragraf 1
Umum

Pasal 3

(1) Pelaku Usaha diberikan kemudahan berusaha dalam bentuk pemberian HAT di atas HPL tanah yang ditetapkan sebagai ADP.
(2) Pemberian HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan pengalokasian lahan ADP yang ditetapkan oleh Kepala Otorita sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Pengalokasian lahan ADP kepada Pelaku Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk perjanjian pengalokasian lahan ADP antara Otorita Ibu Kota Nusantara dengan Pelaku Usaha.
(4) Pelaku Usaha diberikan sertipikat HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah melakukan pembayaran kontribusi secara lunas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah

Pasal 4

(1) Pelaku Usaha yang akan melakukan investasi di Ibu Kota Nusantara harus mengajukan surat pernyataan maksud dan dokumen pendukung kepada Kepala Otorita melalui Sistem Elektronik Investasi untuk selanjutnya dilakukan penilaian kelayakan.
(2) Dalam hal Pelaku Usaha mengajukan surat pernyataan maksud secara manual, dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan melalui Sistem Elektronik Investasi.
(3) Surat pernyataan maksud sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) memuat paling sedikit:
    a. gambaran umum rencana investasi, termasuk rencana skema pendanaan proyek dan jenis investasi;
    b. rencana lokasi lahan yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara;
    c. perkiraan nilai investasi pada proyek;
    d. potensi pemanfaatan dan/atau penggunaan teknologi baru pada proyek; dan
    e. tanggal surat.
(4) Dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berupa:
    a. pengalaman Pelaku Usaha.
    b. dokumen administrasi bagi:
        1. Pelaku Usaha dalam negeri paling sedikit:
            a) Nomor Induk Berusaha (NIB);
            b) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
            c) salinan anggaran dasar perusahaan;
            d) akta pendirian dan/atau akta perubahan terakhir;
            e) salinan Surat Keputusan Pengesahan dan/atau Surat Keputusan Perubahan terakhir Badan Hukum oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum;
            f) struktur organisasi Pelaku Usaha;
            g) surat jumlah tenaga kerja; dan
            h) laporan keuangan.
        2. Pelaku Usaha asing paling sedikit:
            a) dokumen yang menunjukkan nomor identitas Pelaku Usaha;
            b) dokumen yang menunjukkan nomor identitas perpajakan Pelaku Usaha;
            c) dokumen pendirian perusahaan;
            d) dokumen pengesahan pendirian perusahaan dari otoritas berwenang sesuai dengan ketentuan dari negara asal;
            e) surat keterangan yang ditandatangani Pelaku Usaha perihal jumlah tenaga kerja;
            f) struktur organisasi Pelaku Usaha; dan
            g) laporan keuangan yang telah dilegalisir dari otoritas berwenang sesuai dengan ketentuan dari negara asal.

(5) Dalam hal Pelaku Usaha berbentuk konsorsium, masing-masing Pelaku Usaha dalam konsorsium menyampaikan dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
(6) Selain melengkapi dokumen pendukung masing-masing sebagaimana dimaksud pada ayat (5), juga menyampaikan perjanjian konsorsium yang memuat pembagian hak dan kewajiban antara anggota konsorsium.

Pasal 5

Dalam hal Pelaku Usaha yang baru membentuk badan usaha kurang dari 3 (tiga) tahun dan/atau tidak terafiliasi dengan badan usaha lainnya, persyaratan penyampaian laporan keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf b angka 1 huruf h dapat diganti dengan:
a. rekening koran;
b. aset perusahaan; atau
c. data dukung lainnya yang menunjukkan ekuitas perusahaan yang menunjukkan Pelaku Usaha layak melakukan investasi di Ibu Kota Nusantara.

Pasal 6

Dalam hal terdapat 2 (dua) atau lebih Pelaku Usaha yang menyampaikan surat pernyataan maksud untuk pengalokasian lahan ADP yang sama, Otorita Ibu Kota Nusantara akan memproses surat pernyataan maksud yang disampaikan terlebih dahulu dari Pelaku Usaha.

Pasal 7

(1) Kepala Otorita melalui Pimpinan Tinggi Madya melakukan penilaian kelayakan atas surat pernyataan maksud dan dokumen pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
(2) Pimpinan Tinggi Madya melalui pimpinan tinggi pratama yang membidangi investasi melakukan penilaian kelayakan terhadap surat pernyataan maksud dan dokumen pendukung yang disampaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2).
(3) Penilaian kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
a. kelengkapan dokumen administrasi;
b. kapasitas teknis; dan
c. kapasitas keuangan,
atas dasar minat investasi.
(4) Dalam hal dokumen pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) tidak lengkap, pimpinan tinggi pratama yang membidangi investasi memberitahukan kepada Pelaku Usaha untuk melengkapi dokumen.
(5) Dalam hal Pelaku Usaha tidak dapat melengkapi dokumen pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4), Pelaku Usaha dinyatakan tidak layak dan diberitahukan secara tertulis.

Pasal 8

(1) Pimpinan tinggi pratama yang membidangi investasi menyampaikan hasil penilaian kelayakan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 7 sebagai bahan pertimbangan Pimpinan Tinggi Madya untuk menerbitkan surat tanggapan.

(2) Surat tanggapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan:
   a. menindaklanjuti proses, dalam hal hasil penilaian kelayakan menunjukkan bahwa Pelaku Usaha layak; atau
   b. menghentikan proses, dalam hal hasil penilaian kelayakan menunjukkan bahwa Pelaku Usaha tidak layak.

(3) Surat tanggapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilampirkan format perjanjian kerahasiaan.

(4) Pelaku Usaha dan Pimpinan Tinggi Madya menandatangani perjanjian kerahasiaan sejak diterbitkannya surat tanggapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

(5) Dalam hal Pelaku Usaha dinyatakan layak, Pimpinan Tinggi Madya dapat mensyaratkan Pelaku Usaha untuk menyampaikan dokumen pernyataan kesediaan memberikan sumbangan biaya dan/atau membangun fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba, pada alokasi ruang terbuka hijau.

Pasal 9

(1) Otorita Ibu Kota Nusantara melalui Pimpinan Tinggi Madya menyampaikan rekomendasi alokasi lahan ADP kepada Pelaku Usaha, dan selanjutnya ditindaklanjuti dengan koordinasi dan/atau survei lahan.

(2) Pelaku Usaha menyampaikan surat konfirmasi kepada Kepala Otorita paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak dilaksanakannya koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Dalam hal Pelaku Usaha tidak menyampaikan konfirmasi dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Otorita Ibu Kota Nusantara akan melakukan pembahasan dengan Pelaku Usaha.

Pasal 10

(1) Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan pembahasan terkait skema pembayaran kontribusi lahan oleh Pelaku Usaha.

(2) Kesepakatan skema pembayaran kontribusi lahan dituangkan pada berita acara kontribusi lahan.

(3) Berita acara kontribusi lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
   a. besaran kontribusi alokasi lahan; dan
   b. mekanisme pembayaran kontribusi alokasi lahan secara angsuran atau lunas.

(4) Kepala Otorita menetapkan Pelaku Usaha yang dinyatakan layak sebagai Pelaku Usaha pelopor dalam hal Pelaku Usaha yang telah menyampaikan surat konfirmasi.

(5) Pelaku Usaha pelopor sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melakukan pembayaran kontribusi alokasi lahan secara angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b.

(6) Pelaku Usaha pelopor dapat dikenakan pembayaran kontribusi alokasi lahan sampai dengan Rp0,00 (nol

rupiah) dalam hal:

a. Pelaku Usaha pelopor merupakan pemerintah negara lain yang berdasarkan perjanjian hubungan antarnegara dan/atau asas timbal balik (resiprokal) dalam hubungan antarnegara tidak dikenakan kontribusi;
b. Pelaku Usaha pelopor merupakan organisasi internasional yang berdasarkan ketentuan dan/atau kesepakatannya membebaskan pembayaran kontribusi atas penggunaan tanah yang akan digunakan; atau
c. pemberian alokasi lahan ADP dilakukan berdasarkan penugasan pemerintah yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah atau Peraturan Presiden untuk tidak membayar kontribusi.

(7) Dalam hal Pelaku Usaha pelopor sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melakukan pembayaran secara lunas sebelum penandatanganan perjanjian pengalokasian lahan ADP, kewajiban pelaksanaan pembangunannya tidak mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai formula, besaran, dan tata cara pembayaran tarif kontribusi atas pengalokasian aset dalam penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara.
(8) Pelaku Usaha pelopor sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tetap melaksanakan kewajiban pembangunan yang disepakati dalam perjanjian pengalokasian lahan ADP.

Pasal 11

(1) Kepala Otorita menetapkan persetujuan lokasi lahan ADP paling sedikit memuat:
a. luas lahan;
b. lokasi lahan;
c. nilai lahan; dan
d. besaran kontribusi.
(2) Pimpinan tinggi pratama yang membidangi keuangan, barang milik negara, dan aset dalam penguasaan menerbitkan faktur pembayaran berdasarkan Keputusan Kepala Otorita tentang Persetujuan Lokasi Lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(3) Pelaku Usaha melakukan pembayaran kontribusi sesuai dengan faktur pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
(4) Pelaku Usaha melakukan pembayaran kontribusi paling lama 30 (tiga puluh) Hari terhitung sejak keputusan Kepala Otorita tentang Persetujuan Lokasi Lahan ADP ditetapkan.
(5) Pembayaran kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai formula, besaran, dan tata cara pembayaran tarif kontribusi atas pengalokasian aset dalam penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara.
(6) Setelah Pelaku Usaha melakukan pembayaran kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala Otorita menetapkan keputusan pengalokasian lahan ADP.
(7) Selain keputusan Kepala Otorita tentang Pengalokasian Lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Otorita Ibu Kota Nusantara memberikan paket informasi tata ruang dan panduan perancangan persil kepada Pelaku

Usaha.

(8) Paket informasi tata ruang dan panduan perancangan persil sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi:
   a. informasi tata ruang;
   b. informasi perancangan kawasan pada sub wilayah perencanaan berdasarkan data *urban design development*;
   c. informasi panduan perancangan pada kawasan sub wilayah perencanaan dan persil berdasarkan data rencana pengembangan kawasan dan rencana tata ruang bangunan dan lingkungan; dan
   d. data digital persil.

Pasal 12

(1) Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan pembahasan dan menyepakati perjanjian pengalokasian lahan ADP dengan Pelaku Usaha setelah ditetapkan keputusan pengalokasian lahan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (6).
(2) Kepala Otorita menandatangani perjanjian pengalokasian lahan ADP Otorita Ibu Kota Nusantara dengan Pelaku Usaha di hadapan notaris.

Pasal 13

(1) Dalam hal terjadi perubahan struktur pada entitas pemegang ADP, Kepala Otorita melakukan pencabutan dan penggantian keputusan kepala mengenai pengalokasian lahan ADP dan perubahan perjanjian pengalokasian lahan ADP.
(2) Otorita Ibu Kota Nusantara dapat memproses perubahan struktur pada entitas pemegang ADP dalam hal:
   a. komitmen pembangunan tidak berubah;
   b. komitmen pembiayaan tidak berubah; dan/atau
   c. tidak berdampak secara hukum pada penetapan alokasi lahan yang telah diterbitkan dan perjanjian yang telah ditandatangani oleh Kepala Otorita.
(3) Perubahan struktur pada entitas pemegang ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. perubahan menjadi nama badan usaha yang sebelumnya menggunakan nama merek dagang;
   b. perubahan struktur pemegang saham pada entitas pemegang ADP; dan/atau
   c. putusan pengadilan.

Pasal 14

(1) Pelaku Usaha setelah melakukan penandatanganan perjanjian pengalokasian lahan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) mengajukan permohonan Perizinan Berusaha berbasis risiko melalui Sistem OSS sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Perizinan Berusaha berbasis risiko sebagaimana dimaksud ayat (1) terdiri atas:
   a. persyaratan dasar Perizinan Berusaha; dan
   b. Perizinan Berusaha sektor sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

(1) Persyaratan dasar Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf a terdiri atas:
   a. kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
   b. persetujuan lingkungan; dan
   c. persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi.
(2) Penerbitan persyaratan dasar Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Kepala Otorita.

Pasal 16

(1) Pelaku Usaha setelah melakukan penandatanganan perjanjian pengalokasian lahan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dapat memulai kegiatan prakonstruksi paling sedikit:
   a. penyelidikan tanah (*soil test*);
   b. pembersihan lahan; dan
   c. mobilisasi alat berat.
(2) Pelaku Usaha mengajukan permohonan kegiatan prakonstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pimpinan tinggi madya yang membidangi pengendalian pembangunan.
(3) Pimpinan tinggi madya yang membidangi pengendalian pembangunan menerbitkan persetujuan kegiatan prakonstruksi paling lama 3 (tiga) Hari terhitung sejak diterimanya surat permohonan.

Pasal 17

(1) Dalam hal terdapat Perubahan Luasan Lahan, Otorita Ibu Kota Nusantara melaksanakan pemutakhiran rekomendasi alokasi lahan ADP.
(2) Perubahan Luasan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disebabkan:
   a. pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh instansi yang berwenang;
   b. perubahan tata ruang;
   c. permintaan dari pemegang ADP; dan/atau
   d. sebab lainnya,

   yang berdampak pada luasan lahan berdasarkan keputusan kepala mengenai pengalokasian lahan ADP.
(3) Hasil pemutakhiran rekomendasi alokasi lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk perubahan keputusan kepala mengenai pengalokasian lahan ADP.
(4) Perubahan Luasan Lahan pada alokasi lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan perubahan terhadap perjanjian pengalokasian lahan ADP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2).
(5) Pembayaran tarif kontribusi disesuaikan dengan Perubahan perjanjian pengalokasian lahan ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 18

Petunjuk teknis pelaksanaan pemberian HAT untuk Pelaku Usaha ditetapkan oleh Kepala Otorita.

Paragraf 3
Jangka Waktu Pemberian HAT

Pasal 19

(1) Otorita Ibu Kota Nusantara memberikan HAT yang terdiri atas:
    a. HGB;
    b. HGU;
    c. Hak Pakai;
    sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Jangka waktu HGB pada ayat (1) huruf a diberikan dengan tahapan:
    a. pemberian hak, paling lama 30 (tiga puluh) tahun;
    b. perpanjangan hak, paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan
    c. pembaruan hak, paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
(3) Jangka waktu HGU pada ayat (1) huruf b diberikan dengan tahapan:
    a. pemberian hak, paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun;
    b. perpanjangan hak, paling lama 25 (dua puluh lima) tahun; dan
    c. pembaruan hak, paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.
(4) Jangka waktu Hak Pakai pada ayat (1) huruf c diberikan dengan tahapan:
    a. pemberian hak, paling lama 30 (tiga puluh) tahun;
    b. perpanjangan hak, paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan
    c. pembaruan hak, paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
(5) Pemberian HAT dilakukan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan berdasarkan permohonan dari Otorita Ibu Kota Nusantara.
(6) Tahapan pelaksanaan pemberian perpanjangan dan pembaruan HAT ditetapkan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 20

(1) Kepala Otorita melalui pimpinan tinggi madya yang membidangi pengendalian pembangunan melakukan evaluasi 5 (lima) tahun setelah penandatanganan perjanjian pengalokasian lahan ADP.
(2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
    a. dokumen yang menunjukkan bahwa Pelaku Usaha telah selesai melaksanakan pembangunan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari rencana pembangunan sesuai perjanjian; dan
    b. salinan bukti penyampaian realisasi investasi Pelaku Usaha untuk 3 (tiga) tahun terakhir.

Pasal 21

Otorita Ibu Kota Nusantara melalui pimpinan tinggi madya yang membidangi pengendalian pembangunan melakukan evaluasi terhadap Pelaku Usaha yang akan melakukan perpanjangan dan/atau pembaruan HAT dengan persyaratan sebagai berikut:

a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
b. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
c. syarat pemberian hak dipenuhi oleh pemegang hak;
d. pemanfaatan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
e. tanah tidak terindikasi terlantar,

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

Bagian Kedua
Pembebasan dari Kewajiban Pembayaran Dana Kompensasi Penggunaan Tenaga Kerja Asing

Pasal 22

(1) Pelaku Usaha yang melaksanakan kegiatan usaha di wilayah Ibu Kota Nusantara dapat mempekerjakan tenaga kerja asing untuk jabatan tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Pelaku Usaha yang mempekerjakan tenaga kerja asing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan pengesahan rencana penggunaan tenaga kerja asing untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang.
(3) Pelaku Usaha sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan di Ibu Kota Nusantara.
(4) Pengesahan rencana penggunaan tenaga kerja asing sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai rekomendasi untuk mendapatkan visa dan izin tinggal dalam rangka bekerja bagi tenaga kerja asing.
(5) Permohonan pengesahan rencana penggunaan tenaga kerja asing sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai penggunaan tenaga kerja asing di Ibu Kota Nusantara.

Pasal 23

(1) Setiap Pelaku Usaha yang mempekerjakan tenaga kerja asing wajib:
    a. menunjuk tenaga kerja warga negara Indonesia sebagai tenaga kerja pendamping tenaga kerja asing;
    b. melaksanakan pendidikan dan pelatihan kerja bagi tenaga kerja pendamping tenaga kerja asing sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan kualifikasi jabatan yang diduduki oleh tenaga kerja asing; dan
    c. memulangkan tenaga kerja asing ke negara asalnya setelah perjanjian kerjanya berakhir.
(2) Pelaku Usaha yang mempekerjakan tenaga kerja asing, termasuk Pelaku Usaha yang melakukan pekerjaan proyek strategis milik pemerintah di Ibu Kota Nusantara, dibebaskan dari kewajiban pembayaran dana kompensasi penggunaan tenaga kerja asing sampai dengan tahun 2035.

(3) Kewajiban pembayaran dana kompensasi penggunaan tenaga kerja asing bagi instansi pemerintah, perwakilan negara asing, badan internasional, lembaga sosial, lembaga keagamaan, atau jabatan tertentu di lembaga pendidikan dibebaskan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Percepatan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Bagi Masyarakat di Ibu Kota Nusantara

Pasal 24

(1) Untuk percepatan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat di Ibu Kota Nusantara, Pelaku Usaha di bidang perumahan dan kawasan permukiman yang belum dapat memenuhi kewajiban hunian berimbang di wilayah lain, dapat dilaksanakan di wilayah Ibu Kota Nusantara dengan memperhatikan rencana detail dan tata ruang Ibu Kota Nusantara.
(2) Tata cara pelaksanaan pemenuhan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai penyelenggaraan perumahan hunian berimbang di Ibu Kota Nusantara.

BAB III
FASILITAS PENANAMAN MODAL

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 25

Fasilitas Penanaman Modal meliputi segala bentuk insentif fiskal maupun nonfiskal yang menjadi:

a. kewenangan pemerintah pusat sebagaimana diatur dalam peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara yang mengatur mengenai fasilitas perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara; dan
b. kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara yang meliputi:
    1. fasilitas pajak daerah khusus dan retribusi daerah khusus Ibu Kota Nusantara; dan
    2. fasilitasi, penyediaan lahan, sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara.

Bagian Kedua
Kewenangan Teknis Otorita Ibu Kota Nusantara dalam Pelaksanaan Pemberian Fasilitas Perpajakan

Pasal 26

Kepala Otorita menetapkan daftar kompetensi tertentu kegiatan praktik kerja, pemagangan, dan/atau pembelajaran untuk pembinaan dan pengembangan sumber daya manusia yang diberikan fasilitas pengurangan penghasilan bruto.

Pasal 27

Kepala Otorita menetapkan daftar fokus dan tema kegiatan penelitian dan pengembangan yang diberikan fasilitas pengurangan penghasilan bruto setelah berkoordinasi dengan:

a. kepala lembaga yang menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang penelitian, pengembangan, pengkajian, dan penerapan, serta invensi dan inovasi, penyelenggaraan ketenaganukliran, dan penyelenggaraan keantariksaan yang terintegrasi; dan
b. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

Pasal 28

(1) Wajib pajak dalam negeri yang memberikan sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba diberikan fasilitas pengurangan penghasilan bruto sebagaimana diatur dalam peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara yang mengatur mengenai fasilitas perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara.
(2) Wajib pajak dalam negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan wajib pajak sebagaimana diatur dalam peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara yang mengatur mengenai fasilitas perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara.
(3) Perincian bentuk sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh pimpinan tinggi madya yang membidangi kesekretariatan atas persetujuan Kepala Otorita.
(4) Wajib pajak dalam negeri, orang perorangan maupun badan, yang memberikan sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
    a. wajib pajak dalam negeri yang melakukan kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara; dan
    b. wajib pajak dalam negeri yang tidak melakukan kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara.

Pasal 29

(1) Sumbangan dalam bentuk biaya dapat diberikan oleh wajib pajak dalam negeri secara mandiri dan/atau bersama-sama antara 2 (dua) atau lebih wajib pajak dalam negeri.
(2) Dalam hal pemberian sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba berbentuk biaya diberikan oleh 2 (dua) atau lebih Pelaku Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka para wajib pajak dalam negeri harus menandatangani kesepakatan kerja sama.
(3) Kesepakatan kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun sesuai dengan peraturan menteri yang

menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara yang mengatur mengenai fasilitas perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara.

Pasal 30

(1) Wajib pajak dalam negeri yang bermaksud memberikan sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba dapat berkonsultasi dengan Pimpinan Tinggi Madya sebelum mengajukan permohonan pemberian sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba.
(2) Konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menentukan bentuk sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba yang akan diberikan oleh wajib pajak dalam negeri.
(3) Dalam menentukan bentuk sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pimpinan Tinggi Madya dan wajib pajak dalam negeri memperhatikan:
    a. syarat sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba yang dapat memperoleh pengurangan penghasilan bruto sesuai dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara yang mengatur mengenai perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara; dan
    b. perincian bentuk sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3).
(4) Pimpinan Tinggi Madya dalam memberikan konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melibatkan pimpinan tinggi madya lain.

Pasal 31

(1) Wajib pajak dalam negeri yang bermaksud memberikan sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba menyampaikan permohonan kepada Kepala Otorita melalui Sistem OSS.
(2) Dalam hal Sistem OSS belum tersedia, permohonan disampaikan secara luring sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara.
(3) Tata cara penyampaian permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara.
(4) Dalam hal sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba berbentuk biaya diberikan oleh 2 (dua)

atau lebih Pelaku Usaha, masing-masing Pelaku Usaha selaku wajib pajak harus mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 32

(1) Pimpinan Tinggi Madya melakukan verifikasi permohonan wajib pajak dalam negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dengan memperhatikan:
   a. bentuk sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba;
   b. kriteria sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tentang perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara; dan
   c. perincian bentuk sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba.
(2) Dalam melakukan verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pimpinan Tinggi Madya dapat melibatkan pimpinan tinggi madya lain untuk menentukan aspek teknis dan spesifikasi.
(3) Berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pimpinan Tinggi Madya memberikan rekomendasi tindak lanjut permohonan kepada Kepala Otorita.
(4) Kepala Otorita memberikan persetujuan atas rekomendasi Pimpinan Tinggi Madya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), yang dituangkan dalam surat pemberitahuan persetujuan kepada wajib pajak dalam negeri.
(5) Dalam hal permohonan wajib pajak dalam negeri dinilai tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Otorita menyampaikan pemberitahuan kepada wajib pajak dalam negeri.
(6) Wajib pajak dalam negeri yang menerima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat melakukan perbaikan dan mengajukan kembali permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.
(7) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) disampaikan Kepala Otorita melalui Sistem OSS atau secara luring sesuai dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara yang mengatur mengenai fasilitas perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara.

Pasal 33

(1) Fasilitas pengurangan penghasilan bruto dapat dimanfaatkan wajib pajak dalam negeri dalam hal pemberian sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba sesuai persetujuan teknis dan spesifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (4) telah direalisasikan.
(2) Wajib pajak dalam negeri yang memberikan sumbangan berupa barang atau biaya pembangunan fasilitas umum,

fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya menandatangani perjanjian penyerahan sumbangan dengan Kepala Otorita.

(3) Perjanjian penyerahan sumbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), paling sedikit memuat:
   a. bentuk barang atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang akan diserahkan;
   b. spesifikasi teknis yang telah disetujui Otorita Ibu Kota Nusantara dalam persetujuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
   c. rencana tanggal serah terima; dan
   d. sanksi keterlambatan serah terima.

(4) Realisasi pemberian sumbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dimulai paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal perjanjian penyerahan sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

(5) Dalam hal wajib pajak dalam negeri tidak memulai realisasi pemberian sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pimpinan Tinggi Madya memberikan surat peringatan.

(6) Pimpinan Tinggi Madya dapat memberikan jangka waktu tambahan realisasi sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba dalam surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal surat peringatan.

(7) Kepala Otorita dapat mencabut persetujuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (4) jika wajib pajak dalam negeri tidak melakukan realisasi sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan/atau ayat (6).

Pasal 34

(1) Pimpinan Tinggi Madya melakukan verifikasi kesesuaian antara realisasi sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba dengan persetujuan teknis dan spesifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (4).

(2) Dalam melakukan verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pimpinan Tinggi Madya juga menilai kewajaran nilai sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba.

(3) Dalam hal sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba berupa uang, Pimpinan Tinggi Madya juga memperhatikan bukti transfer pembayaran yang disampaikan wajib pajak dalam negeri.

(4) Dalam melakukan verifikasi sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) dan ayat (2) Pimpinan Tinggi Madya dapat melibatkan pimpinan tinggi madya lain, tenaga ahli, dan/atau pihak lain.

(5) Pimpinan Tinggi Madya menyampaikan hasil verifikasi kesesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Otorita.

Pasal 35

(1) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2) menyatakan kesesuaian realisasi sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba dengan persetujuan teknis, Kepala Otorita menerbitkan dokumen berupa:
   a. bukti penerimaan barang;
   b. bukti penerimaan uang;
   c. berita acara serah terima penyelesaian proyek yang ditandatangani bersama wajib pajak dalam negeri; atau
   d. dokumen lain yang terkait dengan pemberian sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba.

(2) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyatakan ketidaksesuaian sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba dengan persetujuan teknis Pimpinan Tinggi Madya dapat memberikan rekomendasi penyesuaian kepada wajib pajak dalam negeri.

(3) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada wajib pajak dalam negeri dalam hal penyesuaian sesuai rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilakukan.

Pasal 36

(1) Pimpinan Tinggi Madya bertanggung jawab melakukan pencatatan sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba yang telah direalisasikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1).

(2) Pimpinan Tinggi Madya menyampaikan laporan penerimaan sumbangan dan/atau biaya setiap tahun kepada Kepala Otorita.

(3) Kepala Otorita menyampaikan laporan penerimaan sumbangan dan/atau biaya setiap tahunnya kepada direktur jenderal pajak dan kepala badan kebijakan fiskal pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara melalui Sistem OSS.

(4) Penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan Kepala Otorita paling lama 30 (tiga puluh) Hari setelah akhir tahun diterimanya sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba.

(5) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan yang mengatur mengenai perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara.

Pasal 37

(1) Pimpinan tinggi madya yang membidangi kesekretariatan bertanggung jawab melakukan pencatatan penerimaan sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba dan/atau pencatatan menjadi barang milik negara.
(2) Tata cara pencatatan penerimaan sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba dan/atau pencatatan barang milik negara hasil dari realisasi sumbangan dan/atau biaya pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan/atau fasilitas lainnya yang bersifat nirlaba, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengelolaan barang milik negara.

Bagian Ketiga
Fasilitas Pajak Daerah Khusus dan Retribusi Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara

Pasal 38

Fasilitas pajak daerah khusus dan retribusi daerah khusus Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf b angka 1 terdiri atas:
a. insentif berbentuk pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak daerah khusus Ibu Kota Nusantara; dan
b. insentif berbentuk pengurangan, keringanan, atau pembebasan retribusi daerah khusus Ibu Kota Nusantara.

Pasal 39

(1) Insentif berbentuk pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak daerah khusus Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf a diberikan terhadap pemberian atau pengalihan HAT berupa HGU, HGB, atau Hak Pakai di atas ADP dan/atau bangunan dikenakan BPHTB dengan tarif 0% (nol persen) dari nilai perolehan untuk jangka waktu tertentu.
(2) Objek pajak BPHTB yang dikenakan BPHTB dengan tarif 0% (nol persen) dari nilai perolehan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yakni perolehan HAT.
(3) Perolehan HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
    a. pemberian HAT; atau
    b. pengalihan HAT,
    yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai penyelenggaraan pertanahan di Ibu Kota Nusantara.
(4) Jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan tahun 2035.

Pasal 40

Subjek pajak BPHTB yang dikenakan BPHTB dengan tarif 0% (nol persen) dari nilai perolehan yakni Pelaku Usaha yang melakukan kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara yang memperoleh HAT.

Pasal 41

(1) Insentif berbentuk pengurangan, keringanan, atau pembebasan retribusi daerah khusus Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf b diberikan terhadap pemberian persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c dikenakan biaya Rp0,00 (nol rupiah) untuk jangka waktu tertentu.
(2) Pelaku Usaha yang melakukan kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara yang telah mendapatkan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan persetujuan lingkungan diberikan persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi oleh Otorita Ibu Kota Nusantara.
(3) Perolehan persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai penyelenggaraan perizinan di Ibu Kota Nusantara.
(4) Jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan tahun 2035.

Bagian Keempat
Fasilitasi, Penyediaan Lahan, dan Sarana Prasarana bagi Pelaksanaan Kegiatan Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara

Pasal 42

(1) Kepala Otorita menetapkan daftar prioritas fasilitasi, penyediaan lahan, dan sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan penanaman modal di Ibu Kota Nusantara.
(2) Fasilitasi, penyediaan lahan, dan sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf b angka 2 terdiri atas:
    a. penyediaan lahan atau lokasi bagi Pelaku Usaha;
    b. penyediaan sarana dan prasarana/infrastruktur;
    c. pemberian kenyamanan dan keamanan berinvestasi; dan/atau
    d. kemudahan akses tenaga kerja siap pakai dan terampil.
(3) Fasilitasi, penyediaan lahan, dan sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara sesuai kewenangannya.
(4) Pemberian fasilitasi, penyediaan lahan, dan sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan Penanaman Modal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan prioritas yang ditetapkan oleh Kepala Otorita.

BAB IV
DAERAH MITRA IBU KOTA NUSANTARA

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 43

(1) Pelaku Usaha yang melakukan kegiatan usaha di Daerah Mitra Ibu Kota Nusantara diberikan Fasilitas Penanaman Modal.
(2) Fasilitas Penanaman Modal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Fasilitas Penanaman Modal yang menjadi kewenangan pemerintah pusat sesuai dengan ketentuan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara yang mengatur mengenai fasilitas perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara.
(3) Daerah Mitra Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Daerah Mitra Ibu Kota Nusantara yang telah mendapatkan penetapan dalam Keputusan Kepala Otorita sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Bagian Kedua
Fasilitas Penanaman Modal di Daerah Mitra
Ibu Kota Nusantara

Pasal 44

Pemberian Fasilitas Penanaman Modal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara yang mengatur mengenai fasilitas perpajakan dan kepabeanan di Ibu Kota Nusantara.

BAB V
PELAKU USAHA PELOPOR

Pasal 45

Pelaku Usaha pelopor merupakan Pelaku Usaha yang mendapatkan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai formula, besaran, dan tata cara pembayaran tarif kontribusi atas pengalokasian aset dalam penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 46

Pelaku Usaha pelopor memiliki karakteristik:

a. ditetapkan oleh Kepala Otorita sebagai Pelaku Usaha pelopor dalam rangka investasi yang bersumber dari sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
b. melakukan pembayaran besaran kontribusi secara mengangsur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai formula, besaran, dan tata cara pembayaran tarif kontribusi atas pengalokasian ADP Otorita Ibu Kota Nusantara;

c. Pelaku Usaha yang melaksanakan kewajiban pembangunan dengan ketentuan sebagai berikut:
   1. bagi Pelaku Usaha pelopor yang ditetapkan pada tahun 2026 maka hasil pembangunan sampai dengan 31 Desember 2028 wajib mencapai paling sedikit 50% (lima puluh persen);
   2. bagi Pelaku Usaha pelopor yang ditetapkan pada tahun 2027 maka hasil pembangunan sampai dengan 31 Desember 2028 wajib mencapai paling sedikit 25% (dua puluh lima persen);
   3. bagi Pelaku Usaha pelopor yang ditetapkan pada tahun 2028 maka hasil pembangunan sampai dengan 31 Desember 2028 wajib mencapai paling sedikit 5% (lima persen),

   dari rencana detail pengembangan bisnis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
d. Pelaku Usaha yang ditetapkan sebagai Pelaku Usaha pelopor paling lama 5 (lima) tahun sejak ditetapkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.

Pasal 47

(1) Kepala Otorita melalui Pimpinan Tinggi Madya melakukan evaluasi terhadap Pelaku Usaha pelopor.
(2) Evaluasi terhadap Pelaku Usaha pelopor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
   a. pelaksanaan kewajiban pembangunan yang dilakukan oleh Pelaku Usaha pelopor;
   b. pembayaran kontribusi.
(3) Hasil evaluasi terhadap Pelaku Usaha pelopor sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat menjadi bahan pertimbangan terhadap pencabutan penetapan status Pelaku Usaha pelopor dan pemberian perolehan HAT di atas ADP bagi Pelaku Usaha pelopor.

BAB VI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 48

Pada saat Peraturan Kepala ini mulai berlaku, Pelaku Usaha yang:
a. sedang dalam penilaian kelayakan atau telah selesai dilakukan penilaian kelayakan diproses berdasarkan Peraturan Kepala ini;
b. sedang atau telah selesai dilakukan *Stake Out* tetap diproses berdasarkan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 7 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemberian Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 49

Pada saat Peraturan Kepala ini mulai berlaku, Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 7 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemberian Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 466), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 50

Peraturan Kepala ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Nusantara
pada tanggal 9 September 2026

KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA,

NUSANTARA

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 14 September 2026

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,

DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2026 NOMOR 628

Balai Sertifikasi Elektronik Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE), Badan Siber dan Sandi Negara
Keaslian Dokumen dapat dicek melalui tautan https://bsre.bssn.go.id/verifikasi