



SALINAN

**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 75 TAHUN 2024

TENTANG

PERCEPATAN PEMBANGUNAN IBU KOTA NUSANTARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk mewujudkan pembentukan ekosistem kota layak huni pada kawasan inti pusat pemerintahan di Ibu Kota Nusantara sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara diperlukan pemenuhan penyediaan layanan dasar dan/atau sosial serta fasilitas komersial;
 - b. bahwa penyediaan layanan dasar dan/atau sosial serta fasilitas komersial dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan di Ibu Kota Nusantara perlu didukung pelaku usaha pelopor;
 - c. bahwa untuk mewujudkan pemenuhan penyediaan layanan dasar dan/atau sosial serta fasilitas komersial, serta mendorong keterlibatan pelaku usaha pelopor dalam rangka percepatan pembangunan Ibu Kota Nusantara diperlukan peran dan kebijakan pemerintah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara;

Mengingat : Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

MEMUTUSKAN . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 2 -

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN PRESIDEN TENTANG PERCEPATAN
PEMBANGUNAN IBU KOTA NUSANTARA.**

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Ibu Kota Negara adalah Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Ibu Kota Negara bernama Nusantara yang selanjutnya disebut 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.
3. 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.
4. Kementerian Negara yang selanjutnya disebut Kementerian adalah perangkat pemerintah yang membidangi urusan tertentu dalam pemerintahan.
5. Lembaga adalah organisasi nonKementerian dan instansi lain pengguna anggaran yang dibentuk untuk melaksanakan tugas tertentu berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau peraturan perundang-undangan lainnya.
6. Menteri/Pimpinan Lembaga adalah pejabat yang bertanggung jawab atas penggunaan anggaran dan barang pada Kementerian/Lembaga yang bersangkutan.
7. Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Kepala Otorita adalah kepala Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.

8. Pemerintah . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 3 -

8. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
9. Kawasan Inti Pusat Pemerintahan yang selanjutnya disingkat KIPP adalah bagian dari wilayah kota di kawasan perkotaan inti kawasan strategis nasional Ibu Kota Nusantara yang menyelenggarakan fungsi utama sebagai pusat pemerintahan nasional.
10. Barang Milik Negara yang selanjutnya disingkat BMN adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
11. Aset Dalam Penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut ADP adalah tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara yang tidak terkait dengan penyelenggaraan pemerintahan.
12. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada Pelaku Usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
13. Pelaku Usaha adalah orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.
14. Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara untuk memberikan jasa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Zona Penilaian Tanah di Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Zona Penilaian Tanah adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu nilai indikasi rata-rata yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

16. Nilai . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 4 -

16. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Pasal 2

- (1) Pelaksanaan percepatan pembangunan Ibu Kota Nusantara bertujuan untuk membentuk ekosistem kota layak huni khususnya di KIPP yang meliputi penyediaan dan pengelolaan layanan dasar dan/atau sosial serta fasilitas komersial.
- (2) Penyediaan dan pengelolaan layanan dasar dan/atau sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. hunian;
 - b. kesehatan;
 - c. pendidikan;
 - d. sosial dan budaya;
 - e. energi dan ketenagalistrikan;
 - f. telekomunikasi dan digitalisasi;
 - g. transportasi;
 - h. air minum;
 - i. sanitasi dan pengelolaan limbah;
 - j. fasilitas kedaruratan;
 - k. pemakaman umum;
 - l. ruang terbuka hijau;
 - m. fasilitas olahraga;
 - n. fasilitas keagamaan;
 - o. fasilitas perkantoran; dan
 - p. ketenteraman dan ketertiban umum.

(3) Penyediaan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 5 -

- (3) Penyediaan fasilitas komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. hotel;
 - b. pusat perbelanjaan, retail, dan toko;
 - c. restoran; dan
 - d. pusat rekreasi dan hiburan.

Pasal 3

- (1) Pemberian insentif dan fasilitas Perizinan Berusaha dapat diberikan kepada Pelaku Usaha yang melaksanakan pembangunan penyediaan dan pengelolaan layanan dasar dan/atau sosial serta fasilitas komersial.
- (2) Pemberian insentif dan fasilitas Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara, Kementerian/Lembaga, dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

- (1) Dalam rangka percepatan pelaksanaan pembangunan Ibu Kota Nusantara, Kepala Otorita dan Menteri/Pimpinan Lembaga melaksanakan percepatan penyediaan layanan dasar dan/atau sosial yang bersumber dari:
 - a. anggaran pendapatan dan belanja negara; dan
 - b. sumber lain yang sah.
- (2) Percepatan penyediaan layanan dasar dan/atau sosial yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Percepatan penyediaan layanan dasar dan/atau sosial yang bersumber dari sumber lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan dengan pengadaan melalui penunjukan langsung terhadap Pelaku Usaha.

Pasal 5 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 6 -

Pasal 5

- (1) Kepala Otorita dapat menetapkan Pelaku Usaha pelopor dalam rangka investasi yang bersumber dari sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk percepatan pembangunan Ibu Kota Nusantara secara berdampingan dan berkoordinasi dengan Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang investasi.
- (2) Pelaku Usaha pelopor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan kriteria:
 - a. Pelaku Usaha yang telah menyatakan minat dan menandatangani *letter of intent* dengan Otorita Ibu Kota Nusantara; dan
 - b. Pelaku Usaha yang bersedia memulai pelaksanaan pembangunan di Ibu Kota Nusantara paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.

Pasal 6

- (1) Dalam rangka percepatan pelaksanaan pembangunan Ibu Kota Nusantara, Kepala Otorita menetapkan nilai tanah di Ibu Kota Nusantara untuk:
 - a. pengelolaan ADP; dan
 - b. pelaksanaan investasi di Ibu Kota Nusantara, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Nilai tanah yang ditetapkan oleh Kepala Otorita sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan Zona Penilaian Tanah yang mengacu pada perhitungan nilai tanah oleh Penilai Publik.
- (3) Nilai tanah yang telah ditetapkan oleh Kepala Otorita sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan bagi Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan untuk menetapkan Zona Nilai Tanah.

(4) Zona . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 7 -

- (4) Zona Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dipublikasikan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan untuk kepentingan lain.

Pasal 7

Kontribusi atas pengelolaan ADP oleh Otorita Ibu Kota Nusantara kepada Pelaku Usaha pelopor dapat dikenakan:

- a. tarif sampai dengan Rp0,00 (nol rupiah); atau
- b. pembayaran secara angsuran.

Pasal 8

- (1) Pemerintah melakukan penanganan permasalahan penguasaan tanah ADP oleh masyarakat dalam rangka pembangunan di Ibu Kota Nusantara.
- (2) Penguasaan tanah ADP oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
 - a. penguasaan dan pemanfaatan tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan secara fisik dilakukan paling singkat dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun secara terus menerus; dan
 - b. penguasaan dan pemanfaatan tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan secara fisik dilakukan dengan iktikad baik yang dibuktikan dengan adanya historis penguasaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan.
- (3) Inventarisasi dan identifikasi atas penguasaan tanah ADP oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh tim terpadu yang dibentuk dan diketuai oleh Kepala Otorita dengan beranggotakan paling sedikit:
 - a. Otorita Ibu Kota Nusantara;
 - b. Kementerian yang menyelenggarakan koordinasi, sinkronisasi, dan pengendalian urusan Kementerian dalam penyelenggaraan pemerintahan di bidang kemaritiman dan investasi;

c. Kementerian . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 8 -

- c. Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup dan kehutanan;
 - d. Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
 - e. Lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penelitian, pengembangan, pengkajian, dan penerapan serta invensi dan inovasi, penyelenggaraan ketenaganukliran, dan penyelenggaraan keantariksaan yang terintegrasi;
 - f. Kepolisian Daerah; dan
 - g. Kejaksaan Tinggi.
- (4) Tim terpadu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menetapkan mekanisme dan tata cara penanganan permasalahan penguasaan tanah ADP oleh masyarakat.
- (5) Penanganan permasalahan penguasaan tanah ADP oleh masyarakat diberikan per bidang tanah sesuai hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan besaran yang dihitung berdasarkan penilaian Penilai Publik dengan memperhatikan komponen:
- a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan ruang bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. komponen lain yang dapat dinilai.
- (6) Besaran penggantian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat diberikan dalam bentuk:
- a. uang;
 - b. tanah pengganti;
 - c. permukiman kembali; dan/atau
 - d. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

(7) Dalam . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 9 -

- (7) Dalam hal besaran penggantian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diberikan dalam bentuk tanah pengganti atau permukiman kembali, Otorita Ibu Kota Nusantara menyediakan tanah melalui proses pengalokasian tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan atas penanganan permasalahan penguasaan tanah ADP oleh masyarakat, dapat dilakukan konsinyasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Kepala Otorita menetapkan:
 - a. daftar masyarakat penerima sesuai hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3); dan
 - b. besaran penggantian sesuai hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (10) Pendanaan yang diperlukan dalam rangka penanganan permasalahan penguasaan tanah ADP oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara.
- (11) Tata cara pengalokasian anggaran untuk pendanaan, mekanisme pembayaran, dan pengawasan dalam rangka penanganan permasalahan penguasaan tanah ADP oleh masyarakat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (12) Lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengawasan keuangan negara/daerah dan pembangunan nasional melakukan pengawasan penanganan permasalahan penguasaan tanah ADP oleh masyarakat.

Pasal 9

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara memberikan jaminan kepastian jangka waktu hak atas tanah melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali 1 (satu) siklus kedua kepada Pelaku Usaha, yang dimuat dalam perjanjian.

(2) Siklus . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 10 -

- (2) Siklus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
- a. hak guna usaha untuk jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali untuk 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi;
 - b. hak guna bangunan untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali melalui 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi; dan
 - c. hak pakai untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali melalui 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi.
- (3) Pemberian hak atas tanah melalui 1 (satu) siklus pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan berdasarkan permohonan dari Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (4) Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan evaluasi 5 (lima) tahun setelah pemberian hak siklus pertama terhadap pemenuhan 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 telantar.

Pasal 10 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 11 -

Pasal 10

- (1) Dalam rangka percepatan penetapan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Ibu Kota Nusantara, Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara dan Pemerintah Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara menetapkan NJOP dalam wilayah daerahnya masing-masing yang berada di kawasan delineasi Ibu Kota Nusantara berdasarkan Zona Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3).
- (2) Penetapan NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sampai dengan ditetapkannya NJOP oleh Otorita Ibu Kota Nusantara pada saat menyelenggarakan pemerintahan daerah khusus.

Pasal 11

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara atau Kementerian/Lembaga dapat melaksanakan penghunian, pemanfaatan, dan/atau pengelolaan infrastruktur serta bangunan yang telah selesai dibangun oleh Kementerian/Lembaga dalam rangka kegiatan pembangunan di Ibu Kota Nusantara sejak infrastruktur dan bangunan dapat dioperasikan atau dimanfaatkan.
- (2) Pengelolaan infrastruktur dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjaga fungsi dan keandalan infrastruktur dan bangunan, yang dituangkan dalam berita acara antara Kementerian/Lembaga dengan Otorita Ibu Kota Nusantara atau Kementerian/Lembaga lain sampai dengan penetapan dan/atau pengalihan status penggunaan BMN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar pengalihan tanggung jawab yang berkaitan dengan keuangan negara atas infrastruktur dan bangunan dari Kementerian/Lembaga kepada Otorita Ibu Kota Nusantara atau Kementerian/Lembaga lain yang menerima pengalihan tersebut.

(4) Otorita . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 12 -

- (4) Otorita Ibu Kota Nusantara atau Kementerian/Lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertanggung jawab mengalokasikan anggaran biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan infrastruktur dan bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pengelolaan infrastruktur dan bangunan yang dialihkan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara atau Kementerian/Lembaga dapat dilakukan sendiri atau dilaksanakan oleh pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh Otorita Ibu Kota Nusantara atau Kementerian/Lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 12

- (1) Pemegang ADP dapat memanfaatkan lereng hasil galian/timbunan yang terbentuk akibat pembuatan jalan dan menjadi bagian dari alokasi tanah.
- (2) Pemanfaatan lereng sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan pemanfaatan tanah dan/atau kawasan.

Pasal 13

Segala perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dalam rangka percepatan pembangunan Ibu Kota Nusantara sebelum Peraturan Presiden ini berlaku, dinyatakan tetap berlaku.

Pasal 14

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 13 -

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 11 Juli 2024

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 11 Juli 2024

MENTERI SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

PRATIKNO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2024 NOMOR 133

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

Deputi Bidang Perundang-undangan dan
Administrasi Hukum,



Lydia Silvanna Djaman