

DRAFT

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR TAHUN
TENTANG
PEROLEHAN TANAH DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN
DI IBU KOTA NUSANTARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa dengan terbentuknya Ibu Kota Nusantara, pemerintah perlu melaksanakan persiapan, pembangunan dan penyelenggaraan pertanahan di Ibu Kota Nusantara;
- b. bahwa untuk percepatan pembangunan nasional di Ibu Kota Nusantara diperlukan ketersediaan tanah, jaminan perolehan tanah, dan pengaturan mengenai penguasaan, penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan tanah;
- c. bahwa dalam rangka meminimalisir adanya penguasaan tanah secara berlebihan yang tidak wajar dan terindikasi spekulatif diperlukan pengendalian pengalihan Hak Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c serta untuk memenuhi ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Nusantara perlu membentuk Peraturan Presiden tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara;

- Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. 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);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 30, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6632);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kehutanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6635);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PEROLEHAN TANAH DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN DI IBU KOTA NUSANTARA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

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 dan 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 Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.
3. 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.
4. Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara adalah kepala Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
5. Rencana Induk Ibu Kota Nusantara adalah dokumen perencanaan terpadu dalam melaksanakan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
6. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
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 pemanfatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

8. Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara barang milik daerah.
9. Tanah Ulayat adalah tanah yang berada di wilayah penguasaan masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah.
10. Instansi yang memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Bank Tanah dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.
11. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.
12. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disingkat DPPT adalah dokumen yang disusun dan ditetapkan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dalam tahapan perencanaan pengadaan tanah berdasarkan studi kelayakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

14. 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.
15. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
16. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
17. Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disingkat KSN Ibu Kota Nusantara adalah kawasan khusus yang cakupan wilayah dan fungsinya ditetapkan dan diatur dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.
18. Kawasan Hutan adalah wilayah tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap.
19. Perubahan Peruntukan Kawasan Hutan adalah perubahan Kawasan hutan menjadi bukan kawasan hutan.
20. Pelepasan Kawasan Hutan adalah perubahan peruntukan Kawasan Hutan Produksi yang dapat Dikonversi dan/atau Hutan Produksi Tetap menjadi bukan Kawasan Hutan.
21. Hari adalah hari kerja sesuai yang ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB II

PEROLEHAN TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 2

Perolehan Tanah di Ibu Kota Nusantara dilakukan melalui mekanisme:

- a. Pelepasan Kawasan Hutan; dan/atau
- b. Pengadaan Tanah.

Bagian Kedua
Pelepasan Kawasan Hutan

Pasal 3

- (1) Pelepasan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a dilaksanakan pada Kawasan Hutan di Ibu Kota Nusantara sehingga dapat digunakan untuk pembangunan dan penyelenggaraan Ibu Kota Nusantara.
- (2) Kawasan Hutan pada area yang ditetapkan sebagai wilayah Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilepaskan statusnya menjadi Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (3) Tata cara pelepasan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Pengadaan Tanah

Pasal 4

- (1) Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b dilakukan melalui mekanisme:
 - a. Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; atau
 - b. Pengadaan Tanah secara langsung.
- (2) Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan untuk mendukung sarana dan prasarana pembangunan Ibu Kota Nusantara.
- (3) Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan HAT masyarakat dan Tanah Ulayat masyarakat hukum adat.

Paragraf 1

Pengadaan Tanah bagi pembangunan
untuk kepentingan umum

Pasal 5

- (1) Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a dilakukan melalui mekanisme:
 - a. Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan tahapan; atau
 - b. Pengadaan Tanah skala kecil.
- (2) Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui tahapan:
 - a. perencanaan;
 - b. persiapan;
 - c. pelaksanaan; dan
 - d. penyerahan hasil.
- (3) Tahapan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai Instansi yang Memerlukan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (4) Dalam hal struktur pendukung Otorita Ibu Kota Nusantara belum terbentuk dan beroperasi, tahapan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat atau Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pasal 6

- (1) Tahapan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a, disusun dalam bentuk DPPT.
- (2) DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disiapkan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara.

- (3) Dalam hal struktur pendukung Otorita Ibu Kota Nusantara belum terbentuk dan beroperasi, DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disiapkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat atau Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (4) DPPT disusun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 7

- (1) Tahapan persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak DPPT diterima secara resmi.
- (3) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (4) Dalam hal struktur pendukung Otorita Ibu Kota Nusantara belum terbentuk dan beroperasi, tahapan persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Gubernur Provinsi Kalimantan Timur, Bupati Penajam Paser Utara atau Bupati Kutai Kartanegara.
- (5) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), beranggotakan bupati/wali kota, perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang Memerlukan Tanah, instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait lainnya.
- (6) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (5), bertugas:
 - a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
 - b. melaksanakan 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.
- (7) Tugas Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 8

- (1) Penetapan lokasi pembangunan diterbitkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Dalam hal Otorita Ibu Kota Nusantara belum terbentuk, penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Gubernur Provinsi Kalimantan Timur.

Pasal 9

Tahapan pelaksanaan dan tahapan penyerahan hasil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c dan huruf d dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Paragraf 2

Pengadaan Tanah Skala Kecil

Pasal 10

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan secara langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati.

- (2) Dalam hal struktur pendukung Otorita Ibu Kota Nusantara belum terbentuk dan beroperasi, Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah.

Paragraf 3

Pengadaan Tanah Secara Langsung

Pasal 11

Pengadaan Tanah dapat dilakukan secara langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (*Business to Business*) dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, hibah, *ruislag*, pelepasan secara sukarela, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati.

BAB III

PENGUASAAN, PEMILIKAN, PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 12

Tanah di Ibu Kota Nusantara ditetapkan sebagai:

- a. Barang Milik Negara; dan/atau
- b. aset dalam penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 13

- (1) Penggunaan dan pemanfaatan Tanah di Ibu Kota Nusantara harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang, antara lain:
- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
 - b. Rencana Zonasi Kawasan Antarwilayah Selat Makassar;
 - c. Rencana Tata Ruang Pulau Kalimantan;
 - d. Rencana Tata Ruang KSN Ibu Kota Nusantara; dan/atau
 - e. Rencana Detail Tata Ruang Ibu Kota Nusantara

- (2) Rencana Tata Ruang KSN Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mengacu pada Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.

Pasal 14

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara diberi hak pakai dan/atau Hak Pengelolaan atas Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemberian hak pakai dan/atau Hak Pengelolaan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan HAT masyarakat dan Tanah Ulayat masyarakat hukum adat.

Bagian Kedua

Hak Pakai

Pasal 15

- (1) Tanah di Ibu Kota Nusantara yang ditetapkan sebagai Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a merupakan Tanah yang terkait dengan penyelenggaraan pemerintahan dan diberikan hak pakai.
- (2) Hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hak pakai selama dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.
- (3) Hak Pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.
- (4) Hak pakai diberikan dalam rangka mendukung penyelenggaraan pemerintahan.

Bagian Ketiga

Hak Pengelolaan

Pasal 16

- (1) Tanah di Ibu Kota Nusantara yang ditetapkan sebagai aset dalam penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b diberikan Hak Pengelolaan.

- (2) Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kewenangan untuk:
 - a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
 - b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
 - c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan.
- (3) Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan.
- (4) Rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengacu pada Rencana Tata Ruang KSN Ibu Kota Nusantara dan Rencana Detail Tata Ruang Ibu Kota Nusantara.
- (5) Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diberikan HAT di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan tanah.
- (6) HAT di atas Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan.
- (7) HAT di atas Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) yang tidak sesuai dengan sifat dan fungsinya dapat dibatalkan.

Pasal 17

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara berwenang mengikatkan diri dengan setiap orang atau badan hukum atas perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (5) di Ibu Kota Nusantara.

- (2) Perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kesepakatan para pihak yang tunduk pada hukum perdata dan dibuat dihadapan pejabat umum.
- (3) Otorita Ibu Kota Nusantara dapat memberikan jaminan perpanjangan, pembaruan, perpanjangan dan pembaruan sekaligus HAT di atas Hak Pengelolaan serta jaminan tarif sesuai dengan persyaratan yang termuat dalam perjanjian pemanfaatan tanah.
- (4) Dalam hal tertentu untuk kepentingan investasi, jangka waktu perjanjian pemanfaatan tanah disesuaikan dengan kebutuhan.

BAB IV
PENGENDALIAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH
DI IBU KOTA NUSANTARA

Pasal 18

- (1) Pengendalian pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara berupa pembatasan terhadap:
 - a. penerbitan HAT;
 - b. perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk mengalihkan HAT; dan/atau
 - c. penerbitan surat keterangan tanah atau yang serupa dengan itu yang dimaksudkan sebagai dasar/ alas HAT.
- (2) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat juga dilaksanakan dengan mekanisme kebijakan pengendalian harga melalui penetapan *capital gain tax*.
- (3) Pengalihan HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pengalihan HAT dengan mekanisme jual beli.
- (4) Pengendalian pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk melakukan pengendalian pengalihan HAT yang bertujuan menguasai Tanah secara berlebihan, tidak wajar dan terindikasi spekulatif.
- (5) Pengendalian pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara tidak dimaksudkan untuk menghilangkan hak keperdataan pemilik tanah.

Pasal 19

- (1) Pengendalian pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 meliputi:
 - a. kawasan Ibu Kota Nusantara; dan
 - b. kawasan pengembangan Ibu Kota Nusantara.
- (2) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sampai seluruh wilayah Ibu Kota Nusantara menjadi Hak Pakai dan/atau Hak Pengelolaan Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 20

- (1) Dalam hal struktur pendukung Otorita Ibu Kota Nusantara belum terbentuk dan beroperasi, pengendalian pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan:
 - 1) tidak menerbitkan HAT dalam rangka kegiatan pendaftaran Tanah pertama kali secara sporadik;
 - 2) tidak menerbitkan HAT dan tidak mencatat pendaftaran akta/perjanjian dalam rangka pengalihan HAT berdasarkan akta/perjanjian yang telah dibuat sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini;
 - b. PPAT, Notaris, Camat atau pejabat yang berwenang lainnya tidak membuat akta/perjanjian yang dimaksudkan untuk mengalihkan HAT; dan/atau
 - c. Lurah/Kepala Desa atau nama lain yang serupa dengan itu tidak menerbitkan surat keterangan tanah atau serupa dengan itu yang dimaksudkan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran Tanah.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan, PPAT, Notaris, Camat, Lurah/Kepala Desa atau pejabat yang berwenang lainnya wajib melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 21

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara memiliki hak untuk diutamakan dalam pembelian Tanah di Ibu Kota Nusantara.
- (2) Dalam hal Otorita Ibu Kota Nusantara tidak melakukan pembelian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengalihan HAT dapat dilaksanakan.
- (3) Pengalihan HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan persetujuan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria HAT yang dapat diberikan persetujuan pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Otorita.
- (5) Dalam hal HAT diberikan persetujuan pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka:
 - a. PPAT, Notaris, Camat atau pejabat yang berwenang lainnya dapat membuat akta/perjanjian yang dimaksudkan untuk mengalihkan HAT; dan
 - b. Kepala Kantor Pertanahan dapat menerbitkan HAT dan mencatat pendaftaran akta/perjanjian dalam rangka pengalihan HAT berdasarkan akta/perjanjian.

Pasal 22

- (1) Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang membentuk Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Khusus Ibu Kota Nusantara.
- (2) Pelayanan pertanahan dan tata ruang di Ibu Kota Nusantara dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Khusus Ibu Kota Nusantara.
- (3) Dalam hal Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum terbentuk, kegiatan pelayanan pertanahan dan tata ruang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah setempat.

Pasal 23

- (1) Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Khusus Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 secara berkala melakukan pengawasan dan pengendalian atas pembatasan pengalihan HAT serta penyelesaian permasalahan terkait pertanahan di Ibu Kota Nusantara.
- (2) Pengawasan dan Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pemantauan dan evaluasi berdasarkan laporan dari pemegang Hak Pengelolaan dan/atau HAT, pengaduan masyarakat atau hasil pemantauan oleh Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Khusus Ibu Kota Nusantara terhadap:
 - a. penerbitan HAT;
 - b. perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk mengalihkan HAT;
 - c. penerbitan surat keterangan tanah;
 - d. pengendalian harga melalui penetapan *capital gain tax*; dan
 - e. permasalahan terkait pertanahan.
- (3) Hasil pemantauan dan evaluasi oleh Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Khusus Ibu Kota Nusantara disampaikan secara berkala kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dengan tembusan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang.

BAB V

SANKSI

Pasal 24

Sanksi terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dikenakan sanksi administratif sesuai ketentuan peraturaturan perundang-undangan.

BAB VI
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 25

Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, proses penerbitan HAT dan pencatatan pendaftaran akta/perjanjian dalam rangka pengalihan HAT yang sedang dilaksanakan dapat diteruskan apabila telah diterbitkan peta bidang tanah.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN

NOMOR