

PERATURAN MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PEDOMAN PELAKSANAAN PENDANAAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR
MELALUI PENGELOLAAN PEROLEHAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa untuk memberikan pedoman pelaksanaan kegiatan penciptaan nilai, penangkapan nilai, dan pendanaan nilai bagi pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam rangka optimalisasi skema pendanaan alternatif untuk pembangunan infrastruktur sehingga dapat mengurangi beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, diperlukan pengaturan yang komprehensif untuk mengoptimalkan implementasi kebijakan secara efektif serta memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pemangku kepentingan;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 56 Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2024 tentang Pendanaan Penyediaan Infrastruktur melalui Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan, perlu menetapkan Peraturan Menteri Koordinator tentang Pedoman Pelaksanaan Pendanaan Penyediaan Infrastruktur melalui Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan;

Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 61 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 225, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6994);

3. Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2024 tentang

Pendanaan Penyediaan Infrastruktur melalui Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 166);

4. Peraturan Presiden Nomor 143 Tahun 2024 tentang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 339);
5. Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 15 Tahun 2024 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 923);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN PENDANAAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR MELALUI PENGELOLAAN PEROLEHAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Koordinator ini yang dimaksud dengan:

1. Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan yang selanjutnya disingkat P3NK adalah alternatif Pendanaan untuk Penyediaan Infrastruktur berbasis kewilayahan dan/atau dalam radius/koridor zonasi yang memungkinkan Penyediaan Infrastruktur untuk didanai dari proporsi Peningkatan Nilai atas dampak inisiatif penciptaan nilai yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang diperoleh dari Penerima Manfaat serta hasil pengembangan kawasan.
2. Peningkatan Nilai adalah dampak meningkatnya nilai lahan dan/atau bertumbuhnya produktivitas ekonomi di dalam Wilayah Tangkapan yang disebabkan diterapkannya P3NK, baik dampak secara langsung maupun tidak langsung.
3. Dana Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan yang selanjutnya disingkat Dana P3NK adalah proporsi Peningkatan Nilai yang diperoleh atau ditangkap dari Penerima Manfaat sebagai dampak dari inisiatif penciptaan nilai yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang diperoleh dalam bentuk uang.
4. Koridor Ekonomi adalah sekumpulan pusat pelayanan kegiatan dalam suatu wilayah geografis yang saling terhubung dalam satu jaringan Infrastruktur terintegrasi yang dimaksudkan untuk mendorong perkembangan kegiatan perekonomian, menarik investasi, dan/atau menciptakan simpul-simpul kegiatan ekonomi baru.

5. Zona Ekonomi adalah pusat pelayanan kegiatan dalam suatu wilayah geografis yang diarahkan untuk menjadi simpul kegiatan ekonomi.
6. Studi Kelayakan Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan yang selanjutnya disingkat Studi Kelayakan P3NK adalah dokumen hasil studi atau uji tuntas yang menghasilkan kesimpulan mengenai hubungan integrasi antara inisiatif penciptaan nilai, Peningkatan Nilai, penangkapan nilai, Pendanaan, dan kelembagaan sehubungan dengan P3NK yang akan digunakan sebagai dasar penyelenggaraan P3NK di suatu Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi.
7. Wilayah Tangkapan adalah wilayah dengan delineasi tertentu yang ditetapkan dalam Studi Kelayakan P3NK dan/atau wilayah yang dibatasi dengan batas fisik/ administratif tertentu dalam bentuk radius/zonasi yang dianggap sebagai suatu kawasan yang terkena dampak Peningkatan Nilai baik secara langsung atau tidak langsung sebagai akibat diterapkannya P3NK.
8. Infrastruktur adalah fasilitas teknis, fisik, sistem, perangkat keras, dan perangkat lunak yang diperlukan untuk melakukan pelayanan kepada masyarakat dan mendukung jaringan struktur agar pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat dapat berjalan dengan baik.
9. Penyediaan Infrastruktur adalah kegiatan yang meliputi pekerjaan konstruksi untuk membangun atau meningkatkan kemampuan Infrastruktur dan/atau kegiatan pengelolaan Infrastruktur dan/atau pemeliharaan Infrastruktur dalam rangka meningkatkan kemanfaatan Infrastruktur.
10. Rencana Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan yang selanjutnya disebut RP3NK adalah dokumen perencanaan penyelenggaraan P3NK pada suatu Wilayah Tangkapan yang disusun berdasarkan hasil Studi Kelayakan P3NK dan digunakan sebagai dasar penetapan kebijakan dan pengambilan keputusan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka penyelenggaraan P3NK.
11. Pendanaan Penyediaan Infrastruktur yang selanjutnya disebut Pendanaan adalah mekanisme untuk membayar keseluruhan atau sebagian biaya Penyediaan Infrastruktur selama jangka waktu pengoperasian Infrastruktur tersebut, termasuk untuk menutup setiap biaya sehubungan dengan Pembiayaan dan/atau biaya pengoperasian dan pemeliharaan Infrastruktur.
12. Pembiayaan Penyediaan Infrastruktur yang selanjutnya disebut Pembiayaan adalah suatu mekanisme untuk membayar seluruh atau sebagian biaya dan pengeluaran di muka dan/atau pembayaran periodik pada tahun atau masa berikutnya sehubungan suatu investasi dalam Penyediaan Infrastruktur yang umumnya diperlukan sebelum dapat diaksesnya mekanisme Pendanaan dengan skema P3NK.

13. Pengelola Kawasan adalah pihak yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk mengelola kawasan yang delineasinya mengikuti, bersinggungan, dan/atau beririsan dengan Wilayah Tangkapan, termasuk pengelola kawasan berorientasi transit, pengelola kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, pengelola kawasan ekonomi khusus, pengelola kawasan industri, pengelola kawasan pusat kegiatan bisnis atau perdagangan, dan pengelola kawasan perumahan dan permukiman.
14. Penerima Manfaat adalah setiap pihak yang mendapatkan manfaat baik secara langsung maupun tidak langsung sebagai akibat dari adanya Peningkatan Nilai.
15. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
16. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
17. Kepala Daerah adalah gubernur bagi daerah otonom provinsi, atau bupati bagi daerah otonom kabupaten, atau walikota bagi daerah otonom kota.
18. Pengelola P3NK adalah pihak yang ditetapkan oleh Kepala Daerah untuk mengelola Dana P3NK dan hasil pengembangan kawasan.
19. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
20. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai keterangan rencana kota.
21. Barang Milik Negara yang selanjutnya disingkat BMN adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
22. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
23. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang selanjutnya disingkat APBN adalah rencana keuangan tahunan pemerintahan negara yang disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat.
24. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan daerah yang ditetapkan dengan peraturan daerah.

25. 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.
26. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
27. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Kepala Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
28. Perjanjian Dukungan Pendanaan adalah perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Daerah atau Pengelola P3NK dan pihak-pihak yang melaksanakan Penyediaan Infrastruktur sehubungan dengan dukungan Pendanaan yang bersumber dari Dana P3NK yang diberikan terhadap Penyediaan Infrastruktur.
29. Pengelolaan Keuangan Daerah adalah keseluruhan kegiatan yang meliputi perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan, pertanggungjawaban dan pengawasan keuangan daerah.
30. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
31. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
32. Badan Usaha Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BUMD adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh daerah.
33. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan BMN/BMD.
34. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMN/BMD.
35. Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit atau *Transit Oriented Development* yang selanjutnya disingkat TOD adalah konsep pengembangan kawasan di dalam dan di sekitar simpul transit agar bernilai tambah yang menitikberatkan pada integrasi antar jaringan angkutan umum massal, dan antara jaringan angkutan umum massal dengan jaringan moda transportasi tidak bermotor, serta pengurangan penggunaan kendaraan bermotor yang disertai pengembangan kawasan campuran dan padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi.

36. Pengalihan Hak Membangun adalah suatu perangkat pengendalian pemanfaatan lahan yang mendorong pengalihan secara sukarela atas Hak Membangun yang Dapat Dialihkan.
37. Hak Membangun yang Dapat Dialihkan adalah hak membangun luas lantai yang belum dimanfaatkan dan dapat dialihkan melalui mekanisme Pengalihan Hak Membangun dari suatu tempat atau kawasan yang ingin dipertahankan atau dilindungi yang disebut dengan area pengirim, menuju tempat atau kawasan yang diharapkan untuk berkembang yang disebut dengan area penerima, yang ditetapkan dalam RDTR.
38. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan sinkronisasi dan koordinasi serta pengendalian pelaksanaan urusan kementerian dalam penyelenggaraan pemerintahan di bidang perekonomian selaku koordinator pengembangan kebijakan P3NK.

BAB II
MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu
Maksud dan Tujuan

Pasal 2

(1) Peraturan Menteri Koordinator ini dimaksudkan untuk menjadi pedoman pelaksanaan kegiatan penciptaan nilai, penangkapan nilai, dan pendanaan nilai bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
(2) Peraturan Menteri Koordinator ini bertujuan untuk mewujudkan pelaksanaan P3NK yang efektif dan sistematis.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Menteri Koordinator ini meliputi:
a. teknis perencanaan;
b. penciptaan nilai kawasan;
c. penangkapan nilai kawasan; dan
d. pendanaan nilai kawasan.

BAB III
TEKNIS PERENCANAAN

Pasal 4

(1) Pemerintah Daerah menentukan potensi Wilayah Tangkapan pada setiap Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi melalui penyelenggaraan P3NK berdasarkan manfaat berbasis:
    a. Infrastruktur; dan/atau
    b. kawasan atau kewilayahan.

(2) Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi yang pengembangannya akan didukung dengan P3NK diprioritaskan pada area atau kawasan yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a. kawasan yang belum atau kurang berkembang yang berdasarkan RDTR dan/atau RTBL diarahkan untuk dilakukan pengembangan;
   b. kawasan yang didominasi oleh pemukiman tidak layak huni atau kawasan kumuh dengan tingkat kepadatan tinggi;
   c. kawasan yang tidak dilayani oleh Infrastruktur dasar, Infrastruktur ekonomi, Infrastruktur sosial, dan Infrastruktur perkotaan yang memadai; dan/atau
   d. kawasan dengan harga pasar properti rendah.

Pasal 5

(1) Potensi Wilayah Tangkapan yang ditentukan berdasarkan manfaat berbasis Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a meliputi:
   a. Infrastruktur transportasi;
   b. Infrastruktur jalan;
   c. Infrastruktur ketahanan iklim;
   d. Infrastruktur energi baru dan terbarukan;
   e. Infrastruktur air minum; dan
   f. Infrastruktur lainnya yang dapat meningkatkan nilai kawasan.

(2) Potensi Wilayah Tangkapan yang ditentukan berdasarkan manfaat berbasis kawasan atau kewilayahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b meliputi:
   a. kawasan ekonomi khusus;
   b. kawasan industri;
   c. kawasan pusat bisnis;
   d. kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas;
   e. kawasan TOD;
   f. kawasan pariwisata;
   g. kawasan perumahan dan permukiman; dan
   h. wilayah hasil penataan kawasan.

(3) Penentuan potensi Wilayah Tangkapan harus mempertimbangkan fungsi dari masing-masing Infrastruktur dan kawasan atau kewilayahan yang telah ada dan/atau akan dibangun sehubungan dengan pelaksanaan P3NK.

(4) Penentuan potensi Wilayah Tangkapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Koordinator ini.

Pasal 6

(1) Penentuan potensi Wilayah Tangkapan oleh Pemerintah Daerah dilakukan dalam Studi Kelayakan P3NK.

(2) Kepala Daerah menugaskan penyusunan Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada:
   a. Perangkat Daerah yang memiliki fungsi perencanaan pembangunan daerah; atau
   b. BUMD.

(3) Penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Kepala Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat pula disusun oleh:
   a. Pengelola Kawasan sehubungan dengan Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi yang melingkupi kawasan yang dikelola oleh Pengelola Kawasan; atau
   b. pemrakarsa Penyediaan Infrastruktur sehubungan dengan Penyediaan Infrastruktur yang akan menerapkan P3NK,

   dengan mendapat pendampingan dari Perangkat Daerah atau BUMD berdasarkan penugasan dari Kepala Daerah.

(5) Kepala Daerah dapat menugaskan Pengelola P3NK untuk menyiapkan Studi Kelayakan P3NK dalam hal akan dilakukan perluasan Wilayah Tangkapan dan/atau pengembangan lanjutan atas penyelenggaraan P3NK yang telah berjalan.

(6) Studi Kelayakan P3NK atas rencana perluasan Wilayah Tangkapan dan/atau pengembangan lanjutan atas penyelenggaraan P3NK yang telah berjalan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat pula disusun oleh:
   a. Pengelola Kawasan sehubungan dengan Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi yang melingkupi kawasan yang dikelola oleh Pengelola Kawasan; atau
   b. pemrakarsa Penyediaan Infrastruktur sehubungan dengan Penyediaan Infrastruktur yang akan menerapkan P3NK,

   dengan mendapat pendampingan dari Pengelola P3NK berdasarkan penugasan dari Kepala Daerah.

(7) Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (5) dapat dijadikan studi tersendiri atau menjadi bagian dari studi kelayakan pengelolaan kawasan atau Penyediaan Infrastruktur bersangkutan.

(8) Penyusunan Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan dengan memperhatikan aspek hukum, aspek teknis, aspek perencanaan dan tata ruang, aspek ekonomi, aspek sosial, aspek komersial, dan pendapat publik.

(9) Studi Kelayakan P3NK disetujui oleh Kepala Daerah.

(10) Persetujuan Kepala Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (9) paling sedikit memuat:
   a. Wilayah Tangkapan dan batas-batas delineasi;
   b. kebutuhan Penyediaan Infrastruktur;
   c. Pengelola P3NK;
   d. Penerima Manfaat pada Wilayah Tangkapan;
   e. instrumen P3NK yang akan diterapkan pada Wilayah Tangkapan;
   f. penggunaan Dana P3NK yang diperoleh dari pelaksanaan P3NK pada Wilayah Tangkapan; dan

g. rencana biaya operasional dan biaya manajemen Pengelola P3NK dalam melaksanakan P3NK.

(11) Dalam hal Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi proyek strategis nasional atau Penyediaan Infrastruktur yang merupakan kewenangan Pemerintah Pusat, Kepala Daerah harus mendapat pendampingan oleh kementerian dan/atau lembaga terkait.

(12) Format Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Koordinator ini.

Pasal 7

(1) Studi Kelayakan P3NK yang telah disusun oleh penyusun sesuai dengan kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan ayat (4), diajukan kepada Kepala Daerah untuk disetujui.

(2) Pengajuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sekretaris daerah.

(3) Sekretaris daerah melakukan pemeriksaan atas permohonan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan memberikan pertimbangan kepada Kepala Daerah.

(4) Berdasarkan pertimbangan sekretaris daerah, Kepala Daerah:
a. memberikan persetujuan Studi Kelayakan P3NK;
b. memberikan instruksi perbaikan materi muatan Studi Kelayakan P3NK kepada penyusun; atau
c. menolak permohonan persetujuan Studi Kelayakan P3NK.

(5) Persetujuan atau penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf c dituangkan dalam bentuk surat yang ditandatangani oleh Kepala Daerah.

(6) Dalam hal Kepala Daerah memberikan instruksi perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, penyusun wajib menyampaikan perbaikan Studi Kelayakan P3NK paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak instruksi disampaikan.

(7) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak memerlukan pengulangan seluruh proses pengajuan Studi Kelayakan P3NK, kecuali terdapat perubahan substansi mendasar.

Pasal 8

(1) Studi Kelayakan P3NK yang telah disusun dan mendapat persetujuan Kepala Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 menjadi dasar penyusunan RP3NK.

(2) RP3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetujui oleh Kepala Daerah dan ditetapkan dengan peraturan Kepala Daerah.

(3) Kepala Daerah menugaskan perangkat daerah terkait untuk memprakarsai penyusunan RP3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

(4) Peraturan Kepala Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
   a. Wilayah Tangkapan dan batas-batas delineasi;
   b. kebutuhan Penyediaan Infrastruktur;
   c. Pengelola P3NK;
   d. Penerima Manfaat pada Wilayah Tangkapan;
   e. instrumen P3NK yang akan diterapkan pada Wilayah Tangkapan;
   f. penggunaan Dana P3NK yang diperoleh dari pelaksanaan P3NK pada Wilayah Tangkapan;
   g. penetapan indikator pencapaian kinerja (*key performance indicators*) atas keberhasilan pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Pengelola P3NK; dan
   h. parameter penerapan P3NK pada Wilayah Tangkapan.

(5) Selain ditetapkan tersendiri dalam suatu peraturan Kepala Daerah, penetapan RP3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menjadi bagian dari peraturan kepala daerah tentang penetapan RTBL sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang tata ruang.

Pasal 9

(1) Pihak yang dapat ditetapkan sebagai Penerima Manfaat dalam RP3NK sebagai berikut:
   a. pemilik hak atas tanah di atas tanah negara;
   b. pemilik rumah tapak dan/atau rumah susun;
   c. pemilik tempat dan/atau kawasan parkir;
   d. pemilik gedung perkantoran;
   e. pemilik gedung pusat perbelanjaan;
   f. pemilik gedung akomodasi;
   g. pemilik hak atas tanah di atas hak pengelolaan yang berlaku pada periode waktu tertentu; dan/atau
   h. pihak lain yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Kepala Daerah.

(2) Pihak yang telah ditetapkan sebagai Penerima Manfaat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerima manfaat langsung maupun tidak langsung sebagai akibat adanya Peningkatan Nilai.

(3) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i harus memenuhi kriteria sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Koordinator ini.

(4) Pihak yang telah ditetapkan sebagai Penerima Manfaat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan dari kewajiban finansial sehubungan dengan pelaksanaan P3NK, apabila merupakan:
   a. masyarakat berpenghasilan rendah;
   b. pihak penyelenggara fasilitas publik, meliputi sekolah dan rumah sakit negeri; dan/atau

c. pihak penyelenggara lembaga sosial, meliputi yayasan dan rumah ibadat.

(5) Masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang memenuhi kriteria sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

(1) Penerima Manfaat yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) mengajukan surat permohonan pengecualian dari kewajiban finansial kepada Kepala Daerah melalui Pengelola P3NK.

(2) Surat permohonan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
a. identitas pemohon;
b. alasan keberatan disertai dengan dokumen pendukung yang menyatakan bahwa pemohon merupakan pihak yang dikecualikan;
c. lokasi petak tanah dan/atau bangunan yang terkait dengan fasilitas sosial dan/atau publik dengan luas sekurang-kurangnya 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan luas bidang tanah;
d. lokasi Wilayah Tangkapan; dan
e. dokumen yang menyatakan keabsahan suatu badan hukum apabila pemohon merupakan badan hukum.

(3) Dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, antara lain:
a. untuk masyarakat berpenghasilan rendah, slip gaji yang disahkan oleh pejabat yang berwenang bagi pemohon yang berpenghasilan tetap, atau surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani oleh pemohon dan diketahui oleh kepala desa/lurah bagi yang tidak berpenghasilan tetap;
b. untuk penyelenggara fasilitas publik, salinan nomor pokok sekolah nasional bagi pemohon penyelenggara sekolah negeri, atau salinan izin operasional rumah sakit umum bagi pemohon penyelenggara rumah sakit negeri, dan salinan status penggunaan BMN/BMD; dan/atau
c. untuk penyelenggara lembaga sosial, tanda daftar yayasan yang diterbitkan oleh dinas sosial atau dinas keagamaan setempat bagi pemohon penyelenggara yayasan, atau dokumen yang menunjukan pendirian rumah ibadat bagi pemohon penyelenggara rumah ibadat.

(4) Pengelola P3NK melakukan verifikasi kelengkapan dan kebenaran dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

(5) Dalam hal diperlukan verifikasi sektoral, Pengelola P3NK dapat berkoordinasi dengan perangkat daerah terkait sesuai urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya.

(6) Hasil verifikasi dituangkan dalam berita acara verifikasi sebagai dasar pertimbangan bagi Kepala Daerah dalam menetapkan keputusan.
(7) Kepala Daerah menerbitkan keputusan atas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak surat permohonan diterima.

BAB IV
PENCIPTAAN NILAI KAWASAN

Pasal 11

(1) Penciptaan nilai kawasan dilakukan dengan inisiatif penciptaan nilai, baik yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang berdampak pada Peningkatan Nilai.
(2) Inisiatif penciptaan nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
    a. penerapan kebijakan pemerintah tertentu; dan/atau
    b. Penyediaan Infrastruktur.

Pasal 12

(1) Penerapan kebijakan pemerintah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a meliputi:
    a. perubahan rencana tata ruang; dan/atau
    b. konsolidasi tanah,
    sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Perubahan tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
    a. struktur ruang; dan/atau
    b. pola ruang.
(3) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan berdasarkan pertimbangan:
    a. fungsi dan peruntukan kawasan;
    b. dimensi pemanfaatan tanah;
    c. skala luasan; atau
    d. keperluannya.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan kebijakan pemerintah tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Koordinator ini.

Pasal 13

(1) Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b dapat dilaksanakan dengan skema sebagai berikut:
    a. Pembiayaan yang bersumber dari APBN, termasuk Pembiayaan berupa penerusan pinjaman/hibah luar negeri;
    b. Pembiayaan yang bersumber dari APBD, termasuk pembiayaan utang daerah yang terdiri dari pinjaman daerah, obligasi daerah, dan/atau sukuk daerah;
    c. Pembiayaan yang dilakukan oleh badan layanan umum dan/atau BUMN/BUMD yang

menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur;

d. Pembiayaan melalui skema kerja sama pemerintah dengan badan usaha dan/atau kerja sama hak pengelolaan terbatas;
e. Pembiayaan melalui Pengelola Kawasan, dalam hal pembangunan berbasis kewilayahan dikelola oleh Pengelola Kawasan tersebut;
f. Pembiayaan yang bersumber dari Dana P3NK; dan/atau
g. skema Pembiayaan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Pelaksanaan Pembiayaan yang bersumber dari APBN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perbendaharaan negara dan hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

(3) Pelaksanaan Pembiayaan yang bersumber dari APBD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dan Pengelolaan Keuangan Daerah.

(4) Pelaksanaan Pembiayaan melalui skema kerja sama pemerintah dengan badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai kerja sama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur.

(5) Selain dilaksanakan dengan skema sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyediaan Infrastruktur dapat pula dilaksanakan melalui belanja APBN dan/atau APBD sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(6) Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Infrastruktur dasar, Infrastruktur ekonomi, Infrastruktur sosial, dan Infrastruktur perkotaan, termasuk sarana, prasarana, utilitas, dan fasilitas publik.

(7) Dalam rangka pengembalian Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyediaan Infrastruktur yang memenuhi kriteria tertentu dapat didukung Pendanaannya melalui Dana P3NK.

(8) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi:

a. memiliki kesesuaian dengan prioritas rencana pembangunan jangka menengah nasional/daerah;
b. memiliki kesesuaian dengan rencana tata ruang;
c. memiliki integrasi antar sektor Infrastruktur;
d. memberikan manfaat sosial dan/atau ekonomi bagi masyarakat; dan/atau
e. merupakan area dan kawasan yang diprioritaskan sesuai dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2).

BAB V
PENANGKAPAN NILAI KAWASAN

Bagian Kesatu
Dana P3NK

Pasal 14

(1) Penangkapan nilai kawasan berupa Dana P3NK dapat dilakukan melalui:
   a. peningkatan pendapatan daerah;
   b. pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal;
   c. kompensasi pelampauan KLB dalam bentuk tunai; dan/atau
   d. Pengalihan Hak Membangun.

(2) Penangkapan nilai kawasan berupa Dana P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a. selaras dengan dokumen perencanaan pembangunan daerah yang mencerminkan kebijakan fiskal daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang sistem perencanaan pembangunan nasional;
   b. sesuai dengan peruntukan dan pengaturan ruang dalam RDTR; dan
   c. memenuhi ketentuan mengenai status pertanahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

(3) Penangkapan nilai kawasan berupa Dana P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan, tata cara, dan formula sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Koordinator ini.

Bagian Kedua
Hasil Pengembangan Kawasan

Pasal 15

(1) Penangkapan nilai kawasan berupa hasil pengembangan kawasan dapat dilakukan melalui:
   a. pemanfaatan BMN/BMD hasil penciptaan nilai kawasan dalam bentuk fisik atau non tunai;
   b. kompensasi pelampauan KLB dalam bentuk fisik atau non tunai; dan/atau
   c. integrasi horizontal Penyediaan Infrastruktur dan usaha properti.

(2) Penangkapan nilai kawasan berupa hasil pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a. selaras dengan dokumen perencanaan pembangunan daerah yang mencerminkan kebijakan fiskal daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang sistem perencanaan pembangunan nasional;

b. sesuai dengan peruntukan dan pengaturan ruang dalam RDTR; dan
c. memenuhi ketentuan mengenai status pertanahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

(3) Penangkapan nilai kawasan berupa hasil pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan, tata cara, dan formula sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Koordinator ini.

BAB VI
PENDANAAN NILAI KAWASAN

Bagian Kesatu
Pengelolaan Dana P3NK

Pasal 16

(1) Pendanaan nilai kawasan dilakukan dengan:
a. penyaluran kembali Dana P3NK; dan
b. hasil pengembangan kawasan,
yang diperoleh dari Penerima Manfaat.

(2) Pendanaan nilai kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk menyediakan Pendanaan untuk pengembangan kawasan, Penyediaan Infrastruktur dan/atau peningkatan sarana dan prasarana dan pelayanan publik.

(3) Hasil pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diterima dalam bentuk aset yang diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah dan dicatat menjadi BMD.

(4) Serah terima aset sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh Pengelola P3NK dan Pemerintah Daerah.

(5) Rincian dan spesifikasi aset yang diserahterimakan wajib tertuang dalam berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

(6) Pengelola P3NK dan/atau Penerima Manfaat menunjuk penilai publik dalam rangka melakukan penilaian terhadap rincian dan spesifikasi aset yang diserahterimakan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

(7) Hasil penilaian penilai publik sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditinjau dan ditetapkan oleh satuan kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang bidang pengelolaan aset BMD.

(8) Pengelolaan BMD yang telah diserahterimakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMD.

Pasal 17

(1) Penyaluran kembali Dana P3NK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dapat digunakan setelah disetujui oleh Kepala Daerah berdasarkan rekomendasi dari Menteri.

(2) Penggunaan Dana P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
   a. dukungan pembayaran kembali setiap Pembiayaan yang telah diadakan oleh Pemerintah Daerah sehubungan dengan Penyediaan Infrastruktur, termasuk untuk membayar pokok, bunga, dan/atau imbalan atas pinjaman daerah, sehubungan dengan setiap penerbitan obligasi daerah atau penerusan pinjaman/hibah luar negeri;
   b. dukungan Pendanaan kepada badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
   c. dukungan Pendanaan kepada penanggung jawab proyek kerja sama dan/atau badan usaha pelaksana, dalam hal Penyediaan Infrastruktur dilakukan dengan skema kerja sama pemerintah dengan badan usaha;
   d. dukungan Pendanaan kepada Pengelola Kawasan, dalam hal Penyediaan Infrastruktur diselenggarakan oleh Pengelola Kawasan;
   e. dukungan Pendanaan kepada penerima penyelenggara Penyediaan Infrastruktur, dalam hal Penyediaan Infrastruktur diselenggarakan dengan skema penugasan pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
   f. pembayaran bentuk lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dapat didanai oleh Dana P3NK mencakup Penyediaan Infrastruktur pada:
   a. Wilayah Tangkapan yang secara langsung memberikan manfaat bagi Penerima Manfaat;
   b. Wilayah Tangkapan yang secara tidak langsung memberikan manfaat bagi Penerima Manfaat; atau
   c. kawasan lain di luar Wilayah Tangkapan yang memiliki keterkaitan Wilayah Tangkapan dan/atau berpotensi menjadi perluasan dari Wilayah Tangkapan sepanjang Penyediaan Infrastruktur di kawasan tersebut memberikan manfaat secara langsung bagi Penerima Manfaat.

(4) Penyediaan Infrastruktur yang dapat didanai oleh Dana P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa:
   a. Infrastruktur transportasi;
   b. Infrastruktur jalan;
   c. Infrastruktur ketahanan iklim;
   d. Infrastruktur energi baru dan terbarukan;
   e. Infrastruktur telekomunikasi dan informatika;
   f. Infrastruktur air minum;
   g. Infrastruktur ketenagalistrikan;

h. Infrastruktur konservasi energi;
i. Infrastruktur perumahan dan kawasan permukiman;
j. Infrastruktur fasilitas pendidikan, penelitian, dan pengembangan;
k. Infrastruktur fasilitas perkotaan;
l. Infrastruktur kesehatan;
m. Infrastruktur fasilitas sarana dan prasarana olahraga, kesenian, dan budaya;
n. komponen khusus pada sistem teknologi dan/atau digital yang terkait dengan Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf m; dan/atau
o. infrastruktur lainnya yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(5) Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mempertimbangkan identifikasi manfaat yang diterima oleh masyarakat sebagaimana tertera dalam RP3NK.

(6) Identifikasi manfaat yang diterima masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib dituangkan dalam indikator kinerja utama dan sebagai dasar dilakukan monitoring dan evaluasi oleh Pengelola P3NK.

(7) Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dapat dilaksanakan dalam hal memenuhi kondisi sebagai berikut:
a. proyek memiliki keterkaitan dengan Wilayah Tangkapan; dan/atau
b. terdapat alasan dilakukan subsidi silang dengan Wilayah Tangkapan lain yang memiliki potensi P3NK terbatas dibandingkan wilayah lainnya, sebagaimana harus dibuktikan dengan studi dampak ekonomi.

(8) Bentuk dukungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan sumber Dana P3NK dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pendanaan Penyediaan Infrastruktur melalui Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan.

Pasal 18

(1) Rekomendasi penggunaan Dana P3NK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) diberikan berdasarkan permohonan.

(2) Pengelola P3NK mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara tertulis kepada Menteri melalui unit kerja yang membidangi pelaksanaan P3NK, dengan melampirkan:
a. rencana penggunaan Dana P3NK;
b. salinan RP3NK; dan
c. proyeksi perolehan Dana P3NK.

(3) Menteri melakukan pemeriksaan terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan mempertimbangkan:
a. keselarasan rencana penggunaan Dana P3NK dengan RP3NK dan prioritas Pendanaan pada Wilayah Tangkapan; dan

b. proyeksi perolehan Dana P3NK.

(4) Dalam melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Menteri dapat:
a. meminta penjelasan atau dokumen tambahan kepada Pengelola P3NK; dan
b. menyelenggarakan rapat koordinasi dengan kementerian/lembaga serta pihak terkait lainnya.

(5) Berdasarkan hasil pemeriksaan, Menteri menerbitkan rekomendasi penggunaan Dana P3NK, yang paling sedikit memuat:
a. saran prioritas penggunaan Dana P3NK; dan
b. catatan dan/atau rekomendasi lainnya.

(6) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan sebagai salah satu bahan pertimbangan bagi Kepala Daerah dalam memberikan persetujuan penggunaan Dana P3NK.

(7) Rekomendasi Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dimaksudkan sebagai pendapat hukum dan tidak mengurangi kewenangan Kepala Daerah dalam pengambilan keputusan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang otonomi daerah.

Pasal 19

(1) Selain penggunaan Dana P3NK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2), Dana P3NK dapat digunakan untuk biaya manajemen dan operasional Pengelola P3NK.

(2) Biaya manajemen dan operasional Pengelola P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.

(3) Biaya manajemen dan operasional Pengelola P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diperbarui setiap 5 (lima) tahun sekali dan wajib disetujui oleh Kepala Daerah.

(4) Besaran atas biaya manajemen dan biaya operasional Pengelola P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling besar 15% (lima belas persen) dari potensi nilai tangkapan pada tahun berjalan yang tertera dalam RP3NK.

(5) Penggunaan biaya manajemen dan operasional Pengelola P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilaporkan setiap 1 (satu) tahun kepada Kepala Daerah.

(6) Kepala Daerah akan melakukan evaluasi atas laporan biaya manajemen dan operasional Pengelola P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

(7) Dalam hal hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menyatakan Dana P3NK tidak mencukupi untuk biaya manajemen dan operasional P3NK, maka biaya manajemen dan operasional dapat dibebankan pada APBD.

Pasal 20

(1) Dalam hal Pendanaan untuk Penyediaan Infrastruktur yang direncanakan dalam RP3NK telah dipenuhi, maka Dana P3NK dapat digunakan untuk kebutuhan lain yang disetujui Kepala Daerah.

(2) Kebutuhan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembangan kawasan dan/atau Penyediaan Infrastruktur di tempat lain yang tidak berkaitan dengan Wilayah Tangkapan dimana sumber Dana P3NK ditangkap.

(3) Pelaksanaan penggunaan kebutuhan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) oleh Pengelola P3NK berbentuk BUMD tunduk kepada mekanisme penganggaran BUMD sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perseroan terbatas dan/atau BUMD.

(4) Pelaksanaan penggunaan kebutuhan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) oleh Pengelola P3NK berbentuk satuan kerja Perangkat Daerah dan/atau unit pelaksana teknis daerah pada satuan kerja Perangkat Daerah yang menerapkan pola keuangan badan layanan umum tunduk kepada mekanisme sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengelolaan Keuangan Daerah.

Pasal 21

(1) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kebijakan alokasi secara mengikat atas pendapatan daerah tertentu yang menjadi sumber Dana P3NK.

(2) Kebijakan alokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tunduk pada mekanisme perencanaan dan penganggaran keuangan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengelolaan Keuangan Daerah.

Bagian Kedua
Pengelola P3NK

Pasal 22

(1) Pengelola P3NK mengelola Dana P3NK dan hasil pengembangan kawasan.

(2) Pengelola P3NK dapat dilaksanakan oleh:
   a. satuan kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang bidang keuangan daerah;
   b. unit pelaksana teknis daerah pada satuan kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang bidang keuangan daerah yang menerapkan pola pengelolaan keuangan badan layanan umum; atau
   c. BUMD.

(3) Dalam hal Pengelola P3NK berupa BUMD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, maka BUMD harus secara tegas melakukan pemisahan pembukuan mengenai pelaksanaan pengelolaan P3NK dengan pembukuan dalam rangka pencapaian sasaran BUMD.

(4) Pengelola P3NK ditetapkan dengan keputusan Kepala Daerah.

(5) Dalam hal P3NK dikelola secara lintas wilayah administrasi pemerintahan, masing-masing Kepala Daerah menetapkan Pengelola P3NK sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 23

(1) Pelaksanaan penggunaan Dana P3NK dapat didukung dengan Perjanjian Dukungan Pendanaan.
(2) Pelaksanaan Perjanjian Dukungan Pendanaan sebagaimana diatur pada ayat (1) diselenggarakan oleh Pengelola P3NK dengan:
    a. Pengelola Kawasan;
    b. badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur;
    c. kementerian, lembaga, dan/atau Pemerintah Daerah lain yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur dan membutuhkan dukungan Pendanaan dari sumber Dana P3NK; dan/atau
    d. badan hukum dan/atau badan yang dibentuk untuk maksud demikian (*special purpose vehicle*).
(3) Dalam hal Pengelola P3NK berbentuk satuan kerja Perangkat Daerah, penandatanganan Perjanjian Dukungan Pendanaan dilakukan oleh Kepala Daerah atau pihak yang mendapatkan pelimpahan kewenangan.
(4) Perjanjian Dukungan Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat ketentuan mengenai pemberian dukungan Pendanaan yang bersumber dari Dana P3NK berdasarkan besaran dukungan atau proporsi distribusi yang ditetapkan dengan keputusan Kepala Daerah.
(5) Kewenangan persetujuan besaran dukungan atau proporsi distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilimpahkan kepada pimpinan Pengelola P3NK secara mandat.
(6) Perjanjian Dukungan Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
    a. para pihak;
    b. keterangan mengenai Wilayah Tangkapan terkait;
    c. jangka waktu;
    d. hak dan kewajiban para pihak;
    e. jumlah besaran dukungan atau proporsi distribusi Pendanaan yang bersumber dari Dana P3NK;
    f. waktu dan mekanisme pencairan Pendanaan;
    g. rencana penggunaan Dana P3NK;
    h. status kepemilikan aset;
    i. mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur secara berjenjang yaitu secara musyawarah mufakat, mediasi, dan arbitrase/pengadilan;
    j. pemutusan atau pengakhiran perjanjian;
    k. penggunaan Bahasa dalam perjanjian, yaitu Bahasa Indonesia atau apabila diperlukan dapat dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris (sebagai terjemahan resmi), serta menggunakan Bahasa Indonesia dalam penyelesaian perselisihan di wilayah hukum Indonesia;

l. sifat kerahasiaan pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur sehubungan dengan dukungan pendanaan yang bersumber dari Dana P3NK;
m. hukum yang berlaku terhadap perjanjian adalah hukum Indonesia;
n. keadaan kahar; dan
o. perubahan-perubahan dalam bentuk adendum perjanjian.

(7) Perjanjian Dukungan Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dituangkan dalam bentuk akta notaris.

(8) Perjanjian Dukungan Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengelolaan Keuangan Daerah.

BAB VII
MONITORING, EVALUASI, DAN PELAPORAN

Pasal 24

(1) Pengelola P3NK melaporkan pelaksanaan P3NK kepada Kepala Daerah paling sedikit 1 (satu) kali dalam 6 (enam) bulan atau sewaktu-waktu diperlukan.

(2) Kepala Daerah melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan P3NK dan melaporkan kepada Menteri dan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang dalam negeri paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau sewaktu-waktu diperlukan.

(3) Menteri menyampaikan hasil evaluasi atas laporan pelaksanaan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala Daerah.

(4) Menteri melaporkan pelaksanaan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Presiden paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau sewaktu-waktu diperlukan.

(5) Format laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Koordinator ini.

Pasal 25

(1) Menteri dapat menetapkan unit organisasi di lingkungan kementerian koordinator yang menyelenggarakan sinkronisasi dan koordinasi serta pengendalian pelaksanaan urusan kementerian dalam penyelenggaraan pemerintahan di bidang perekonomian sehubungan dengan pelaksanaan P3NK yang memiliki tugas dan fungsi:
a. mendampingi pelaksanaan Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
b. melakukan pemeriksaan permohonan rekomendasi penggunaan Dana P3NK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2); dan
c. melakukan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3).

(2) Dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), unit organisasi berkoordinasi dan/atau berkonsultasi dengan kementerian/lembaga terkait.

BAB VIII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 26

Pelaksanaan Penyelenggaraan P3NK di masing-masing wilayah administrasi pemerintahan dan kerja sama Penyelenggaraan P3NK lintas wilayah administrasi pemerintahan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pendanaan Penyediaan Infrastruktur melalui Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Peraturan Menteri Koordinator ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 8 Januari 2026

MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AIRLANGGA HARTARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 13 Januari 2026

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2026 NOMOR 19

LAMPIRAN I
PERATURAN MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PEDOMAN PELAKSANAAN PENDANAAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR MELALUI PENGELOLAAN PEROLEHAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN

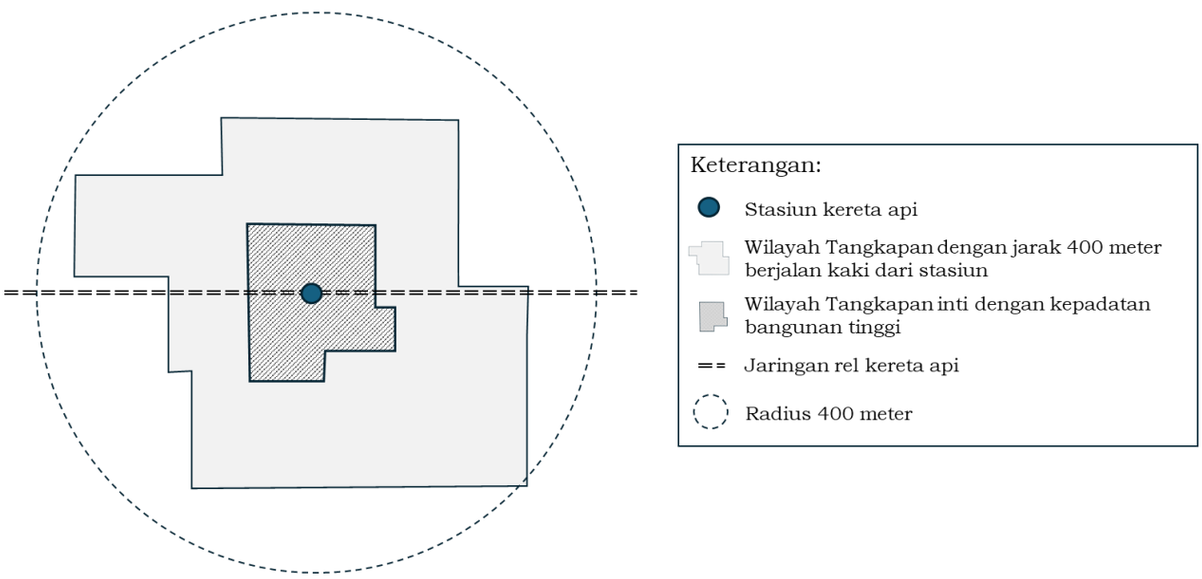
PENENTUAN POTENSI WILAYAH TANGKAPAN

Bagian Kesatu
Penentuan Potensi Wilayah Tangkapan berbasis Infrastruktur

Penentuan Potensi Wilayah Tangkapan dapat dilakukan dengan menggunakan metode yang disesuaikan dengan kondisi Koridor Ekonomi atau Zona Ekonomi yang telah ada dalam suatu wilayah dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Apabila suatu kabupaten/kota telah mengatur mengenai kawasan TOD dan teknik pengaturan zonasi pada RDTR berupa zona bonus dan/atau Pengalihan Hak Membangun, maka Wilayah Tangkapan dapat ditentukan berdasarkan kawasan TOD tersebut. Dengan demikian, kabupaten/kota tersebut dapat menerapkan penangkapan nilai kawasan melalui kompensasi pelampauan KLB dan/atau Pengalihan Hak Membangun; atau
2. Apabila suatu kabupaten/kota telah mengatur kawasan TOD pada RDTR, namun tidak mengatur mengenai teknik pengaturan zonasi berupa zona bonus dan/atau Pengalihan Hak Membangun, maka Wilayah Tangkapan tetap dapat ditentukan berdasarkan kawasan TOD tersebut. Dengan demikian, kabupaten/kota tersebut harus mengkaji teknik pengaturan zonasi apabila akan menerapkan penangkapan nilai kawasan melalui kompensasi pelampauan KLB dan/atau Pengalihan Hak Membangun.

Contoh ilustrasi penentuan Potensi Wilayah Tangkapan dalam suatu simpul transportasi



Bagian Kedua

Penentuan Potensi Wilayah Tangkapan Berbasis Kawasan atau Kewilayahan

Penentuan Potensi Wilayah Tangkapan yang ditentukan berdasarkan manfaat berbasis kawasan atau kewilayahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi:

No.	Potensi Wilayah Tangkapan	Penjelasan
1.	Kawasan ekonomi khusus	Cukup jelas.
2.	Kawasan industri	Kawasan industri yang dapat menjadi potensi Wilayah Tangkapan adalah kawasan yang memiliki luasan paling sedikit 50 (lima puluh) hektar sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di bidang perindustrian.
3.	Kawasan pusat bisnis	Cukup jelas.
4.	Kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas	Kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas yang dapat menjadi potensi Wilayah Tangkapan adalah kawasan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan perundang-undangan serta peraturan pelaksanaannya, yang memiliki batas wilayah tertentu, dikelola oleh badan pengusahaan, dan menjadi lokasi kegiatan ekonomi lintas sektor sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas.
5.	Kawasan TOD	Kawasan TOD yang dapat menjadi potensi Wilayah Tangkapan adalah kawasan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang sebagai kawasan terpusat pada integrasi intermoda dan antarmoda yang berada pada radius 400 (empat ratus) meter sampai dengan 800 (delapan ratus) meter dari simpul transit moda angkutan umum massal yang memiliki fungsi pemanfaatan ruang campuran dan padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kawasan TOD.

No.	Potensi Wilayah Tangkapan	Penjelasan
6.	Kawasan pariwisata	Kawasan pariwisata yang dapat menjadi potensi Wilayah Tangkapan adalah kawasan yang memiliki luasan paling sedikit 100 (seratus) hektar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pariwisata.
7.	Kawasan perumahan dan permukiman	Kawasan perumahan dan permukiman yang dapat menjadi potensi Wilayah Tangkapan adalah kawasan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang sebagai kawasan peruntukan perumahan dan permukiman, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang tata ruang.

MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

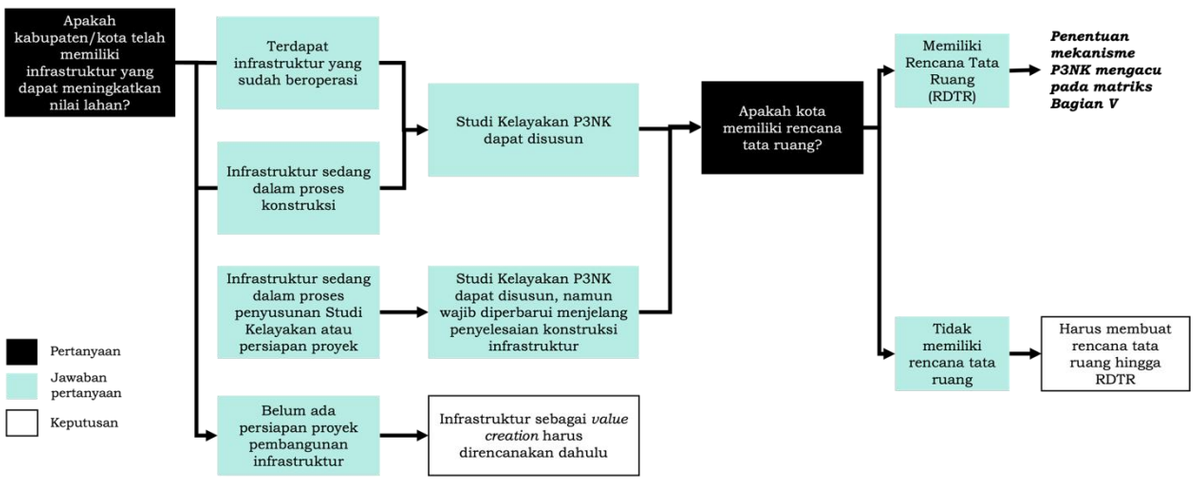
AIRLANGGA HARTARTO

LAMPIRAN II
PERATURAN MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PEDOMAN PELAKSANAAN PENDANAAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR MELALUI PENGELOLAAN PEROLEHAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN

STUDI KELAYAKAN P3NK

Bagian Kesatu
Penyusunan Studi Kelayakan P3NK

Dalam menyusun Studi Kelayakan P3NK perlu dilakukan penelusuran kerangka berpikir terlebih dahulu untuk memastikan bahwa P3NK dapat diterapkan pada suatu kabupaten/kota.



Studi Kelayakan P3NK dapat disusun apabila:

1. Suatu kabupaten/kota telah memiliki Infrastruktur yang beroperasi penuh;
2. Suatu kabupaten/kota dalam proses konstruksi Infrastruktur; atau
3. Suatu kabupaten/kota sedang dalam proses penyusunan suatu studi kelayakan atau persiapan proyek Infrastruktur,

sesuai dengan jenis Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Koordinator ini.

Panduan pembaruan Studi Kelayakan P3NK tercantum pada Bagian Keempat Lampiran II Peraturan Menteri Koordinator ini.

Bagian Kedua
Format Studi Kelayakan P3NK

Dokumen Studi Kelayakan P3NK paling sedikit memuat:

1. Bab 1 : Latar belakang Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi yang setidaknya memuat analisis demografi, profil ekonomi, dan analisis lokasi;
   1.1. Analisis lokasi di Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi setidaknya memuat:

a. identifikasi awal Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi;
b. kondisi tata ruang yang telah ada pada skala peta 1:5.000;
c. dokumen perencanaan tata ruang seperti struktur ruang atau indikasi program;
d. rencana tata ruang yang merujuk pada rencana tata ruang dengan skala minimal 1:5.000;
e. kepemilikan lahan yang merujuk pada sumber informasi pertanahan milik badan yang mengelola sistem pertanahan nasional atau daerah;
f. kondisi bangunan yang telah ada, termasuk bangunan cagar budaya (heritage); dan/atau
g. analisis potensi keunggulan dan tantangan pengembangan kawasan.

1.2. Analisis demografi di dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi setidaknya memuat:
a. profil jumlah penduduk pada skala kota; dan/atau
b. kepadatan penduduk.

2. Bab 2 : Kondisi terkini ekonomi dan ketenagakerjaan di dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi. *Output* dari bab ini akan menjadi masukan bagi analisis pada Bab 8 dan 9. Hal ini setidaknya memuat:
a. produk domestik regional bruto;
b. produk domestik regional bruto sektor real estat atau sektor yang relevan sesuai dengan konteks kajian;
c. tren penerimaan pajak daerah;
d. profil harga tanah dan real estat;
e. profil ketenagakerjaan; dan/atau
f. poin yang dapat disesuaikan dengan konteks kajian, seperti tingkat kemiskinan.

3. Bab 3 : Tinjauan hukum yang memuat analisis peraturan perundang-undangan sehubungan dengan pelaksanaan P3NK guna memastikan bahwa P3NK dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini setidaknya memuat:
a. Landasan hukum penyelenggaraan P3NK dan ketentuan sektoral lainnya yang relevan seperti tata ruang, pengelolaan keuangan daerah, kerja sama oleh pemerintah daerah, dan/atau regulasi sektor Infrastruktur terkait;
b. Analisis kesesuaian dan keterkaitan penyelenggaraan P3NK meliputi kesesuaian penyelenggaraan P3NK dengan, antara lain, rencana pembangunan jangka menengah nasional/daerah, RDTR, dan/atau RTBL;
c. Identifikasi kesenjangan regulasi (regulatory gaps) dalam penyelenggaraan P3NK seperti kebutuhan pembentukan produk hukum daerah untuk implementasi kebijakan P3NK;
d. Rekomendasi penguatan regulasi; dan
e. Penentuan jenis perizinan/persetujuan dalam rangka penyelenggaraan P3NK.

4. Bab 4 : Rencana dan studi pengembangan ekonomi di dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi, termasuk rencana dan/atau target Peningkatan Nilai berupa:
   a. visi pengembangan Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi perkotaan; dan
   b. strategi implementasi Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi.
5. Bab 5 : Kebutuhan Penyediaan Infrastruktur di dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi yang meliputi:
   a. Identifikasi awal komponen-komponen infrastruktur yang perlu didanai berdasarkan kajian:
      1) studi kelayakan infrastruktur; atau
      2) prastudi atau studi kelayakan proyek kerja sama pemerintah dengan badan usaha; atau
      3) dokumen masterplan seperti masterplan transportasi atau dokumen teknis lainnya
   b. Identifikasi awal target Pendanaan terhadap komponen Infrastruktur yang sudah diidentifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf a. Hal ini perlu mempertimbangkan:
      1) sumber Pembiayaan Infrastruktur, antara lain komitmen KPBU atau komitmen pinjaman utang luar negeri;
      2) kemampuan kapasitas fiskal pemerintah untuk membiayai atau mendanai Infrastruktur yang telah diidentifikasi pada poin sebagaimana dimaksud pada huruf a.
      3) analisis kesenjangan Pendanaan yang sudah mempertimbangkan poin-poin di atas.
6. Bab 6 : Prinsip-prinsip dasar model bisnis (*business case model*) Penyediaan Infrastruktur. Dalam pembahasan prinsip dasar model bisnis Penyediaan Infrastruktur, paling sedikit memuat:
   6.1. Analisis penciptaan nilai berisi mengenai pihak yang direncanakan akan terlibat dalam menciptakan nilai kawasan di dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi.
   6.2. Analisis Penerima Manfaat berisi mengenai pihak yang diperkirakan akan menerima manfaat dari Penyediaan Infrastruktur di dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi.
   6.3. Analisis pihak yang perlu untuk dikecualikan dalam kegiatan P3NK berisi mengenai Penerima Manfaat yang berada dalam Koridor Ekonomi namun tidak akan dibebankan P3NK, yaitu:
      a. masyarakat berpenghasilan rendah;
      b. pihak penyelenggara fasilitas publik antara lain sekolah dan rumah sakit negeri; dan
      c. pihak penyelenggara lembaga sosial antara lain yayasan dan rumah ibadat.
   6.4. Daftar opsi instrumen P3NK yang dapat diterapkan dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi. Penyusunan daftar opsi harus didukung dengan analisis kesiapan (*readiness analysis*) dalam rangka penerapan instrumen terkait.

6.5. Penentuan Instrumen terpilih berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada angka 6.4.

6.6. Analisis keterkaitan P3NK dengan model Penyediaan Infrastruktur.

a. Apabila terdapat kajian yang lebih detail sebagaimana dinyatakan dalam salah satu dokumen pada angka 3, maka model bisnis dapat merujuk pada dokumen teknis tersebut.

b. Apabila belum terdapat kajian yang lebih detail, maka model bisnis dapat disusun pada dokumen Studi Kelayakan P3NK ini. Kajian model bisnis setidaknya memuat beberapa hal sebagai berikut:

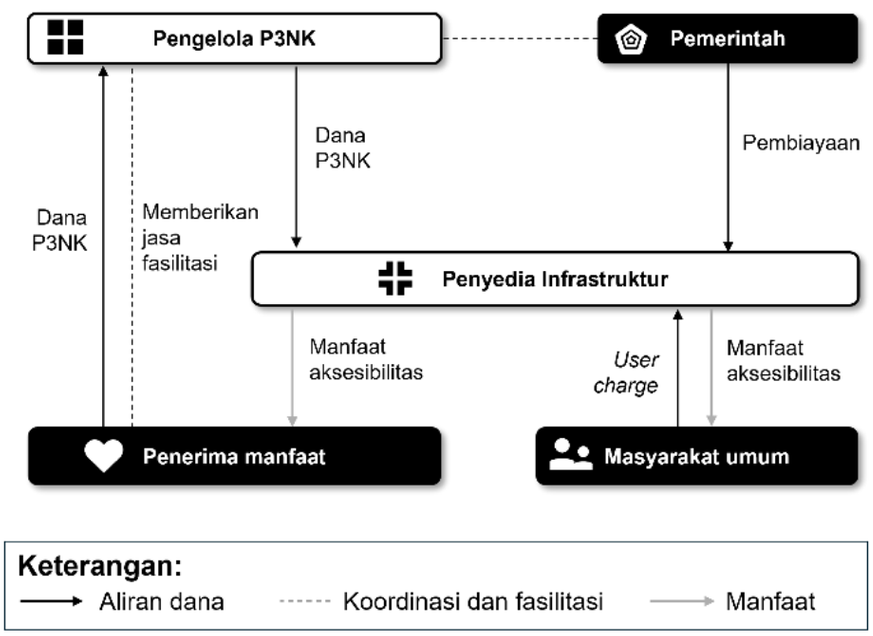
1) aliran kas (*flow of money*) proyek Infrastruktur,

2) hubungan kerja sama antar pihak.

6.7. Analisis risiko pelaksanaan P3NK dan rencana mitigasi.

Contoh ilustrasi model bisnis implementasi P3NK sebagai berikut:

Contoh model bisnis implementasi P3NK.



7. Bab 7 : Pelaksanaan dan tata kelola penyelenggaraan P3NK dapat merujuk pada Lampiran I terkait tata cara pelaksanaan P3NK sesuai dengan opsi instrumen yang diajukan.

8. Bab 8 : Aspek kelembagaan untuk menentukan pihak yang akan menjadi Pengelola P3NK paling sedikit memuat:

a. Aspek kelembagaan setidaknya memuat beberapa hal diantaranya untuk menentukan pihak yang akan menjadi Pengelola P3NK;

b. Analisis kelebihan dan kekurangan dari masing-masing calon Pengelola P3NK; dan

c. Menentukan indikator kinerja utama.

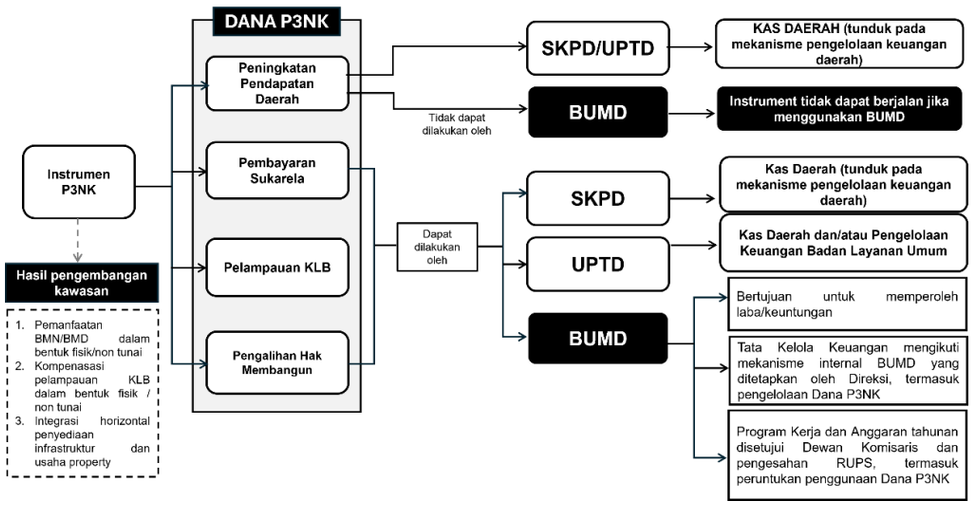
Apabila terdapat opsi untuk menggunakan lembaga yang telah ada sebagai calon Pengelola P3NK, maka paling sedikit diperlukan:

a. Analisis kapabilitas dari masing-masing calon Pengelola P3NK; dan

b. Rencana aksi penguatan lembaga.

Apabila terdapat opsi untuk membentuk lembaga baru sebagai Pengelola P3NK, maka diperlukan rencana aksi pembentukan kelembagaan Pengelola P3NK.

Contoh Ilustrasi Pengelola P3NK sebagai berikut:



9. Bab 9 : Identifikasi Wilayah Tangkapan dan batas-batas delineasi dapat ditentukan melalui cara sebagai berikut:

a. Mengikuti delineasi rencana wilayah dalam tata ruang, seperti telah tertuang dalam dokumen RDTR atau RTBL;

b. Menggunakan analisis spasial dengan mempertimbangkan beberapa parameter misalnya penghematan waktu perjalanan, dampak kenaikan harga tanah, dan pertimbangan lainnya yang dapat dimungkinkan;

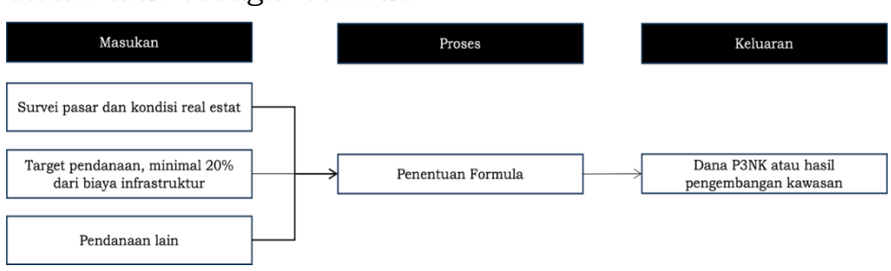
c. Wilayah Tangkapan harus dikonsultasikan oleh dinas yang menyelenggarakan tata ruang;

d. Wilayah Tangkapan harus dikonsultasikan secara publik kepada calon Penerima Manfaat (Konsultasi Publik 1); atau

e. Konfirmasi Wilayah Tangkapan, yang merupakan Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi yang sudah dikonfirmasi dan dikonsultasikan secara publik.

10. Bab 10 : Analisis untuk mengidentifikasi potensi penangkapan nilai yang dapat ditangkap oleh Pemerintah Daerah paling sedikit memuat:

a. Metodologi, asumsi, dan skenario perhitungan penangkapan nilai. Dalam hal penentuan Dana P3NK atau hasil pengembangan kawasan, beberapa hal perlu untuk dipertimbangkan diantaranya survei pasar, target Pendanaan, dan Pendanaan lain sebagaimana digambarkan dalam alur sebagai berikut:



b. Asesmen formula penentuan besaran Dana P3NK sesuai dengan ketentuan dalam Lampiran V Peraturan Menteri Koordinator ini;

c. Analisis sensitivitas Dana P3NK atau hasil pengembangan kawasan terhadap kebutuhan Pendanaan;

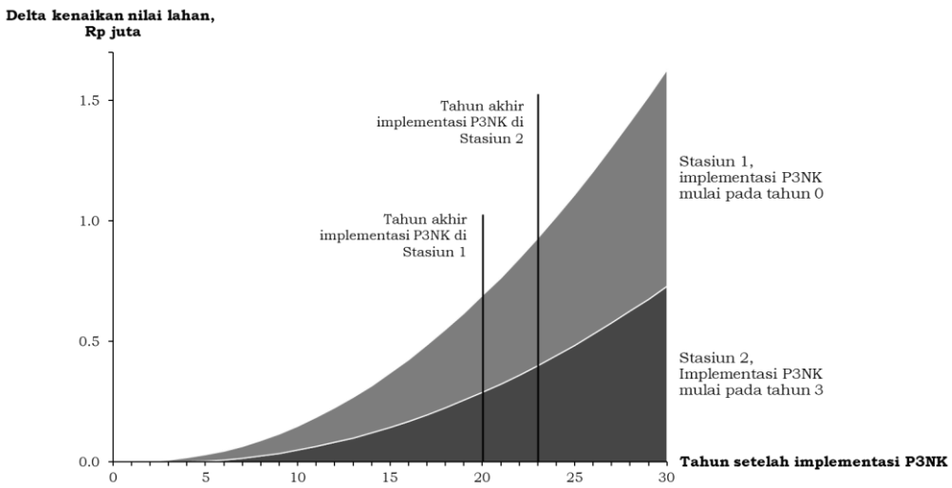
d. Ilustrasi sensitivitas penerapan Dana P3NK atau hasil pengembangan kawasan terhadap target pemenuhan Pendanaan P3NK sebagai berikut:

Dana P3NK atau Hasil Pengembangan Kawasan	**Pemenuhan Kebutuhan Pendanaan**	**Kesediaan Membayar (*willingness to pay*)**	**Total Pendanaan P3NK**
Rp X	100%	5%	Rp 5X
Rp Y	50%	35%	Rp 15Y
Rp Z	**20%**	**80%**	**Rp 16Z**

e. Usulan hasil P3NK untuk dipertimbangkan oleh Kepala Daerah; dan

f. Catatan-catatan lainnya jika perlu.

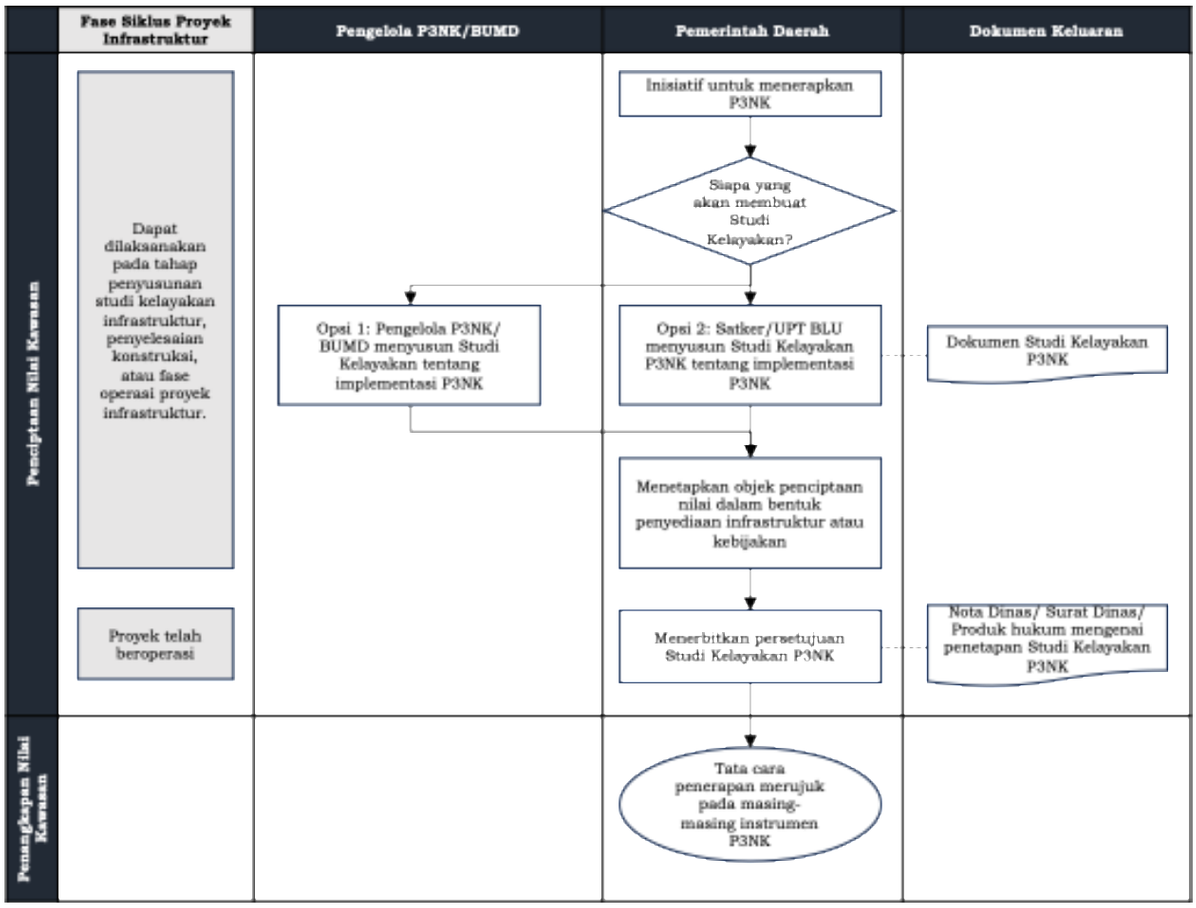
Adapun identifikasi total potensi penangkapan nilai dapat digambarkan dalam diagram dengan contoh sebagai berikut:



Angka di atas merupakan indikatif visual penyampaian jumlah kenaikan lahan yang dapat ditangkap di Wilayah Tangkapan.

Bagian III
Alur Penyusunan dan Persetujuan Studi Kelayakan P3NK

Penyusunan Studi Kelayakan P3NK dapat dilaksanakan oleh Pengelola P3NK yang berbentuk satuan kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang bidang keuangan daerah, unit pelaksana teknis daerah pada satuan kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang bidang keuangan daerah yang menerapkan pola pengelolaan keuangan badan layanan umum; atau BUMD. Adapun Studi Kelayakan P3NK harus ditetapkan oleh Kepala Daerah sebagaimana dijelaskan dalam alur sebagai berikut:



Bagian IV
Panduan Pembaruan Studi Kelayakan P3NK

Panduan Pembaruan Studi Kelayakan P3NK sebagaimana tercantum dalam tabel sebagai berikut:

Bab dalam Studi Kelayakan	Fase Siklus Proyek Infrastruktur		
	Telah beroperasi	Sedang dalam fase konstruksi	Sedang dalam penyusunan Studi Kelayakan infrastruktur
Bab 1: Latar Belakang	Dapat diperbarui apabila terdapat perubahan rencana tata ruang	Dapat diperbarui apabila terdapat perubahan rencana tata ruang	Dapat diperbarui apabila terdapat perubahan rencana tata ruang
Bab 2: Kondisi Ekonomi dan Ketenagakerjaan	Dapat diperbarui secara berkala	Tidak perlu diperbarui	Perlu diperbarui menyesuaikan dampak kenaikan nilai tanah dengan hasil survei terbaru
Bab 3: Tinjauan Hukum	Dapat diperbarui apabila terdapat perubahan regulasi yang relevan	Dapat diperbarui apabila terdapat perubahan regulasi yang relevan	Dapat diperbarui apabila terdapat perubahan regulasi yang relevan

Bab dalam Studi Kelayakan	Fase Siklus Proyek Infrastruktur		
	Telah beroperasi	**Sedang dalam fase konstruksi**	**Sedang dalam penyusunan Studi Kelayakan infrastruktur**
Bab 4: Rencana dan Studi Pengembangan Ekonomi	Dapat diperbarui apabila terdapat perubahan rencana tata ruang	Dapat diperbarui apabila terdapat perubahan rencana tata ruang	Dapat diperbarui apabila terdapat perubahan rencana tata ruang
Bab 5: Kebutuhan Penyediaan Infrastruktur	Tidak perlu diperbarui	Tidak perlu diperbarui	Dapat diperbarui menyesuaikan nilai kebutuhan pendanaan final atau yang dianggarkan dalam pembangunan infrastruktur
Bab 6: Prinsip-prinsip Dasar Model Bisnis	Tidak perlu diperbarui	Tidak perlu diperbarui	Dapat diperbarui apabila terdapat perubahan model bisnis yang telah disepakati oleh pemilik proyek dengan mitra terkait seperti pemberi pembiayaan atau badan usaha pelaksana
Bab 7: Pelaksanaan dan Tata Kelola	Tidak perlu diperbarui	Tidak perlu diperbarui	Tidak perlu diperbarui
Bab 8: Aspek Kelembagaan	Tidak perlu diperbarui	Tidak perlu diperbarui	Tidak perlu diperbarui
Bab 9: Identifikasi Wilayah Tangkapan	Tidak perlu diperbarui	Tidak perlu diperbarui	Perlu diperbarui menyesuaikan dengan desain akhir infrastruktur
Bab 10: Analisis Potensi Penangkapan Nilai	Tidak perlu diperbarui	Tidak perlu diperbarui	Perlu diperbarui dengan menyesuaikan pada asumsi yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya

Bagian Kelima
Panduan Penentuan Instrumen P3NK

Dalam menyelenggarakan penangkapan nilai, suatu daerah harus menentukan instrumen P3NK yang cocok untuk diterapkan, berdasarkan kondisi eksisting suatu daerah tersebut. Penentuan instrumen P3NK didasarkan pada prasyarat penangkapan nilai yang spesifik berdasarkan masing-masing instrumen sebagaimana tercantum dalam matriks di bawah ini. Sebagai dasar penentuan tersebut, dokumen RDTR menjadi acuan utama dalam pelaksanaan P3NK. Apabila daerah belum memiliki RDTR, maka perlu mendorong penyusunan RDTR terlebih dahulu agar pelaksanaan P3NK dapat dilakukan secara terukur dan selaras dengan arahan pemanfaatan ruang. Panduan Penentuan Instrumen P3NK sebagaimana tercantum dalam tabel sebagai berikut:

No	Prasyarat Penangkapan Nilai	(1) Kerangka Fiskal yang Akomodatif		(2) Peraturan Zonasi yang Fleksibel dan Transparan	(3) Sistem Pertanahan yang Kuat	(4) Kondisi Pasar yang Fundamental
		Kemampuan Daerah untuk Memperbarui NJOP secara Berkala	Instrumen Pajak Lainnya: 1. BPHTB 2. Perhotelan 3. Pajak Lainnya yang Dimungkinkan	Dokumen Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dengan Teknik Pengaturan Zonasi	Sistem atau Lembaga Pemantauan Penggunaan Lahan (dapat dilaksanakan oleh Pengelola P3NK)	Indikasi Daya Saing Properti
1	Peningkatan Pendapatan Daerah	Wajib Dipenuhi	Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi
2	Pembayaran Sukarela dengan Insentif Fiskal dan Non Fiskal	Tidak Wajib Dipenuhi	Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Wajib Dipenuhi
3	Kompensasi Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	Tidak Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Wajib Dipenuhi
4	Pengalihan Hak Membangun	Tidak Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Wajib Dipenuhi	Wajib Dipenuhi	Wajib Dipenuhi
5	Pemanfaatan BMN/BMD Hasil Penciptaan Nilai Kawasan	Tidak Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi
6	Integrasi Horizontal Penyediaan Infrastruktur dan Usaha Properti	Tidak Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi	Wajib Dipenuhi	Tidak Wajib Dipenuhi

MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AIRLANGGA HARTARTO

LAMPIRAN III
PERATURAN MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PEDOMAN PELAKSANAAN PENDANAAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR MELALUI PENGELOLAAN PEROLEHAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN

PENERIMA MANFAAT RP3NK

Pihak yang dapat ditetapkan sebagai Penerima Manfaat dalam RP3NK meliputi:

No.	Penerima Manfaat	Contoh Ilustrasi
1.	Pemilik hak atas tanah di atas tanah negara	cukup jelas
2.	Pemilik rumah tapak dan/atau rumah susun	cukup jelas
3.	Pemilik tempat dan/atau kawasan parkir	cukup jelas
4.	Pemilik gedung perkantoran	cukup jelas
5.	Pemilik gedung pusat perbelanjaan	cukup jelas
6.	Pemilik gedung akomodasi	cukup jelas
7.	Pemilik hak atas tanah di atas hak pengelolaan yang berlaku pada periode waktu tertentu	cukup jelas
8.	Pemilik hak eksploitasi minyak, gas bumi, dan bahan tambang	cukup jelas
9.	Pihak lain yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Kepala Daerah.	Pihak lain yang dimaksud, ditetapkan berdasarkan justifikasi dalam RP3NK dengan kriteria: 1) pemegang hak sewa jangka panjang usaha perkantoran atau hotel, dimana yang bersangkutan tidak memiliki sertifikat atas tanah dan bangunan namun memiliki hak sewa jangka panjang dengan pemilik bangunan.

No.	Penerima Manfaat	Contoh Ilustrasi
		2) pengelola kawasan wisata yang menyewa suatu lahan secara jangka panjang kepada pemilik lahan.

MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AIRLANGGA HARTARTO

LAMPIRAN IV
PERATURAN MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PEDOMAN PELAKSANAAN PENDANAAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR MELALUI PENGELOLAAN PEROLEHAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN

PENCIPTAAN NILAI KAWASAN

Inisiatif penciptaan nilai kawasan dapat berupa penerapan kebijakan pemerintah tertentu yang meliputi perubahan rencana tata ruang dan konsolidasi tanah. Ilustrasi kasus untuk masing-masing inisiatif penciptaan nilai tercantum dalam tabel sebagai berikut:

Penciptaan Nilai Kawasan	**Ilustrasi Penerapan**
Perubahan tata ruang: struktur ruang	Dalam rencana tata ruang, suatu kawasan ditetapkan menjadi Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) prioritas yang mendorong pengembang kawasan untuk membangun di kawasan tersebut. Hal ini dapat meningkatkan nilai tanah kawasan.
Perubahan tata ruang: pola ruang	Dalam rencana tata ruang, suatu kawasan diubah peruntukannya dari ruang terbuka hijau menjadi kawasan perdagangan dan jasa. Kegiatan ekonomi di kawasan ini akan sekakin berkembang sehingga mendorong Peningkatan Nilai tanah kawasan.
Konsolidasi tanah: fungsi dan peruntukan kawasan	Penerapan kebijakan yang mengubah status lahan persawahan untuk beberapa persil menjadi kawasan perdagangan dan jasa. Hal ini mendorong pertumbuhan ekonomi kawasan yang dapat meningkatkan nilai tanah kawasan.
Konsolidasi tanah: dimensi pemanfaatan tanah	Dalam hal dimensi pemanfaatan tanah vertikal, penerapan kebijakan dapat berupa perubahan kawasan kumuh rumah satu lantai menjadi rumah susun. Hal ini memperbaiki citra kawasan sehingga meningkatkan nilai tanah kawasan.

Penciptaan Nilai Kawasan	Ilustrasi Penerapan
	Dalam hal dimensi pemanfaatan tanah horizontal, penerapan kebijakan dapat berupa peremajaan kawasan, dari kawasan kumuh menjadi kawasan perdagangan dan jasa yang dapat meningkatkan nilai tanah kawasan.

MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AIRLANGGA HARTARTO

LAMPIRAN V
PERATURAN MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PEDOMAN PELAKSANAAN PENDANAAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR MELALUI PENGELOLAAN PEROLEHAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN

PENANGKAPAN NILAI KAWASAN

Bagian Kesatu
Dana P3NK

A. Peningkatan Pendapatan Daerah

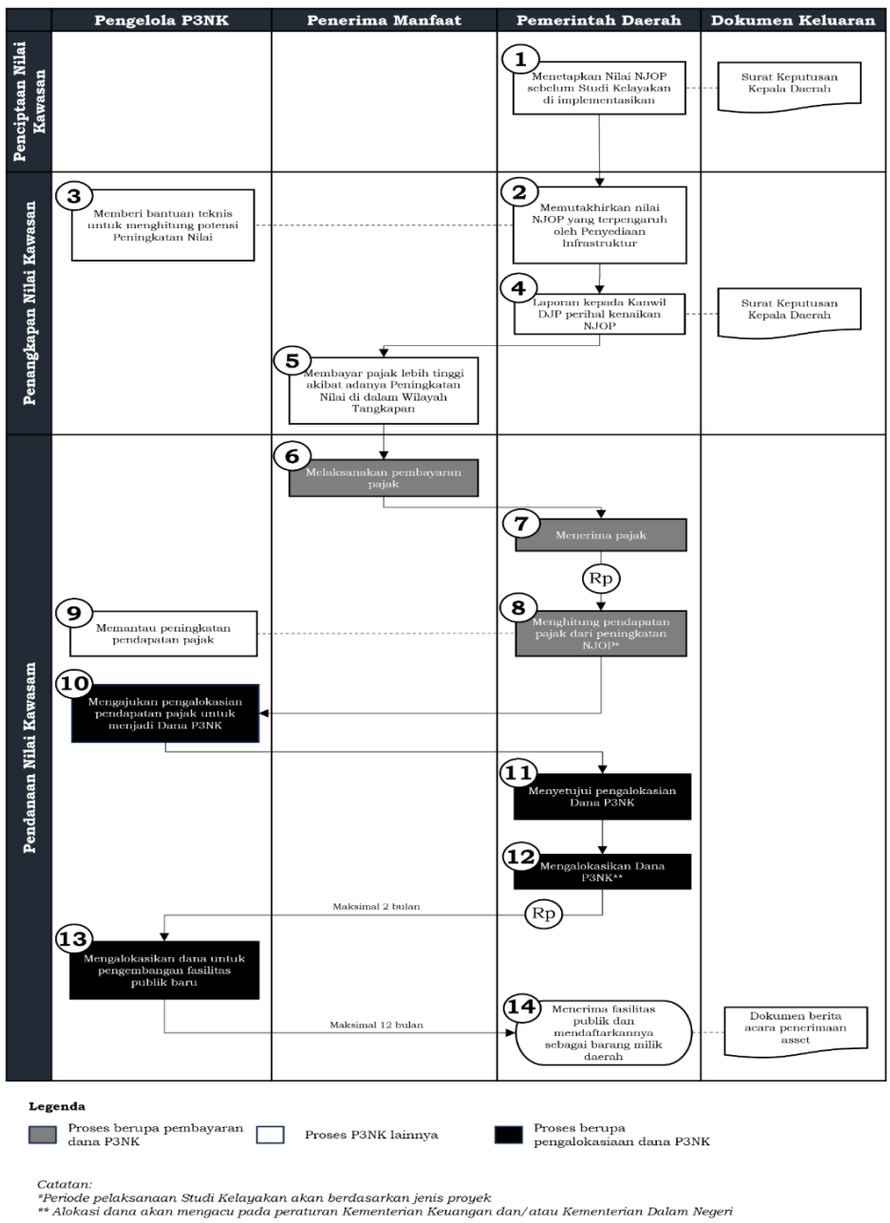
1. Persyaratan

Untuk melaksanakan penangkapan nilai kawasan melalui peningkatan pendapatan daerah harus memenuhi persyaratan:

a. NJOP persil tanah di Wilayah Tangkapan dapat diperbarui secara berkala; dan

b. Kondisi pasar pada Wilayah Tangkapan dalam kondisi yang baik.

2. Tata Cara

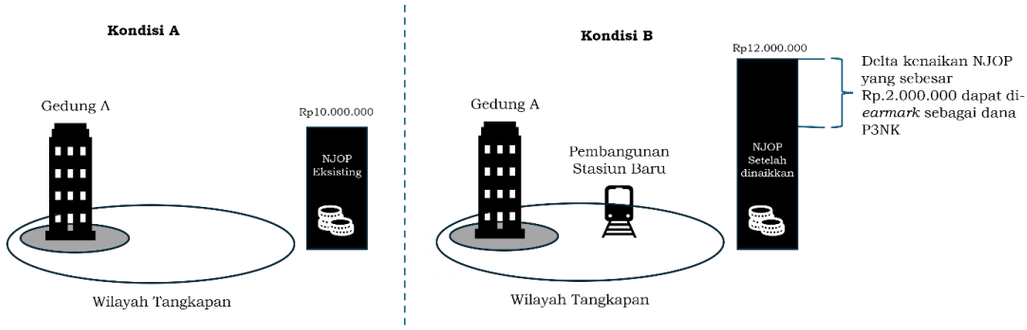


Catatan:
**Periode pelaksanaan Studi Kelayakan akan berdasarkan jenis proyek*
*** Alokasi dana akan mengacu pada peraturan Kementerian Keuangan dan/atau Kementerian Dalam Negeri*

Keterangan:

1) Penetapan NJOP sebelum RP3NK dapat ditetapkan oleh Pemerintah Daerah melalui Surat Keputusan Kepala Daerah.
2) Pemerintah Daerah melakukan pemutakhiran NJOP yang terpengaruh oleh Penyediaan Infrastruktur.
3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan pemutakhiran NJOP yang terpengaruh oleh Penyediaan Infrastruktur, Pengelola P3NK dapat memberikan bantuan teknis untuk menghitung potensi Peningkatan Nilai pada Wilayah Tangkapan.
4) Pemerintah Daerah melakukan pelaporan kepada Kantor Wilayah DJP perihal penetapan kenaikan NJOP dengan dokumen keluaran berupa Surat Keputusan Kepala Daerah mengenai kenaikan NJOP.
5) Penerima Manfaat yang telah ditetapkan dalam RP3NK dan tidak mengajukan keberatan, membayar pajak lebih tinggi, akibat adanya Peningkatan Nilai dalam Wilayah Tangkapan.
6) Pajak tersebut dibayarkan oleh Penerima Manfaat kepada Pemerintah Daerah melalui mekanisme pembayaran PBB-P2.
7) Pemerintah Daerah menerima pembayaran PBB-P2.
8) Pemerintah Daerah menghitung Dana P3NK berdasarkan selisih pendapatan pajak sebelum dan setelah peningkatan NJOP yang ditetapkan dalam RP3NK. Periode pelaksanaan instrumen Peningkatan Pendapatan Daerah ditetapkan dalam RP3NK dan bergantung pada jenis proyek.
9) Perhitungan jumlah Dana P3NK oleh Pemerintah Daerah harus melibatkan pihak Pengelola P3NK, dalam memantau jumlah Dana P3NK yang masuk dari peningkatan pendapatan daerah, sebagai dasar pengajuan alokasi dari APBD.
10) Dalam tahap Pendanaan nilai kawasan, Pengelola P3NK mengajukan permohonan alokasi jumlah Dana P3NK dari peningkatan pendapatan daerah kepada Pemerintah Daerah untuk dapat dianggarkan dalam rancangan APBD.
11) Pemerintah Daerah menyetujui pengalokasian Dana P3NK melalui proses penganggaran sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang Pengelolaan Keuangan Daerah.
12) Pemerintah Daerah mengalokasikan Dana P3NK untuk digunakan oleh Pengelola P3NK dalam pengembangan fasilitas publik baru.
13) Pengelola P3NK mengalokasikan Dana P3NK untuk pengembangan fasilitas publik baru.
14) Fasilitas publik baru sebagaimana dimaksud pada angka 13) dicatatkan sebagai BMD. Dalam hal pencatatan BMD, Pengelola P3NK dan Pemerintah Daerah menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST). Apabila fasilitas publik yang didanai Dana P3NK tidak didaftarkan sebagai BMD, maka status kepemilikan barang perlu merujuk pada Perjanjian Dukungan Pendanaan.

Ilustrasi Studi Kasus



Penjelasan Kondisi A:

a) Gedung A yang berada di dalam Wilayah Tangkapan, memiliki nilai NJOP yang digunakan sebagai perhitungan pembayaran PBB-P2.

b) Pemerintah menetapkan nilai NJOP sebesar Rp10.000.000 sebagai nilai dasar perhitungan PBB-P2.

Penjelasan Kondisi B:

a) Terdapat pembangunan stasiun baru yang ada dalam Wilayah Tangkapan dan meningkatkan nilai lahan gedung A.

b) Pemerintah Daerah menetapkan kenaikan nilai lahan ini akan diiringi dengan kenaikan NJOP menjadi Rp12.000.000.

c) Terdapat selisih dari NJOP yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan NJOP setelah adanya pembangunan stasiun baru dapat dimanfaatkan sebagai variabel kalkulasi Dana P3NK, yakni sebesar Rp2.000.000.

d) Dana P3NK diharapkan dapat dialokasikan untuk pembangunan infrastruktur dalam Wilayah Tangkapan melalui mekanisme anggaran yang berlaku.

3. Formula Penentuan Besaran Dana P3NK

Tambahan perolehan pendapatan dihitung berdasarkan selisih lebih dari jumlah total pendapatan berdasarkan pendapatan yang telah meningkat dikurangi jumlah pendapatan berdasarkan pendapatan yang ditentukan sebagai lini dasar pendapatan pajak daerah. Hal ini dirumuskan sebagai berikut:

$$Besaran\ P3NK = \sum \Delta kenaikan\ pajak \times luas\ area\ terdampak$$

$$Besaran\ P3NK = \sum (P_{t2} \times luas\ area - P_{t1} \times luas\ area)$$

Keterangan:

P_t = pendapatan daerah dari pajak properti (misal PBB-P2)

P_{t1} = pendapatan daerah dari pajak properti sebelum implementasi P3NK (sebelum NJOP dinaikkan)

P_{t2} = pendapatan daerah dari pajak properti setelah implementasi P3NK (setelah NJOP dinaikkan)

P_{tarif} = tarif pajak properti

$\Delta kenaikan\ pajak$ perlu dikaji pada masing-masing RP3NK.

Formula besaran harus disesuaikan lebih lanjut mempertimbangkan kondisi spesifik masing-masing Wilayah Tangkapan.

B. Pembayaran Sukarela dengan Insentif Fiskal dan Non Fiskal

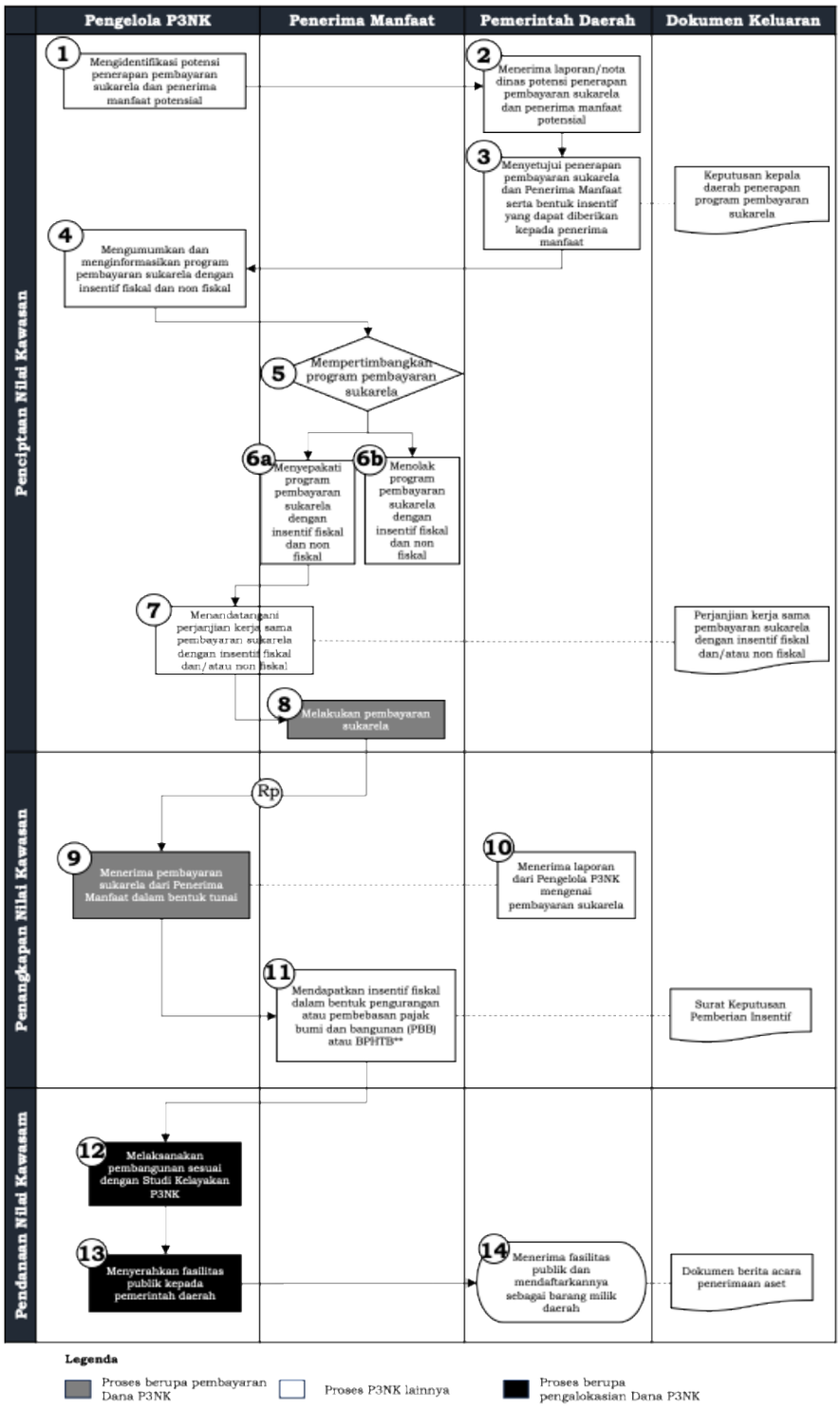
1. Persyaratan

Untuk melaksanakan penangkapan nilai kawasan melalui pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal harus memenuhi persyaratan:

a. Wilayah Tangkapan memiliki ketentuan zonasi yang tertuang dalam dokumen perencanaan spasial seperti RDTR dan RTBL; dan

b. Kondisi pasar pada Wilayah Tangkapan dalam kondisi yang baik.

2. Tata Cara



Keterangan:

1) Pengelola P3NK mengidentifikasi pelaksanaan program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal untuk diterapkan di Wilayah Tangkapan. Identifikasi tersebut juga disertai dengan pendataan dan/atau daftar pendek (*shortlist*) Penerima Manfaat potensial di Wilayah Tangkapan. Identifikasi program pembayaran sukarela ini harus dapat menunjukan potensi penerimaan pembayaran sukarela di muka serta pengusulan bentuk insentif yang dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Penerima Manfaat yang berpartisipasi dalam program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal. Hasil identifikasi tersebut dilaporkan kepada Kepala Daerah.
2) Kepala Daerah meninjau laporan identifikasi pelaksanaan program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal dan mempertimbangkan potensi penerimaan pembayaran sukarela di muka sebagai sumber pembiayaan alternatif pembangunan fasilitas publik di Wilayah Tangkapan.
3) Dalam hal Kepala Daerah menyetujui usulan pelaksanaan program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal tersebut, Kepala Daerah menerbitkan keputusan pelaksanaan program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal serta bentuk-bentuk insentif yang dapat diberikan kepada Penerima Manfaat yang berpartisipasi.
4) Pengelola P3NK mengumumkan dan/atau mensosialisasikan program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal kepada Penerima Manfaat serta insentif yang dapat diterima Penerima Manfaat jika berpartisipasi pada program tersebut.
5) Penerima Manfaat mempertimbangkan penawaran program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal.
6) Dalam hal:
    a) Penerima Manfaat memutuskan untuk berpartisipasi dalam program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal, Penerima Manfaat memberitahukan persetujuan kepada Pengelola P3NK.
    b) Penerima Manfaat memutuskan untuk tidak berpartisipasi dalam program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal, Penerima Manfaat memberitahukan penolakan untuk berpartisipasi kepada Pengelola P3NK.
7) Penerima Manfaat yang menyetujui untuk berpartisipasi dalam program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal, kemudian menandatangani perjanjian kerja sama pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan/atau non fiskal yang dibuat secara tertulis oleh Pengelola P3NK dengan Penerima Manfaat. Perjanjian kerja sama tersebut sekurang-kurangnya memuat besaran pembayaran sukarela yang harus dibayarkan kepada Penerima Manfaat, bentuk insentif fiskal dan/atau non fiskal yang diberikan kepada Penerima Manfaat tersebut, dan jangka waktu pemberian insentif fiskal dan/atau non fiskal tersebut.

8) Penerima Manfaat kemudian melakukan pembayaran sukarela kepada Pengelola P3NK dengan jumlah yang telah ditetapkan pada perjanjian sebagaimana dimaksud pada angka 7) di atas.
9) Pembayaran sukarela tersebut diterima oleh Pengelola P3NK dalam bentuk tunai di muka.
10) Pengelola P3NK kemudian melaporkan perolehan pembayaran sukarela kepada Pemerintah Daerah.
11) Penerima Manfaat yang telah melaksanakan pembayaran sukarela, mendapatkan insentif fiskal dan/atau non-fiskal sesuai dengan keputusan Kepala Daerah tentang pemberian insentif kepada Penerima Manfaat. Insentif yang diberikan kepada Penerima Manfaat dapat dalam bentuk pengurangan atau pembebasan PBB-P2 atau BPHTB.
12) Pengelola P3NK melaksanakan pembangunan fasilitas publik sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian antara Pengelola P3NK dengan Penerima Manfaat dan RP3NK yang telah ditetapkan.
13) Setelah pembangunan selesai, Pengelola P3NK menyerahkan fasilitas publik baru kepada Pemerintah Daerah.
14) Fasilitas publik baru sebagaimana dimaksud pada angka 13) dicatatkan sebagai BMD. Dalam hal pencatatan BMD, Pengelola P3NK dan Pemerintah Daerah menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST).

Ilustrasi Studi Kasus



Penjelasan Kondisi A:

a) Pengelola P3NK mengumumkan dan/atau mensosialisasikan program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal kepada Penerima Manfaat.
b) Penerima Manfaat mempertimbangkan program pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal yakni usulan besaran pembayaran yang harus dibayarkan oleh Penerima Manfaat serta insentif yang dapat diterima Penerima Manfaat jika berpartisipasi pada program tersebut.

Penjelasan Kondisi B:

a) Penerima Manfaat setuju untuk membayar dalam bentuk tunai sebagai bentuk pembayaran sukarela kepada Pengelola P3NK.
b) Penerima Manfaat dan Pengelola P3NK mengadakan dan menandatangani perjanjian kerja sama pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan/atau non fiskal yang dibuat secara tertulis oleh Pengelola P3NK dengan Penerima Manfaat.

Perjanjian kerja sama tersebut paling sedikit memuat besaran pembayaran sukarela yang harus dibayarkan kepada Penerima Manfaat, bentuk insentif fiskal dan/atau non fiskal yang diberikan kepada Penerima Manfaat tersebut, dan jangka waktu pemberian insentif fiskal dan/atau non fiskal tersebut.

Sebagai contoh, Penerima Manfaat harus membayar pembayaran sukarela sebesar Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah) dan atas pembayaran sukarela tersebut Penerima Manfaat menerima insentif fiskal berupa pembebasan BPHTB atas perolehan tanah sebesar Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) pengurangan kewajiban pembayaran PBB-P2 hingga Rp0 (nol rupiah) selama 20 (dua puluh) tahun pajak.

Penjelasan Kondisi C:

a) Penerima Manfaat membayar uang senilai Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah) kepada Pengelola P3NK sebagai bentuk pembayaran sukarela yang diperuntukkan untuk perbaikan stasiun MRT agar dapat meningkatkan tingkat pelayanan stasiun MRT, misalnya untuk membuka akses masuk jalan dari lokasi gedung menuju stasiun MRT.

b) Penerima Manfaat mendapatkan insentif berupa pembebasan BPHTB atas perolehan tanah sebesar Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan pengurangan kewajiban PBB-P2 selama 20 (dua puluh) tahun pajak. Insentif yang diperoleh Penerima Manfaat memiliki nilai ekonomi lebih tinggi jika dibandingkan dengan nominal pembayaran sukarela yang telah dibayarkan oleh Penerima Manfaat. Penetapan pemberian insentif tersebut dituangkan dalam keputusan Kepala Daerah.

c) Pembayaran sukarela tersebut merupakan Dana P3NK yang dapat digunakan oleh Pengelola P3NK untuk membangun Infrastruktur sesuai dengan RP3NK.

3. Formulasi Penentuan Besaran Dana P3NK

Pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan insentif non fiskal diberikan dengan pembayaran sukarela dari wajib pajak kepada Pengelola P3NK berdasarkan suatu kerja sama antara Pengelola P3NK dengan wajib pajak dalam rangka pendanaan pengembangan kawasan dan/atau penyediaan infrastruktur yang memberikan manfaat dan nilai tambah kawasan.

Adapun formula penentuan besaran Dana P3NK untuk instrumen ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

$Besaran\ P3NK = I_{zone} \times i \times T$

Keterangan:

I_{zone} = indeks pengali (*multiplier*), ditentukan berdasarkan jarak simpul infrastruktur terhadap lokasi Penerima Manfaat.

i = intensitas pembangunan yang diajukan oleh Penerima Manfaat, dapat berupa luas total area, KLB, atau Koefisien Dasar Bangunan.

T = tarif dasar pembayaran sukarela, untuk dapat ditentukan oleh Pengelola P3NK, disesuaikan dengan lokasi Wilayah Tangkapan (Rp/m^2).

Formula harus disesuaikan lebih lanjut dengan mempertimbangkan kondisi spesifik masing-masing Wilayah Tangkapan.

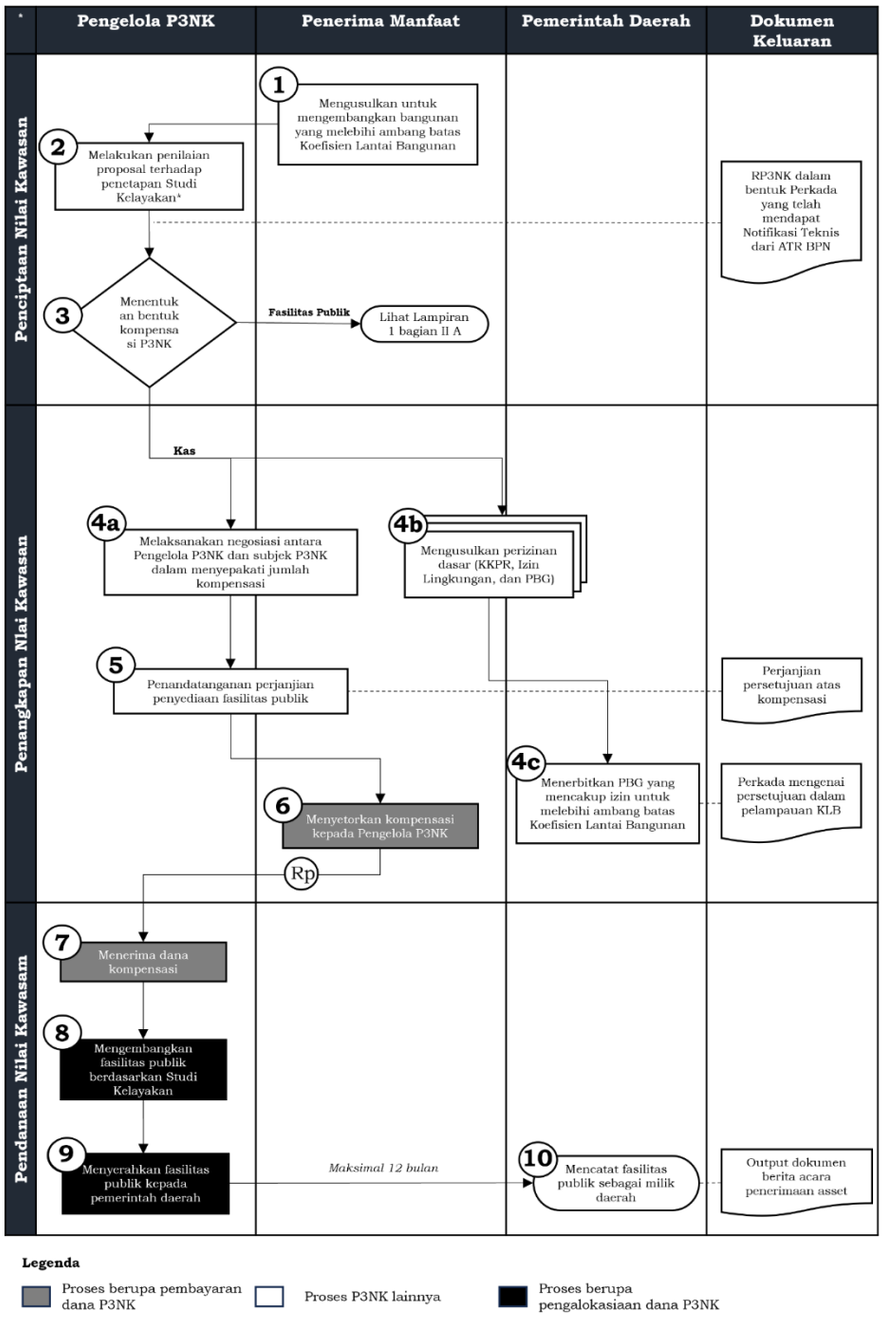
C. Kompensasi Pelampauan KLB dalam Bentuk Tunai

1. Persyaratan:

Untuk melaksanakan penangkapan nilai kawasan melalui kompensasi pelampauan KLB dalam bentuk tunai harus memenuhi persyaratan:

1) Wilayah Tangkapan memiliki ketentuan mengenai teknik pengaturan zonasi berupa zona bonus yang tertuang dalam RDTR; dan
2) Terdapat institusi yang berkaitan dengan tata ruang yang dapat mengawasi jalannya penyelenggaran P3NK.

2. Tata Cara



Catatan:
** Studi Kelayakan P3NK harus melakukan konsultasi dengan Kementerian ATR BPN*

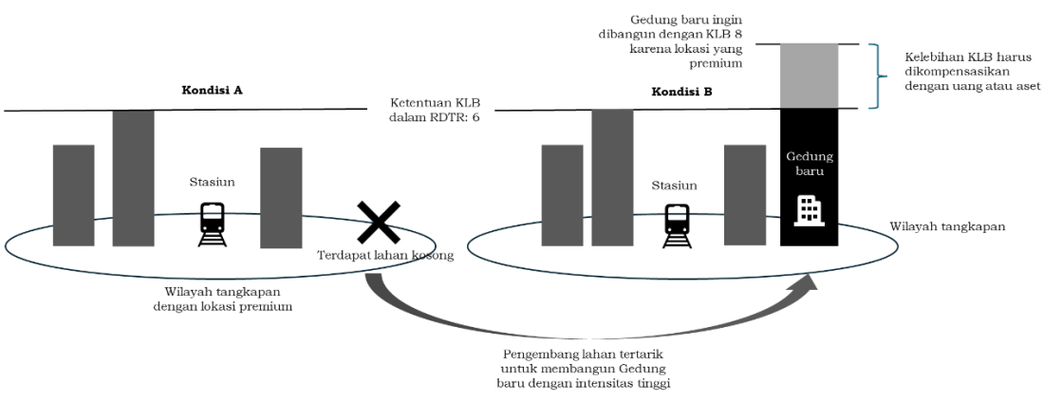
Keterangan:

1) Penerima Manfaat mengusulkan untuk mengembangkan bangunan yang melebihi ambang batas KLB kepada Pengelola P3NK.

2) Pengelola P3NK kemudian melakukan penilaian proposal yang diajukan oleh Penerima Manfaat dengan RP3NK.
3) Pengelola P3NK menentukan bentuk kompensasi P3NK atas pelampauan KLB. Jika kompensasi dalam bentuk fasilitas publik maka keterangan lebih lanjut terkait proses ini dapat dilihat dalam Bagian Kedua huruf B (Kompensasi Pelampauan KLB dalam Bentuk Fisik atau Non Tunai).
4) Dalam hal:
   a) kompensasi dalam bentuk kas maka dilakukan negosiasi antara Pengelola P3NK dan Penerima Manfaat dalam menyepakati jumlah kompensasi.
   b) Penerima Manfaat mengajukan perizinan dasar seperti kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, izin lingkungan, dan PBG kepada Pemerintah Daerah berdasarkan ketentuan yang berlaku yang dijelaskan lebih lanjut pada bagian di atas.
   c) Dalam hal pengajuan perizinan dasar pada huruf b), Pemerintah Daerah menerbitkan PBG disertai dengan Peraturan Kepala Daerah yang mencakup izin untuk melebihi ambang batas KLB.
5) Pengelola P3NK bersama dengan Penerima Manfaat menandatangani perjanjian penyediaan fasilitas publik, yang hasilnya dituangkan dalam persetujuan jumlah kompensasi.
6) Penerima Manfaat kemudian menyetorkan kompensasi kepada Pengelola P3NK.
7) Pengelola P3NK menerima dana kompensasi.
8) Pengelola P3NK mengembangkan fasilitas publik berdasarkan RP3NK.
9) Pengelola P3NK menyerahkan fasilitas publik kepada Pemerintah Daerah.
10) Proses diakhiri dengan serah terima aset fasilitas publik dari Penerima Manfaat kepada Pemerintah Daerah, diikuti dengan pendaftaran aset sebagai BMD. Dokumen keluaran dari proses ini adalah dokumen berita acara penerimaan aset antara Pengelola P3NK dengan Pemerintah Daerah.

Peraturan Menteri Koordinator ini tidak mengatur mengenai pengelolaan aset BMD. Pengelolaan aset BMD tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pedoman pengelolaan BMD.

Ilustrasi Studi Kasus



Penjelasan Kondisi A:

a) Kondisi A menggambarkan kondisi awal Wilayah Tangkapan yang berada pada kawasan sekitar stasiun dengan ketentuan KLB 6.

b) Wilayah Tangkapan berada pada lokasi yang premium dan terdapat lahan kosong di dalamnya.

Penjelasan Kondisi B:

a) Suatu pengembang lahan memiliki rencana untuk membangun gedung baru dengan intensitas yang lebih tinggi dari ketentuan KLB dikarenakan lokasi yang premium.

b) Pengembang gedung tersebut menginginkan untuk membangun gedung baru dengan KLB 8 di kawasan tersebut untuk mencapai keuntungan yang optimal.

c) Untuk memohon tambahan 2 (dua) KLB, pengembang gedung tersebut dapat mengajukan Kompensasi Pelampauan KLB dalam bentuk tunai pada Pengelola P3NK.

d) Pengembang gedung membayar tarif KLB sesuai dengan ketetapan Kepala Daerah kepada Pengelola P3NK.

3. Formula Penentuan Besaran Dana P3NK

Kompensasi pelampauan KLB merupakan mekanisme pertukaran bersyarat berupa pelampauan KLB kepada masyarakat atau pemilik selaku Penerima Manfaat di dalam lokasi tertentu dalam Wilayah Tangkapan dengan bentuk pembayaran tunai, adapun formula penentuan besaran Dana P3NK untuk instrumen ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$Besaran\ P3NK = L \times \left(T \times (1 + \text{inf})\right) \times I_{zone}$$

Keterangan:

L = tambahan luas area yang diajukan untuk melebihi ketentuan KLB (m^2)

T = tarif penalti KLB (Rp/m^2)

Inf = faktor inflasi sejak tahun penerbitan regulasi ini

I_{zone} = indeks pengali (*multiplier*), ditentukan berdasarkan jarak simpul infrastruktur terhadap lokasi Penerima Manfaat

Formula besaran harus disesuaikan lebih lanjut mempertimbangkan kondisi spesifik masing-masing Wilayah Tangkapan.]

D. Pengalihan Hak Membangun

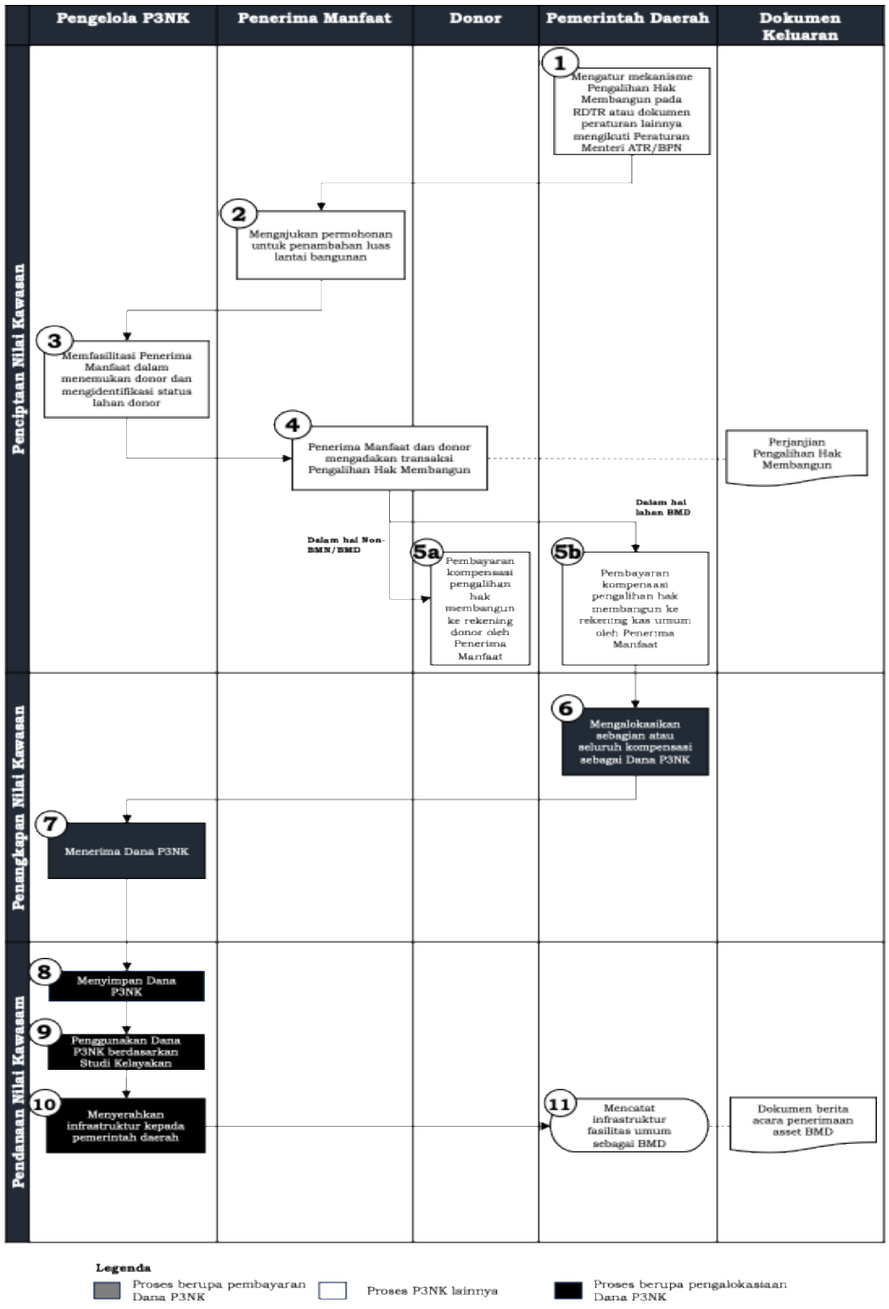
1. Persyaratan

Untuk melaksanakan penangkapan nilai kawasan melalui Pengalihan Hak Membangun harus memenuhi persyaratan:

1) Wilayah Tangkapan memiliki ketentuan teknis zonasi berupa Pengalihan Hak Membangun yang tertuang dalam RDTR; dan

2) Terdapat institusi yang berkaitan dengan tata ruang yang dapat mencatat dan mengelola dokumentasi/arsip setiap pelaksanaan Pengalihan Hak Membangun serta mengawasi pelaksanaan Pengalihan Hak Membangun.

2a. Tata Cara (diajukan oleh Penerima Manfaat)



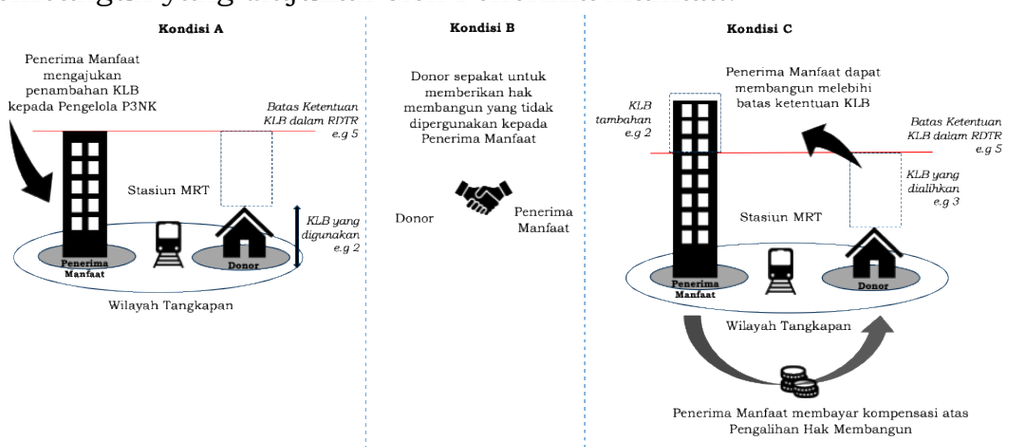
Keterangan:

1) Pemerintah Daerah mengatur mekanisme Pengalihan Hak Membangun pada RDTR atau dokumen peraturan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang agraria dan tata ruang.
2) Penerima Manfaat mengajukan permohonan untuk penambahan luas lantai bangunan kepada Pengelola P3NK.
3) Pengelola P3NK memfasilitasi Penerima Manfaat dalam menemukan donor dan mengidentifikasi status lahan donor.
4) Penerima Manfaat dan donor setuju untuk melakukan transaksi Pengalihan Hak Membangun dan menandatangani perjanjian Pengalihan Hak Membangun. Pengalihan Hak Membangun tersebut harus didaftar dan dicatatkan ke kantor pertanahan setempat.

5) Dalam hal:
   a) lahan yang dimiliki oleh donor berstatus sebagai lahan non BMN/BMD, proses dilanjutkan dengan Penerima Manfaat membayar biaya kompensasi kepada donor berdasarkan hasil negosiasi. Pembayaran dilakukan langsung ke rekening donor.
   b) lahan yang dimiliki oleh donor merupakan lahan BMN, proses dilanjutkan dengan Penerima Manfaat membayar biaya kompensasi kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang sesuai peraturan perundang-undangan di bidang penerimaan negara bukan pajak. Jika lahan yang dimiliki oleh donor merupakan lahan BMD, proses dilanjutkan dengan Penerima Manfaat membayar biaya kompensasi kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penerimaan daerah.
6) Pemerintah Pusat (sehubungan dengan BMN) atau Pemerintah Daerah (sehubungan dengan BMD) dapat mengalokasikan seluruh atau sebagian kompensasi yang diterimanya dari hasil Pengalihan Hak Membangun sebagai Dana P3NK sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang pengelolaan keuangan pusat, pengelolaan keuangan daerah, dan hubungan keuangan pemerintah pusat dan pemerintah daerah.
7) Pengelola P3NK menerima Dana P3NK.
8) Pengelola P3NK menyimpan Dana P3NK yang didapatkan dari hasil Pengalihan Hak Membangun, apabila Dana P3NK yang didapatkan dari transaksi Pengalihan Hak Membangun belum mencukupi jumlah untuk pembangunan fasilitas publik.
9) Pengelola P3NK menggunakan dana P3NK berdasarkan RP3NK untuk melakukan pembangunan fasilitas publik dalam jangka waktu tertentu.
10) Segera setelah pembangunan fasilitas publik selesai, Pengelola P3NK menyerahkan fasilitas publik tersebut kepada Pemerintah Daerah.
11) Fasilitas publik baru sebagaimana dimaksud pada poin 10 dicatatkan sebagai BMD. Dalam hal pencatatan BMD, Pengelola P3NK dan Pemerintah Daerah menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST).

Ilustrasi Kasus

Ilustrasi kasus berikut berlaku bagi kasus Pengalihan Hak Membangun yang diajukan oleh Penerima Manfaat.



Penjelasan Kondisi A:

a) Dalam suatu Wilayah Tangkapan, Penerima Manfaat memiliki gedung setinggi dengan nilai KLB e.g 5 yang juga merupakan batas ketentuan KLB dalam RDTR.

b) Penerima Manfaat berencana meningkatkan tinggi bangunan dan mengajukan penambahan KLB kepada Pengelola P3NK.

c) Donor memiliki rumah dengan nilai KLB e.g 2 dan tidak memiliki rencana untuk menggunakan KLB yang diperbolehkan sebagaimana ditetapkan dalam RDTR. Donor hendak mengalihkan hak membangun yang tidak dipergunakannya kepada Penerima Manfaat.

d) Pengelola P3NK bertugas untuk memfasilitasi Penerima Manfaat dalam menemukan donor yang hendak mengalihkan Hak Membangun yang Dapat Dialihkan.

Penjelasan Kondisi B:

Setelah dipertemukan, donor dan Penerima Manfaat mengadakan dan menandatangani perjanjian pengalihan Hak Membangun yang Dapat Dialihkan.

Penjelasan Kondisi C:

a) Apabila lahan yang dimiliki donor merupakan BMN/BMD, maka Penerima Manfaat membayarkan kompensasi dari Pengalihan Hak Membangun kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang sesuai peraturan perundang-undangan di bidang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), pajak dan retribusi daerah, dan hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

b) Apabila lahan yang dimiliki donor bukan merupakan BMN/BMD, maka Penerima Manfaat membayarkan kompensasi dari Pengalihan Hak Membangun langsung ke rekening donor.

c) Setelah menerima Pengalihan Hak Membangun, Penerima Manfaat dapat menambahkan nilai KLB lebih tinggi dari batas ketentuan KLB dalam RDTR.

d) Setelah Hak Membangun yang Dapat Dialihkan diberikan kepada Penerima Manfaat, donor tidak lagi dapat meningkatkan nilai KLB bangunan yang dimiliki.

e) Dalam hal Hak Membangun yang Dapat Dialihkan berada pada lahan BMN/BMD, kompensasi Pengalihan Hak Membangun yang dibayarkan oleh Penerima Manfaat kepada donor dapat dialokasikan sebagian atau seluruhnya sebagai Dana P3NK. Dana P3NK kemudian dapat digunakan oleh Pengelola P3NK untuk membangun infrastruktur baru.

3a. Formula Penentuan Besaran Dana P3NK

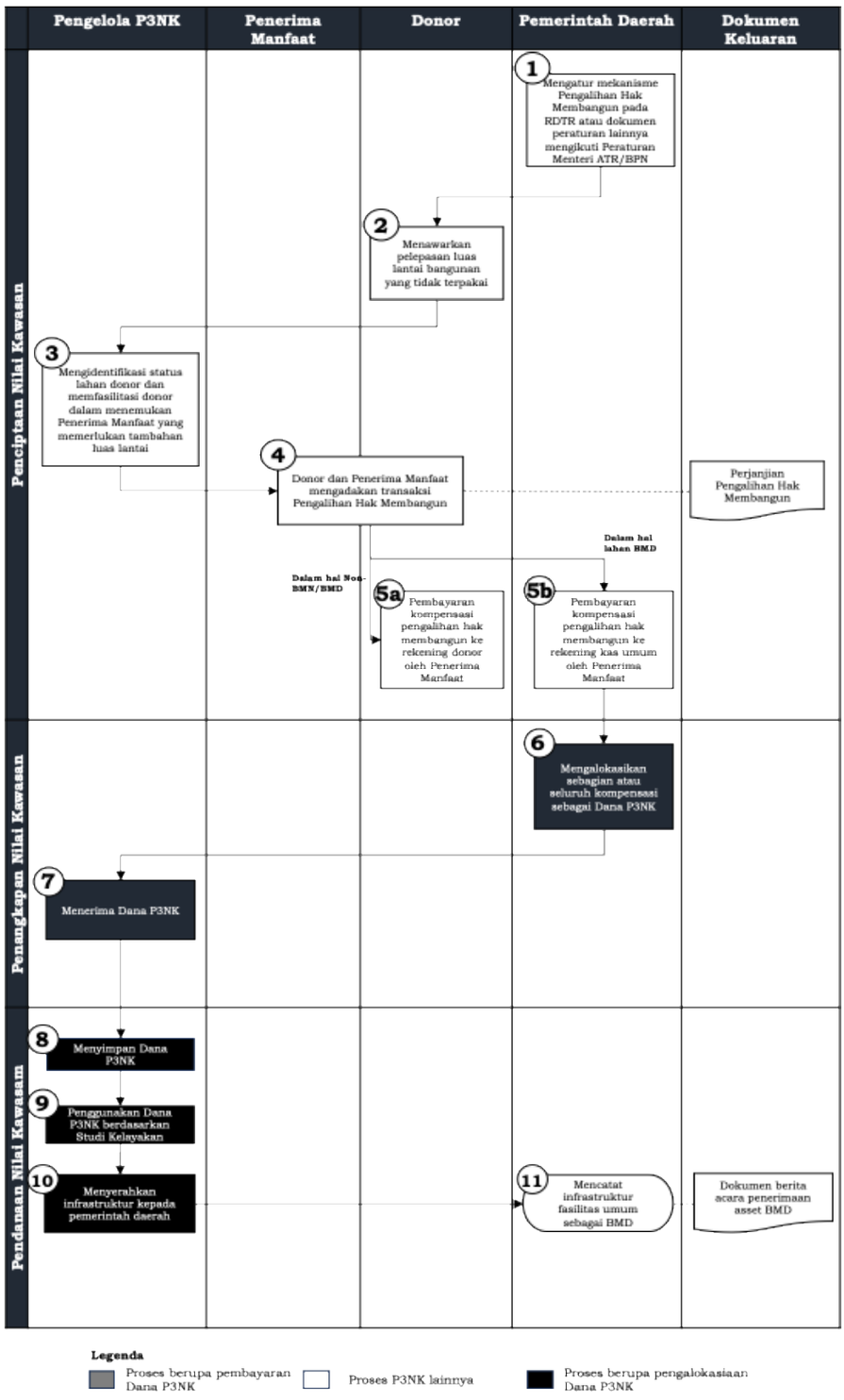
Pengalihan Hak Membangun dilakukan dengan adanya pengalihan secara sukarela Hak Membangun yang Dapat Dialihkan dari satu tempat yang ingin dipertahankan atau dilindungi menuju tempat yang diharapkan untuk berkembang.

Dalam pelaksanaan Pengalihan Hak Membangun, terdapat dua bentuk situasi yang perlu dibedakan. Pertama, apabila Pengalihan Hak Membangun dilakukan di atas tanah dengan status Hak Pengelolaan yang merupakan BMN/BMD, maka kompensasi atas pengalihan tersebut dapat dialokasikan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah sebagai Dana P3NK, sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan yang berlaku di bidang pengelolaan keuangan negara, pengelolaan keuangan daerah, serta hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Kedua, dalam hal Pengalihan Hak Membangun dilakukan di atas tanah yang bukan merupakan BMN/BMD, maka skema tersebut tidak secara langsung menghasilkan *direct benefit* berupa Dana P3NK yang dapat segera dimonetisasi oleh Pengelola P3NK. Meskipun demikian, pemerintah daerah tetap dapat memperoleh manfaat secara tidak langsung melalui peningkatan pendapatan asli daerah (PAD), antara lain dari PBB-P2, pajak hotel dan restoran, serta retribusi lainnya, seiring dengan meningkatnya aktivitas ekonomi di kawasan yang bersangkutan.

2b. Tata Cara (diajukan oleh donor)



Keterangan:

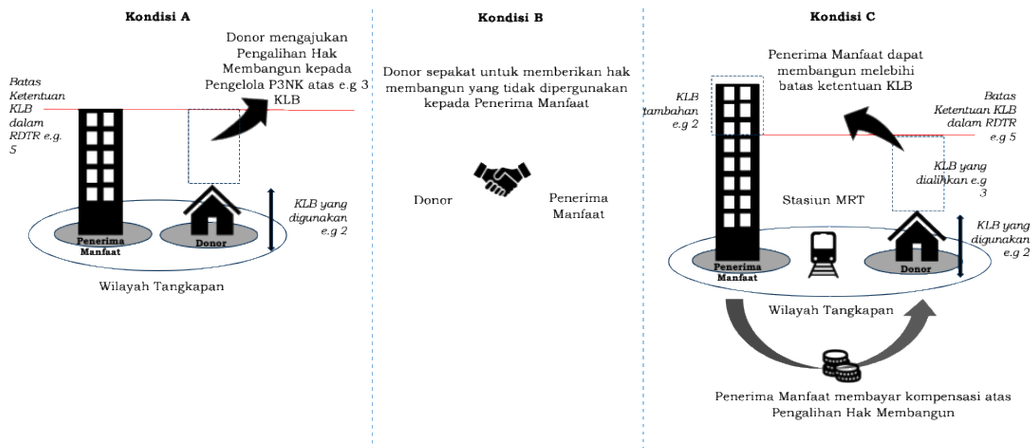
1) Pemerintah Daerah mengatur mekanisme Pengalihan Hak Membangun pada RDTR atau dokumen peraturan lainnya sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN terkait kriteria teknis, pendaftaran, dan pencatatan Pengalihan Hak Membangun.
2) Donor menawarkan Hak Membangun yang Dapat Dialihkan atas lahan miliknya yang tidak dipergunakan kepada Pengelola P3NK.
3) Pengelola P3NK mengidentifikasi status lahan donor dan mencatat Hak Membangun yang Dapat Dialihkan yang hendak dialihkan. Pengelola P3NK kemudian memfasilitasi donor dalam menemukan Penerima Manfaat yang memerlukan penambahan luas lantai bangunan.
4) Donor dan Penerima Manfaat setuju untuk melakukan transaksi Pengalihan Hak Membangun dan menandatangani perjanjian Pengalihan Hak Membangun. Pengalihan Hak Membangun tersebut harus didaftarkan dan dicatatkan ke kantor pertanahan setempat.
5) Dalam hal:
   a) lahan yang dimiliki oleh donor berstatus sebagai lahan non BMN/BMD, proses dilanjutkan dengan Penerima Manfaat membayar biaya kompensasi kepada donor berdasarkan hasil negosiasi. Pembayaran dilakukan langsung ke rekening donor.
   b) lahan yang dimiliki oleh donor merupakan lahan BMN, proses dilanjutkan dengan Penerima Manfaat membayar biaya kompensasi kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang sesuai peraturan perundang-undangan di bidang penerimaan negara bukan pajak. Jika lahan yang dimiliki oleh donor merupakan lahan BMD, proses dilanjutkan dengan Penerima Manfaat membayar biaya kompensasi kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang sesuai peraturan perundang-undangan di bidang penerimaan daerah.
6) Pemerintah Pusat (sehubungan dengan BMN) atau Pemerintah Daerah (sehubungan dengan BMD) dapat mengalokasikan seluruh atau sebagian kompensasi yang diterimanya dari hasil Pengalihan Hak Membangun sebagai Dana P3NK sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang pengelolaan keuangan pusat, pengelolaan keuangan daerah, dan hubungan keuangan pemerintah pusat dan pemerintah daerah.
7) Pengelola P3NK menerima Dana P3NK.
8) Pengelola P3NK menyimpan Dana P3NK yang didapatkan dari hasil Pengalihan Hak Membangun, apabila Dana P3NK yang didapatkan dari transaksi Pengalihan Hak Membangun belum mencukupi jumlah untuk pembangunan fasilitas publik.
9) Pengelola P3NK menggunakan dana P3NK berdasarkan RP3NK untuk melakukan pembangunan fasilitas publik dalam jangka waktu tertentu.

10) Segera setelah pembangunan fasilitas publik selesai, Pengelola P3NK menyerahkan fasilitas publik tersebut kepada Pemerintah Daerah.

11) Fasilitas publik baru sebagaimana dimaksud pada angka 10) dicatatkan sebagai BMD. Dalam hal pencatatan BMD, Pengelola P3NK dan Pemerintah Daerah menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST).

Ilustrasi Kasus

Ilustrasi kasus berikut berlaku bagi kasus Pengalihan Hak Membangun yang diajukan oleh donor:



Penjelasan Kondisi A:

a) Dalam suatu Wilayah Tangkapan, donor memiliki rumah dengan nilai KLB e.g 2 dan tidak memiliki rencana untuk menggunakan KLB yang diperbolehkan sebagaimana ditetapkan dalam RDTR (e.g. 5). Donor mengajukan transaksi Pengalihan Hak Membangun kepada Pengelola P3NK atas KLB yang tidak dipergunakan (e.g. 3).

b) Penerima Manfaat memiliki gedung setinggi dengan nilai KLB e.g 5 yang juga merupakan batas ketentuan KLB dalam RDTR. Penerima Manfaat berencana untuk meningkatkan tinggi bangunan gedung.

c) Pengelola P3NK bertugas untuk memfasilitasi donor yang hendak mengalihkan Hak Membangun yang Dapat Dialihkan dan menemukan Penerima Manfaat yang membutuhkan tambahan KLB.

Penjelasan Kondisi B:

a) Pengelola P3NK bertugas untuk memfasilitasi donor yang hendak mengalihkan Hak Membangun yang Dapat Dialihkan dan menemukan Penerima Manfaat yang membutuhkan tambahan KLB.

b) Setelah ditemukan, donor dan Penerima Manfaat membuat perjanjian kerjasama untuk mengalihkan Hak Membangun yang Dapat Dialihkan.

Penjelasan Kondisi C:

a) Apabila lahan yang dimiliki donor merupakan BMN/BMD, maka Penerima Manfaat membayarkan kompensasi dari Pengalihan Hak Membangun kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang sesuai peraturan perundang-undangan di bidang penerimaan negara bukan pajak (PNBP), pajak dan retribusi daerah, dan hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

b) Apabila lahan yang dimiliki donor bukan merupakan BMN/BMD, maka Penerima Manfaat membayarkan kompensasi dari Pengalihan Hak Membangun langsung ke rekening donor.

c) Setelah menerima Pengalihan Hak Membangun, Penerima Manfaat dapat menambahkan nilai KLB lebih tinggi dari batas ketentuan KLB dalam RDTR.

d) Setelah Hak Membangun yang Dapat Dialihkan diberikan kepada Penerima Manfaat, donor tidak lagi dapat meningkatkan nilai KLB bangunan yang dimiliki.

e) Dalam hal Hak Membangun yang Dapat Dialihkan berada pada lahan BMN/BMD, kompensasi Pengalihan Hak Membangun yang dibayarkan oleh Penerima Manfaat kepada donor dapat dialokasikan sebagian atau seluruhnya sebagai Dana P3NK. Dana P3NK kemudian dapat digunakan oleh Pengelola P3NK untuk membangun infrastruktur baru.

3b. Formula Penentuan Besaran Dana P3NK

Pengalihan Hak Membangun dilakukan dengan adanya pengalihan secara sukarela Hak Membangun yang Dapat Dialihkan dari satu tempat yang ingin dipertahankan atau dilindungi menuju tempat yang diharapkan untuk berkembang.

Dalam pelaksanaan Pengalihan Hak Membangun, terdapat 2 (dua) bentuk situasi yang perlu dibedakan. Pertama, apabila Pengalihan Hak Membangun dilakukan di atas tanah dengan status Hak Pengelolaan yang merupakan BMN/BMD, maka kompensasi atas pengalihan tersebut dapat dialokasikan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah sebagai Dana P3NK, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pengelolaan keuangan negara, pengelolaan keuangan daerah, serta hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Kedua, dalam hal Pengalihan Hak Membangun dilakukan di atas tanah yang bukan merupakan BMN/BMD, maka skema tersebut tidak secara langsung menghasilkan *direct benefit* berupa Dana P3NK yang dapat segera dimonetisasi oleh Pengelola P3NK. Meskipun demikian, pemerintah daerah tetap dapat memperoleh manfaat secara tidak langsung melalui peningkatan pendapatan asli daerah (PAD), antara lain dari PBB-P2, pajak hotel dan restoran, serta retribusi lainnya, seiring dengan meningkatnya aktivitas ekonomi di kawasan yang bersangkutan.

Bagian Kedua
Hasil Pengembangan Kawasan

A. Pemanfaatan BMB/BMD Hasil Penciptaan Nilai Kawasan dalam Bentuk Fisik atau Non Tunai

1. Persyaratan

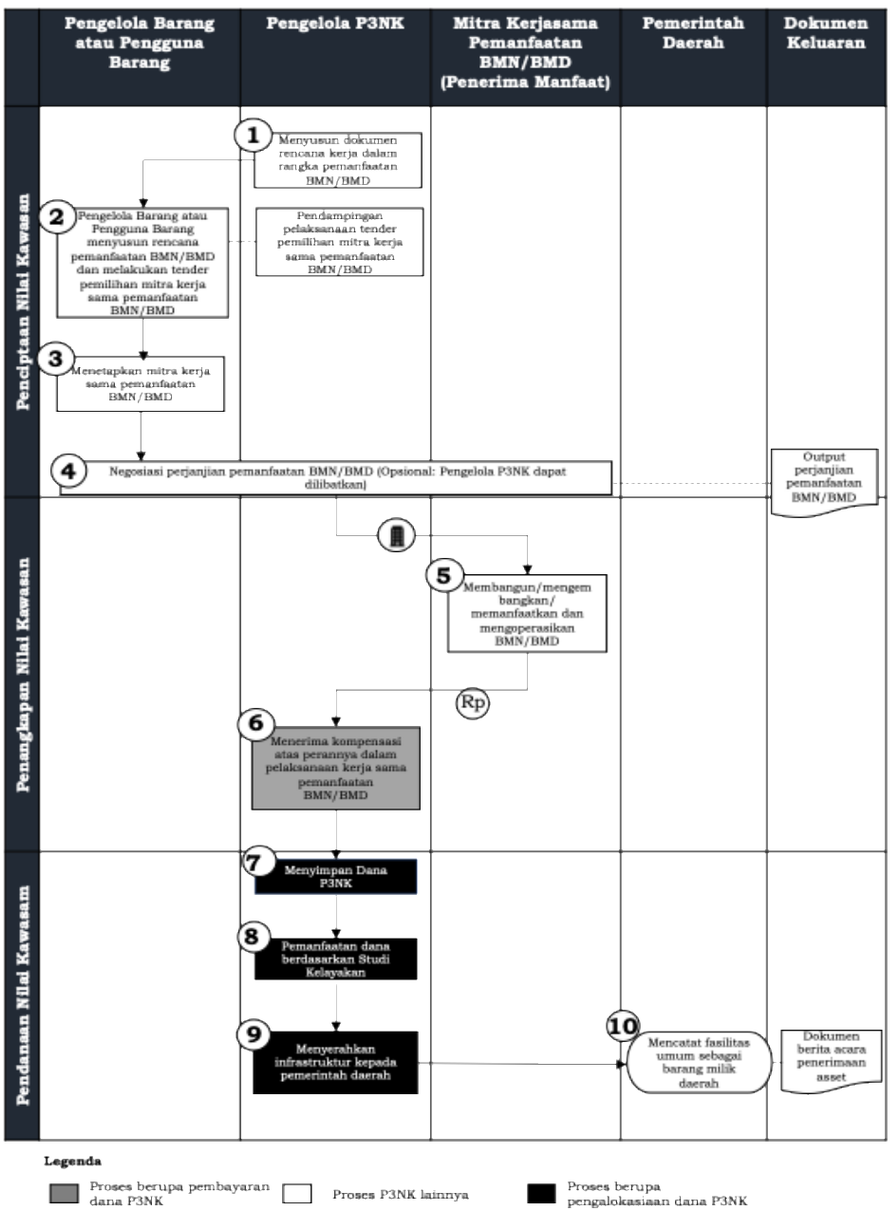
Untuk melaksanakan penangkapan nilai kawasan melalui pemanfaatan BMN/BMD hasil penciptaan nilai kawasan dalam bentuk fisik atau non tunai harus memenuhi persyaratan:

a. Terdapat institusi yang berkaitan dengan tata ruang yang dapat mengawasi jalannya Penyelengaraan P3NK;

b. Kondisi pasar Wilayah Tangkapan dalam kondisi yang baik; dan

c. Pengelola Barang atau Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang/Kepala Daerah telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan Pengelola P3NK dalam rangka pemanfaatan BMN/BMD hasil penciptaan nilai kawasan di dalam Wilayah Tangkapan.

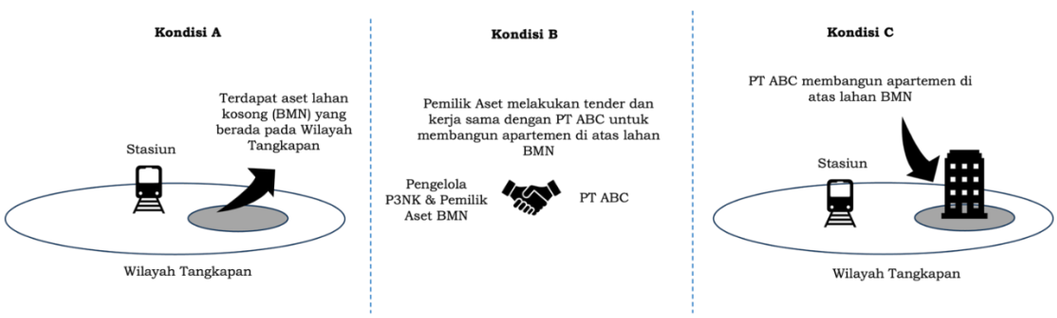
2. Tata Cara



Keterangan:

1) Berdasarkan perjanjian kerja sama dalam rangka pemanfaatan BMN/BMD dengan Pengelola Barang atau Pengguna Barang, Pengelola P3NK menyusun dokumen rencana pemanfaatan BMN/BMD.
2) Pengelola Barang atau Pengguna Barang menyusun rencana pemanfaatan BMN/BMD sesuai peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN/BMD dan melaksanakan pemilihan mitra kerja sama pemanfaatan BMN/BMD. Pengelola P3NK dapat melakukan pendampingan teknis dalam penyusunan dokumen tender dan selama proses pemilihan mitra.
3) Kepala Daerah/Pengelola Barang/Pengguna Barang sesuai kewenangannya menetapkan mitra kerja sama pemanfaatan BMN/BMD.
4) Pengelola Barang atau Pengguna Barang melakukan negosiasi ketentuan perjanjian pemanfaatan BMN/BMD dengan mitra terpilih. Pengelola P3NK dapat melakukan pendampingan selama proses negosiasi. Selanjutnya, Pengelola Barang atau Pengguna Barang dan mitra terpilih menandatangani perjanjian pemanfaatan BMN/BMD.
5) Penerima Manfaat membangun dapat membangun, mengembangkan atau memanfaatkan BMN/BMD sesuai dengan perjanjian kerja sama pemanfaatan BMN/BMD.
6) Pengelola P3NK dapat memperoleh kompensasi atas perannya dalam kerja sama pemanfaatan BMN/BMD. Besaran kompensasi tersebut ditetapkan oleh Pengelola Barang atau Pengguna Barang.
7) Pengelola P3NK dapat menyimpan dan memanfaatkan Dana P3NK yang didapatkan kompensasi dalam rangka pemanfaatan BMN/BMD, apabila Dana P3NK tersebut belum mencukupi jumlah untuk pembangunan fasilitas publik baru.
8) Pengelola P3NK memanfaatkan Dana P3NK berdasarkan RP3NK untuk melakukan pembangunan fasilitas publik dalam jangka waktu tertentu.
9) Pengelola P3NK menyerahkan pembangunan fasilitas publik kepada Pemerintah Daerah.
10) Fasilitas publik baru sebagaimana dimaksud pada angka 9) dicatatkan sebagai BMD. Dalam hal pencatatan BMD, Pengelola P3NK dan Pemerintah Daerah menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST). Apabila fasilitas publik yang didanai Dana P3NK tidak didaftarkan sebagai BMD, maka status kepemilikan barang perlu merujuk pada Perjanjian Dukungan Pendanaan.

Ilustrasi Studi Kasus



Penjelasan Kondisi A:

Terdapat aset lahan kosong (*greenfield*) atau area terbangun (*brownfield*) yang merupakan BMN yang terletak di dalam Wilayah Tangkapan.

Penjelasan Kondisi B:

a) Mempertimbangkan lokasi Wilayah Tangkapan yang premium, Pengelola Barang atau Pengguna Barang kemudian berencana memanfaatkan lahan tersebut dengan melakukan kerja sama dengan pihak ketiga.

b) Pengelola Barang atau Pengguna Barang kemudian melakukan pengadaan dengan melakukan konsultasi dengan Pengelola P3NK yang sudah ditunjuk sebagai agen pengadaan (*procurement agent*).

c) Berdasarkan proses tender, Pengelola Barang atau Pengguna Barang kemudian menunjuk PT ABC sebagai pengembang lahan.

d) Persetujuan atas pemanfaatan BMN dituangkan dalam perjanjian pemanfaatan BMN yang ditandatangani oleh Pengelola Barang atau Pengguna Barang dan PT ABC. Dalam perjanjian kerja sama tersebut, turut mengatur mengenai hak Pengelola P3NK mendapatkan porsi atas biaya pemanfaatan BMN misalnya sebesar 5% (lima persen) dari nilai pemanfaatan BMN sebagaimana ditentukan.

Penjelasan Kondisi C:

PT ABC kemudian membangun apartemen di atas lahan BMN tersebut dan membayarkan biaya/tarif/kontribusi tetap pemanfaatan BMN kepada Pengelola Barang atau Pengguna Barang.

3. Formula Penentuan Besaran Dana P3NK

Pemanfaatan BMN/BMD hasil penciptaan nilai kawasan yang dilakukan dengan mengoptimalkan pemanfaatan BMN/BMD dari hasil penciptaan nilai kawasan yang berada di dalam Wilayah Tangkapan kepada Penerima Manfaat melalui suatu kerja sama antara pemilik aset BMN/BMD dengan Pengelola Barang atau Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang. Adapun formula penentuan besaran Dana P3NK untuk instrumen ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$Biaya\ P3NK\ yang\ dibayarkan\ ke\ Pengelola\ P3NK = a \times T \times P_{LVC} \times inf$$

Keterangan:

a = luas area (m^2)

T = tarif dasar untuk dapat ditentukan oleh Pengelola P3NK, disesuaikan dengan lokasi Wilayah Tangkapan (Rp/m^2)

P_{LVC} = persentase biaya P3NK yang harus dibayarkan (%)

Inf = faktor inflasi sejak tahun penerbitan regulasi ini.

Formula besaran harus disesuaikan lebih lanjut mempertimbangkan kondisi spesifik masing-masing Wilayah Tangkapan.

B. Kompensasi Pelampauan KLB dalam Bentuk Fisik atau Non Tunai

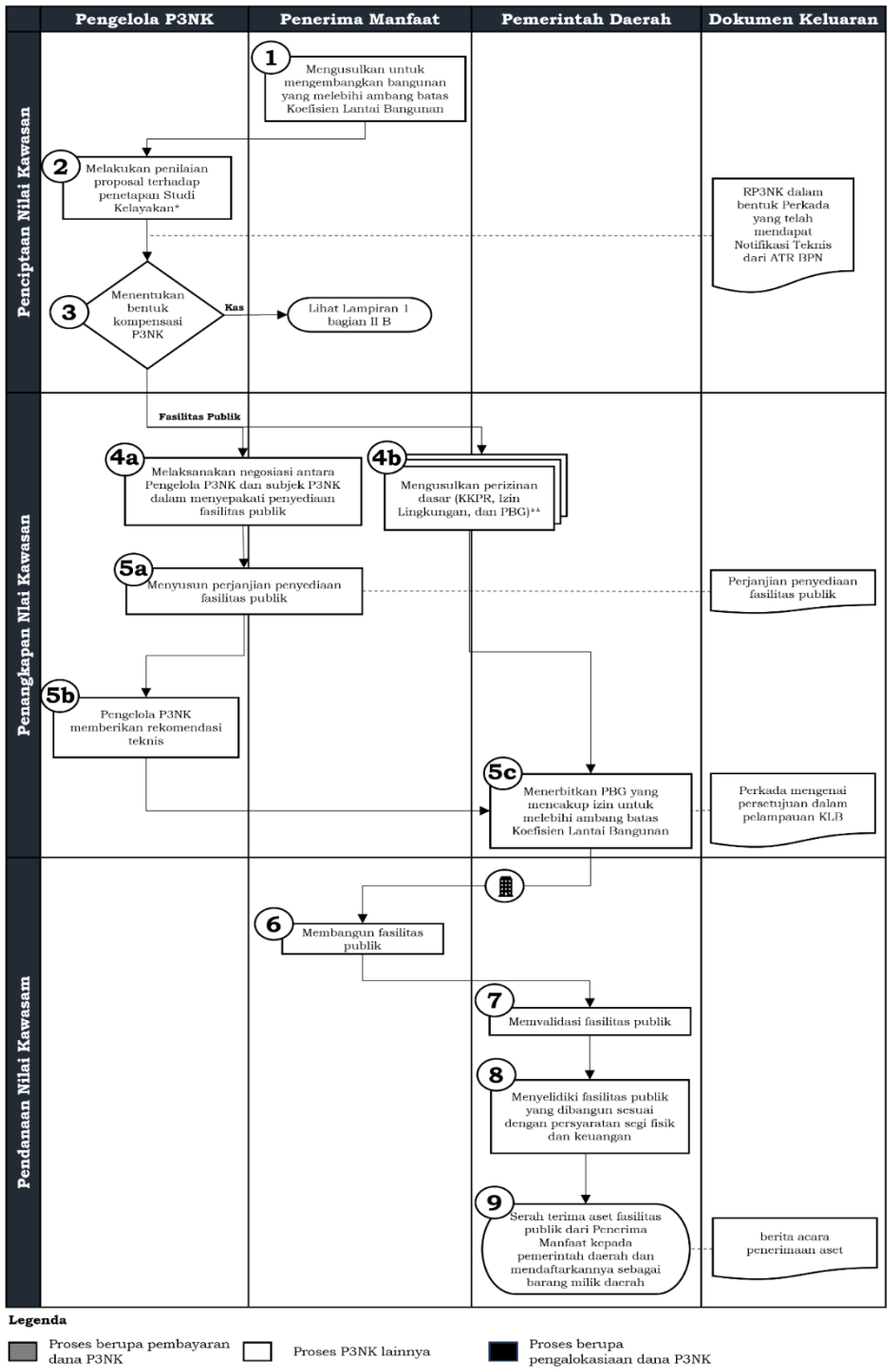
1. Persyaratan

Untuk melaksanakan penangkapan nilai kawasan melalui kompensasi pelampauan KLB dalam bentuk fisik atau non tunai harus memenuhi persyaratan:

a. Wilayah Tangkapan memiliki ketentuan mengenai teknik pengaturan zonasi berupa zona bonus yang tertuang dalam RDTR; dan

b. Terdapat institusi yang berkaitan dengan tata ruang yang dapat mengawasi jalannya penyelenggaran P3NK.

2. Tata Cara kompensasi dalam bentuk fisik/non tunai



Catatan:
** Studi Kelayakan P3NK harus melakukan konsultasi dengan Kementerian ATR BPN*
***Pengajuan perizinan berdasarkan ketentuan yang berlaku yang dijelaskan lebih lanjut pada bagian dibawah ini*

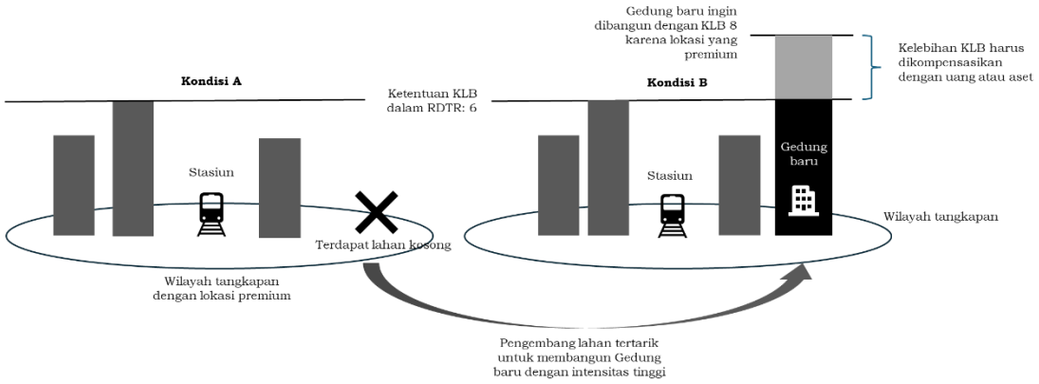
Keterangan:

1) Penerima Manfaat mengusulkan untuk mengembangkan bangunan yang melebihi ambang batas KLB kepada Pengelola P3NK.

2) Pengelola P3NK kemudian melakukan penilaian proposal yang diajukan oleh Penerima Manfaat berdasarkan keputusan Kepala Daerah perihal penetapan Studi Kelayakan P3NK.
3) Pengelola P3NK menentukan bentuk kompensasi P3NK atas pelampauan KLB yang dapat berupa kas atau fasilitas publik. Jika kompensasi dalam bentuk kas maka keterangan lebih lanjut terkait proses ini dapat dilihat dalam Bagian Kesatu huruf C mengenai Kompensasi Pelampauan KLB dalam Bentuk Tunai.
4) Dalam hal:
    a) kompensasi dalam bentuk fasilitas publik, maka dilakukan negosiasi antara Pengelola P3NK dan Penerima Manfaat, yang hasilnya dituangkan dalam perjanjian penyediaan fasilitas publik.
    b) Penerima Manfaat mengajukan perizinan dasar seperti kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, izin lingkungan, dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), kepada Pemerintah Daerah berdasarkan ketentuan yang berlaku yang dijelaskan lebih lanjut pada bagian di bawah.
5) Dalam hal:
    a) Pengelola P3NK bersama dengan Penerima Manfaat menyusun dan menandatangani perjanjian penyediaan fasilitas publik oleh Penerima Manfaat.
    b) Pengelola P3NK memberikan rekomendasi teknis.
    c) Pengajuan perizinan dasar pada angka 4) huruf b), Pemerintah Daerah menerbitkan persetujuan bangunan gedung (PBG) setelah terbitnya Peraturan Kepala Daerah yang mencakup izin untuk melebihi ambang batas KLB.
6) Penerima Manfaat membangun fasilitas publik sesuai perjanjian yang telah disepakati.
7) Pemerintah Daerah kemudian melakukan validasi terhadap fasilitas publik yang telah dibangun.
8) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan sesuai dengan persyaratan segi fisik dan keuangan terhadap fasilitas publik yang telah dibangun.
9) Proses diakhiri dengan serah terima aset fasilitas publik dari Penerima Manfaat kepada Pemerintah Daerah, diikuti dengan pendaftaran aset sebagai BMD. Dokumen keluaran dari proses ini adalah dokumen berita acara penerimaan aset antara Pengelola P3NK dengan Pemerintah Daerah. Apabila fasilitas publik yang didanai Dana P3NK tidak didaftarkan sebagai BMD, maka status kepemilikan barang perlu merujuk pada Perjanjian Dukungan Pendanaan.

Peraturan Menteri Koordinator ini tidak mengatur mengenai pengelolaan aset fisik. Pengelolaan aset tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pedoman pengelolaan BMD.

Ilustrasi Studi Kasus



Penjelasan Kondisi A:

a) Kondisi A menggambarkan kondisi awal Wilayah Tangkapan yang berada pada kawasan sekitar stasiun dengan ketentuan KLB 6.

b) Wilayah Tangkapan berada pada lokasi yang premium dan terdapat lahan kosong di dalamnya.

Penjelasan Kondisi B:

a) Suatu pengembang lahan memiliki rencana untuk membangun gedung baru dengan intensitas yang lebih tinggi dari ketentuan KLB dikarenakan lokasi yang premium.

b) Pengembang gedung tersebut menginginkan untuk membangun gedung baru dengan KLB 8 di kawasan tersebut untuk mencapai keuntungan yang optimal.

c) Untuk memohon tambahan 2 (dua) KLB, pengembang gedung tersebut dapat mengajukan kompensasi pelampauan KLB dalam bentuk fisik / non tunai kepada Pengelola P3NK.

d) Pengembang gedung membangun aset senilai total tarif KLB sesuai dengan ketetapan Kepala Daerah kepada Pengelola P3NK.

3. Formula Penentuan Besaran Dana P3NK

Kompensasi pelampauan KLB merupakan mekanisme pertukaran bersyarat berupa pelampauan KLB kepada masyarakat atau pemilik selaku Penerima Manfaat di dalam lokasi tertentu dalam Wilayah Tangkapan dengan bentuk pembayaran non tunai. Adapun formula penentuan besaran Dana P3NK untuk instrumen ini dapat dirumuskan sebagai berikut.

$$Harga\ aset\ yang\ harus\ dibangun = L \times \left(T \times (1 + \text{inf})\right) \times I_{zone}$$

Keterangan:

L = tambahan luas area yang diajukan untuk melebihi ketentuan KLB (m^2)

T = tarif penalti KLB (Rp/m^2)

Inf = faktor inflasi sejak tahun penerbitan regulasi ini

I_{zone} = indeks pengali (multiplier), ditentukan berdasarkan jarak simpul infrastruktur terhadap lokasi Penerima Manfaat

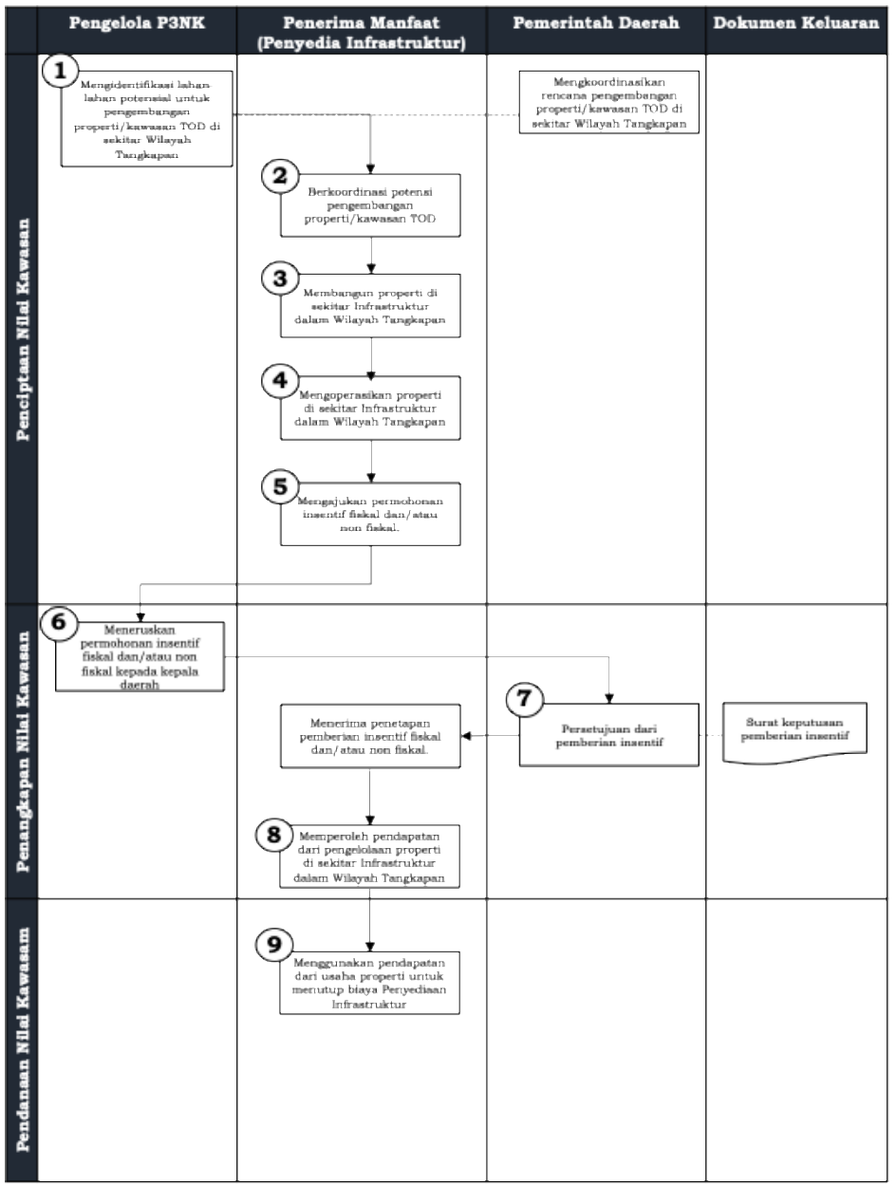
Formula besaran harus disesuaikan lebih lanjut mempertimbangkan kondisi spesifik masing-masing Wilayah Tangkapan.

C. Integrasi Horizontal Penyediaan Infrastruktur dan Usaha Properti

1. Persyaratan

Untuk melaksanakan penangkapan nilai kawasan melalui integrasi horizontal Penyediaan Infrastruktur dan usaha properti harus memenuhi persyaratan bahwa Infrastruktur dapat terhubung secara fisik atau non fisik dengan usaha properti dalam Wilayah Tangkapan.

2. Tata Cara

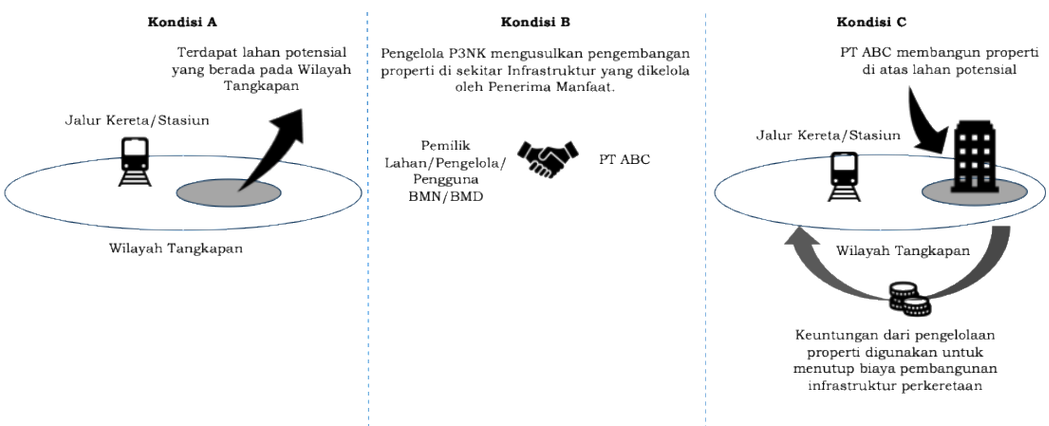


Keterangan:

1) Pengelola P3NK mengidentifikasi lahan-lahan yang potensial untuk dikembangkan di sekitar Wilayah Tangkapan dan juga berletak pada Koridor Ekonomi dari jalur kereta. Pengelola P3NK kemudian menginformasikan potensi pengembangan properti di sekitar Infrastruktur sekaligus berpotensi menjadi kawasan berorientasi transit (*Transit Oriented Development – TOD*). Pemerintah Daerah mengkoordinasikan potensi pengembangan properti/kawasan TOD tersebut dengan para pemangku kepentingan.

2) Berdasarkan identifikasi pengembangan potensial, Penerima Manfaat selaku penyedia Infrastruktur perkeretaan/operator angkutan umum massal bersama Pengelola P3NK berkoordinasi dan mengkaji kelayakan pengembangan properti/kawasan TOD pada lahan tersebut.
3) Penerima Manfaat membangun properti di sekitar Infrastruktur dalam Wilayah Tangkapan tersebut dan dapat menghubungkan properti tersebut dengan akses masuk pada Infrastruktur kereta yang dioperasikan oleh Penerima Manfaat.
4) Penerima Manfaat mengelola properti di sekitar Infrastruktur dalam Wilayah Tangkapan tersebut dan memperoleh pendapatan pengelolaan properti dari *tenant* atau pelanggan retail sekaligus berperan sebagai pengelola kawasan TOD.
5) Penerima Manfaat mengajukan permohonan insentif kepada Kepala Daerah melalui Pengelola P3NK atas pengembangan properti di Wilayah Tangkapan tersebut.
6) Pengelola P3NK memberikan rekomendasi insentif kepada Kepala Daerah.
7) Berdasarkan rekomendasi dari Pengelola P3NK, Kepala Daerah memberikan insentif baik itu insentif fiskal maupun non fiskal. Pemerintah Daerah memberikan insentif melalui surat keputusan kepala daerah.
8) Penerima Manfaat memperoleh pendapatan pengelolaan properti/kawasan TOD dari *tenant* dan/atau pelanggan retail. Pendapatan pengelolaan properti tersebut merupakan pendapatan *non-fare box* yang dapat digunakan oleh Penerima Manfaat untuk menutup biaya pembangunan Infrastruktur.
9) Penerima Manfaat menggunakan pendapatan dari pengelolaan properti untuk menutup biaya pembangunan Infrastruktur. Sejumlah dana yang digunakan untuk menutup biaya pembangunan properti tersebut merupakan sisa pendapatan pengelolaan properti setelah dikurangi seluruh biaya pengelolaan properti terpenuhi.

Ilustrasi Studi Kasus



Penjelasan Kondisi A:

a) Terdapat suatu lahan yang potensial untuk dikembangkan di sekitar Wilayah Tangkapan dan juga berletak pada Koridor Ekonomi dari stasiun/jalur kereta yang dioperasikan oleh Penerima Manfaat.

b) Pengelola P3NK berinisiatif untuk mengusulkan pengembangan properti di sekitar Infrastruktur yang dikelola oleh Penerima Manfaat tersebut kepada pemilik lahan/Pengelola/Pengguna BMN/BMD dan kepada Penerima Manfaat. Pengembangan properti tersebut dapat dihubungkan langsung dengan jalur kereta/stasiun dan dikembangkan sebagai kawasan TOD.

Penjelasan Kondisi B:

Pemilik lahan/Pengelola/Pengguna BMN/BMD dan Penerima Manfaat mengadakan perjanjian untuk pendayagunakan/memanfaatkan lahan untuk dibangun properti dan dikembangkan sebagai kawasan TOD.

Penjelasan Kondisi C:

Penerima Manfaat memperoleh pendapatan pengelolaan properti/kawasan TOD dari *tenant* dan/atau pelanggan retail. Pendapatan pengelolaan properti tersebut merupakan pendapatan *non-fare box* yang dapat digunakan oleh Penerima Manfaat untuk menutup biaya pembangunan Infrastruktur.

3. Penentuan besaran Dana P3NK

Integrasi horizontal Penyediaan Infrastruktur dan usaha properti merupakan pengintegrasian usaha properti ke dalam usaha Penyediaan Infrastruktur pada Wilayah Tangkapan dengan tujuan agar keuntungan yang dihasilkan dari usaha properti dapat menutup seluruh atau sebagian biaya sehubungan dengan Penyediaan Infrastruktur.

Pada prinsipnya, integrasi horizontal Penyediaan Infrastruktur antara dan usaha properti tidak secara langsung menghasilkan *direct benefit* berupa Dana P3NK yang dapat segera dimonitisasi oleh Pengelola P3NK. Pemerintah daerah dapat memperoleh manfaat melalui peningkatan kinerja Penerima Manfaat yang terlibat dalam pengembangan kawasan, percepatan pengembalian investasi atas pembiayaan penyediaan Infrastruktur, serta peningkatan nilai ekonomi aset yang dikelola. Di samping itu, skema ini juga berpotensi mendorong peningkatan pendapatan asli daerah (PAD), antara lain melalui PBB-P2, pajak hotel dan restoran, serta retribusi lainnya seiring dengan tumbuhnya aktivitas ekonomi di kawasan tersebut.

MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AIRLANGGA HARTARTO

LAMPIRAN VI
PERATURAN MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2026
TENTANG
PEDOMAN PELAKSANAAN PENDANAAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR MELALUI PENGELOLAAN PEROLEHAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN

LAPORAN PELAKSANAAN P3NK

A. Penyusunan Laporan Pelaksanaan P3NK

Laporan Pelaksanaan P3NK disusun oleh Pengelola P3NK yang disampaikan kepada Kepala Daerah paling sedikit 1 (satu) kali dalam 6 (enam) bulan atau sewaktu-waktu diperlukan.

B. Format Laporan Pelaksanaan P3NK

Format Laporan Pelaksanaan P3NK paling sedikit memuat:

Bab I Pendahuluan

1.1. Latar Belakang
1.2. Tujuan
1.3. Dasar Hukum
1.4. Tugas, Fungsi dan Struktur Organisasi
    1.4.1. Tugas dan Fungsi
    1.4.2. Struktur Organisasi
1.5. Sumber Daya Manusia
1.6. Potensi dan Permasalahan Strategis
    1.6.1. Potensi/Peran Strategis

Bab II Perencanaan Kinerja

2.1. Rencana Strategis Pengelola P3NK (Lima Tahun)
2.2. Perjanjian Kinerja Tahun Berjalan
2.3. Rencana Kerja Tahun Berjalan
2.4. Alokasi Anggaran Tahun Berjalan

Bab III Realisasi Ketercapaian P3NK

3.1. Target P3NK (Sesuai Periode P3NK)
3.2. Realisasi Ketercapaian P3NK di Tahun Berjalan
3.3. Perbandingan Realisasi Ketercapaian P3NK (Tahun berjalan dengan Tahun Lalu)

Bab IV Capaian Kinerja Pengelola P3NK

4.1. Capaian Kinerja Pengelola P3NK
4.2. Capaian Indikator Kinerja Organisasi
    4.2.1. Capaian Indikator Kinerja (sesuai Perjanjian Kinerja Tahun Berjalan
    4.2.2. Perbandingan Capaian Kinerja (Tahun berjalan dengan tahun lalu) 4.2.3. Capaian Kinerja Lainnya

4.2.4. Realisasi Anggaran Tahun Berjalan
4.2.5. Perbandingan Realisasi Anggaran (Tahun Berjalan dengan Tahun LaIu)
4.2.6. Analisis Efisiensi Anggaran
4.2.7. Evaluasi Internal

Bab IV Penutup
4.1. Kesimpulan
4.2. Tindak Lanjut

Adapun jika terdapat kejadian kahar atau *force majeure*, wajib disampaikan dalam Laporan Pelaksanaan P3NK.

C. Adapun Laporan Realisasi Anggaran Pengelola P3NK sebagaimana dicantumkan dalam Laporan Pengelola P3NK pada angka 3.2.1 paling sedikit memuat:
1. Laporan Realisasi Anggaran. Hal ini mencakup komponen:
   a. Pendapatan dari Penerima Manfaat dan/atau dari APBD
   b. Dana operasional lembaga pengelola P3NK
   c. Dana Penyediaan Infrastruktur

   Contoh Laporan Realisasi Anggaran dapat mengikuti format pada tabel sebagai berikut:

LAPORAN REALISASI ANGGARAN PENGELOLAAN DANA P3NK
UNTUK TAHUN ANGGARAN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 20XX

URAIAN	**CAT.**	**TA 20XX**		**%thd anggaran**	**TA 20XX**
		ANGG.	**REAL.**		**REAL.**
PENDAPATAN	B.1	xxx	xxx		xxx
Dana dari Penerima Manfaat	B.1.1	xxx	xxx		xxx
Dana dari APBD	B.1.2	xxx	xxx		xxx
…	B.1.X.	xxx	xxx		xxx
PENGELUARAN	B.2	xxx	xxx		xxx
Dana Operasional	B.2.1	xxx	xxx		xxx
Biaya Upah Pekerja	B.2.1.1.	xxx	xxx		xxx
…	B.2.1.X.	xxx	xxx		xxx
Dana Penyediaan Infrastruktur	B.2.2.	xxx	xxx		xxx
Biaya Pembangunan Jembatan Penyeberangan Orang	B.2.2.1	xxx	xxx		xxx
Biaya Revitalisasi Jalur Pedestrian	B.2.2.2	xxx	xxx		xxx
…	B.2.2.X	xxx	xxx		xxx

2. Catatan atas Laporan Keuangan. Hal ini dapat mengacu pada peraturan mengenai sistem akuntansi dan pelaporan keuangan.

D. Laporan Keuangan disusun dan disajikan sesuai dengan standar akuntansi pemerintah.

MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AIRLANGGA HARTARTO