



SALINAN

**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 79 TAHUN 2024

TENTANG

**PENDANAAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR MELALUI
PENGELOLAAN PEROLEHAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka mendorong pelaksanaan pembangunan nasional yang berkelanjutan dan berkesinambungan, diperlukan optimalisasi skema pendanaan alternatif untuk pembangunan infrastruktur sehingga dapat mengurangi beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;
 - b. bahwa telah dikembangkan salah satu skema pendanaan alternatif berbasis kewilayahan untuk pendanaan infrastruktur suatu kawasan melalui perolehan peningkatan nilai yang dihasilkan dari dampak penyediaan infrastruktur di suatu kawasan yang dikenal dengan skema perolehan peningkatan nilai kawasan;
 - c. bahwa dalam rangka pengelolaan perolehan peningkatan nilai kawasan, diperlukan pengaturan yang komprehensif untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pemangku kepentingan;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pendanaan Penyediaan Infrastruktur melalui Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan;

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

MEMUTUSKAN: . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 2 -

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PENDANAAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR MELALUI PENGELOLAAN PEROLEHAN PENINGKATAN NILAI KAWASAN.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden 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 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 3 -

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 deliniasi 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. 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.
11. 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.

12. Pengelola . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 4 -

12. 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 pemukiman.
13. Penerima Manfaat adalah setiap pihak yang mendapatkan manfaat baik secara langsung maupun tidak langsung sebagai akibat dari adanya Peningkatan Nilai.
14. 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.
15. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
16. Kepala Daerah adalah gubernur bagi daerah otonom provinsi, atau bupati bagi daerah otonom kabupaten, atau wali kota bagi daerah otonom kota.
17. Pengelola P3NK adalah pihak yang ditetapkan oleh Kepala Daerah untuk mengelola Dana P3NK dan hasil pengembangan kawasan.
18. 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.
19. Koefisien Lantai Bangunan adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai keterangan rencana kota.
20. Barang Milik Negara yang selanjutnya disingkat BMN adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban ABPN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

21. Barang . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 5 -

21. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
22. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang selanjutnya disingkat APBN adalah rencana keuangan tahunan pemerintahan negara yang disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat.
23. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan daerah yang ditetapkan dengan peraturan daerah.
24. Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
25. Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
26. 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.
27. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
28. Wajib Pajak adalah wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pajak Daerah.
29. Penerimaan Negara Bukan Pajak yang selanjutnya disingkat PNBPN adalah pungutan yang dibayar oleh orang pribadi atau badan dengan memperoleh manfaat langsung maupun tidak langsung atas layanan atau pemanfaatan sumber daya dan hak yang diperoleh negara, berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang menjadi penerimaan Pemerintah Pusat di luar penerimaan perpajakan dan hibah dan dikelola dalam mekanisme APBN.
30. Perangkat . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 6 -

30. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Kepala Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
31. 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.
32. Rekening Kas Umum Negara adalah rekening tempat penyimpanan uang negara yang ditentukan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan selaku bendahara umum negara untuk menampung seluruh penerimaan negara dan membayar seluruh pengeluaran negara pada bank sentral.
33. Rekening Kas Umum Daerah adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh gubernur/bupati/wali kota untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.
34. Pengelolaan Keuangan Daerah adalah keseluruhan kegiatan yang meliputi perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan, pertanggungjawaban dan pengawasan keuangan daerah.
35. 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.
36. 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.
37. Badan Usaha Milik Negara yang selanjutnya disingkat BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.

38. Badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 7 -

38. Badan Usaha Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BUMD adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh daerah.
39. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan BMN/BMD.
40. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMN/BMD.
41. 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 antarjaringan 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.
42. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.
43. Pengalihan Hak Membangun adalah suatu perangkat pengendalian pemanfaatan lahan yang mendorong pengalihan secara sukarela atas Hak Membangun yang Dapat Dialihkan.
44. 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 rencana tata ruang wilayah atau RDTR.
45. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan koordinasi, sinkronisasi, dan pengendalian urusan kementerian di bidang perekonomian selaku koordinator pengembangan kebijakan P3NK.

BAB . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 8 -

BAB II
TUJUAN, SASARAN, DAN PRINSIP

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 2

- (1) Dalam rangka pembangunan nasional yang berkelanjutan, khususnya dalam Penyediaan Infrastruktur, Pemerintah Daerah dapat menyelenggarakan P3NK.
- (2) Dalam penyelenggaraan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah dapat memperoleh dukungan dari Pemerintah Pusat.
- (3) P3NK dapat diterapkan bersamaan dengan skema pembiayaan dan/atau pendanaan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Tujuan

Pasal 3

P3NK bertujuan menciptakan siklus nilai manfaat sehubungan dengan Penyediaan Infrastruktur, yang terdiri dari penciptaan nilai, penangkapan nilai, dan pendanaan nilai.

Bagian Ketiga
Sasaran

Pasal 4

Sasaran dari P3NK mencakup:

- a. terwujudnya penyelenggaraan pembangunan secara berkelanjutan dengan berdasar pada dokumen rencana tata ruang yang mampu menumbuhkan simpul-simpul ekonomi baru di sepanjang suatu Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi yang terintegrasi dengan Penyediaan Infrastruktur;
- b. meningkatnya . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 9 -

- b. meningkatnya kuantitas, kualitas, dan efisiensi layanan Infrastruktur sehingga berdampak pada terciptanya Peningkatan Nilai;
- c. terciptanya sumber-sumber pendanaan baru untuk mendanai suatu Penyediaan Infrastruktur secara berkesinambungan;
- d. terciptanya iklim investasi yang menarik, kondusif, dan menjamin kepastian hukum, dengan memperhatikan tingkat kewajaran dalam pengembalian investasi;
- e. terdorongnya partisipasi masyarakat dalam pendanaan Penyediaan Infrastruktur melalui penerapan prinsip Penerima Manfaat membayar, dengan mempertimbangkan kemampuan membayar kelompok Penerima Manfaat tertentu; dan
- f. terdorongnya kesadaran dan inisiatif dari Pemerintah Daerah dengan adanya potensi untuk Penyediaan Infrastruktur melalui P3NK untuk menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur secara mandiri.

Bagian Keempat

Prinsip

Pasal 5

P3NK dilakukan dengan prinsip sebagai berikut:

- a. keberlanjutan, yakni optimalisasi pendayagunaan lahan harus dilakukan dengan berlandaskan pada suatu perencanaan berbasis kewilayahan yang komprehensif dan terpadu agar dapat menciptakan kesinambungan dalam penciptaan nilai, penangkapan nilai, dan pendanaan nilai sehingga dapat tercapainya Peningkatan Nilai;
- b. kemitraan, yakni penyelenggaraan P3NK melibatkan seluruh pemangku kepentingan baik dari sisi pemerintah, masyarakat, maupun pelaku usaha;
- c. kemanfaatan, yakni penyelenggaraan P3NK memberikan manfaat sosial dan ekonomi bagi masyarakat;
- d. kepastian hukum, yakni adanya perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam setiap pengambilan keputusan maupun kegiatan investasi sehubungan dengan penyelenggaraan P3NK;

e. keadilan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 10 -

- e. keadilan, yakni penyelenggaraan P3NK melindungi hak dan kewajiban seluruh pemangku kepentingan; dan
- f. tata kelola yang baik, yakni penyelenggaraan P3NK dilakukan dengan memperhatikan prinsip dasar penyelenggaraan pemerintahan yang baik, yang mencakup prinsip transparansi, partisipasi, akuntabilitas, dan penegakan hukum.

BAB III

**PENYELENGGARAAN PENGELOLAAN PEROLEHAN
PENINGKATAN NILAI KAWASAN**

Bagian Kesatu

**Penyelenggaraan P3NK di Masing-Masing Wilayah
Administrasi Pemerintahan**

Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan P3NK dilaksanakan oleh:
 - a. Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk setiap P3NK di dalam wilayah administrasi kabupaten/kota terkait; dan
 - b. Pemerintah Daerah provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sehubungan dengan P3NK di dalam wilayah administrasi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- (2) Dalam rangka pelaksanaan P3NK, Kepala Daerah memiliki kewenangan untuk:
 - a. menyetujui Studi Kelayakan P3NK;
 - b. menetapkan Pengelola P3NK;
 - c. menetapkan sumber Dana P3NK dan delineaasi Wilayah Tangkapan;
 - d. menetapkan dana operasional dan sumber dana operasional Pengelola P3NK;
 - e. mengatur kelembagaan dan tata kelola P3NK;
 - f. menetapkan atau menyetujui distribusi pemberian dukungan pendanaan Penyediaan Infrastruktur yang dananya bersumber dari Dana P3NK;
 - g. menyetujui . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 11 -

- g. menyetujui pemberian insentif dan disinsentif dalam kaitannya dengan pelaksanaan P3NK;
- h. mendapatkan laporan berkala sehubungan dengan perkembangan pelaksanaan P3NK dari Pengelola P3NK;
- i. memfasilitasi setiap konsultasi publik sehubungan dengan penyusunan Studi Kelayakan P3NK;
- j. memfasilitasi koordinasi dengan pemangku kepentingan terkait guna mendukung pelaksanaan P3NK; dan
- k. memfasilitasi penyelesaian permasalahan strategis sehubungan dengan pelaksanaan P3NK.

Bagian Kedua

**Kerja Sama Penyelenggaraan P3NK
Lintas Wilayah Administrasi Pemerintahan**

Pasal 7

- (1) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerja sama antar Pemerintah Daerah dalam rangka P3NK sehubungan dengan pengembangan suatu Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi yang bersifat lintas wilayah administrasi pemerintahan.
- (2) Pelaksanaan kerja sama daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam perjanjian kerja sama yang ditandatangani oleh para Kepala Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kerja sama daerah.
- (3) Dalam rangka pelaksanaan P3NK lintas wilayah administrasi pemerintahan, kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dimiliki oleh masing-masing Kepala Daerah dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kerja sama daerah.
- (4) Dalam hal Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) tidak dapat melakukan kerja sama daerah sehubungan dengan P3NK yang bersifat lintas wilayah administrasi, maka P3NK dapat diambil alih oleh:

a. Pemerintah . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 12 -

- a. Pemerintah Daerah provinsi, sehubungan dengan P3NK lintas wilayah administrasi dalam satu provinsi setelah mendapat persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam negeri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kerja sama daerah; atau
 - b. Pemerintah Pusat melalui menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam negeri, sehubungan dengan P3NK lintas provinsi.
- (5) Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi lintas wilayah administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang akan dilakukan P3NK mengacu pada kawasan strategis nasional dan/atau kawasan strategis provinsi dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Dukungan Penyelenggaraan P3NK dari Pemerintah Pusat

Pasal 8

- (1) Kementerian/lembaga dapat memberikan dukungan kepada Pemerintah Daerah dalam rangka penyelenggaraan P3NK.
- (2) Dukungan dari kementerian/lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mencakup:
 - a. perumusan kebijakan yang merupakan kewenangan menteri/kepala lembaga bersangkutan yang diperlukan untuk mendukung pelaksanaan P3NK;
 - b. pendampingan teknis dalam perumusan kebijakan atau peraturan perundang-undangan tingkat daerah, penyusunan Studi Kelayakan P3NK, dan/atau persiapan proyek atau inisiatif pengembangan kawasan atau Penyediaan Infrastruktur;
 - c. dukungan Pembiayaan untuk perencanaan atau penyusunan Studi Kelayakan P3NK dan kegiatan persiapan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. penyelenggaraan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 13 -

- d. penyelenggaraan Penyediaan Infrastruktur yang merupakan kewenangan Pemerintah Pusat di dalam atau di sekitar Wilayah Tangkapan; dan/atau
- e. dukungan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**BAB IV
PERENCANAAN**

Pasal 9

- (1) Di setiap Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi yang pengembangannya akan didukung dengan P3NK harus dilengkapi dengan Studi Kelayakan P3NK.
- (2) Studi Kelayakan P3NK berfungsi sebagai:
 - a. dasar pembuatan kebijakan terkait penyelenggaraan P3NK di Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi bersangkutan;
 - b. dasar perencanaan strategis menentukan Wilayah Tangkapan;
 - c. acuan dalam mengukur Peningkatan Nilai yang dapat ditangkap; dan
 - d. acuan untuk mengidentifikasi Pendanaan sehubungan dengan Penyediaan Infrastruktur.
- (3) 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 rencana tata ruang 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.

(4) Penentuan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 14 -

- (4) Penentuan area atau kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memperhatikan dokumen perencanaan wilayah yang berlaku di Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi tersebut.

Pasal 10

- (1) Studi Kelayakan P3NK dapat mencakup penyelenggaraan P3NK pada:
 - a. Koridor Ekonomi; atau
 - b. Zona Ekonomi.
- (2) Penyusunan Studi Kelayakan P3NK juga harus dilakukan untuk rencana perluasan Wilayah Tangkapan dan/atau pengembangan lanjutan atas penyelenggaraan P3NK yang telah berjalan.
- (3) Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disetujui oleh Kepala Daerah.

Pasal 11

- (1) Kepala Daerah menugaskan Perangkat Daerah atau BUMD untuk menyiapkan Studi Kelayakan P3NK.
- (2) Kepala Daerah dapat menugaskan Pengelola P3NK untuk menyiapkan Studi Kelayakan P3NK dalam hal terdapat rencana perluasan Wilayah Tangkapan dan/atau pengembangan lanjutan atas penyelenggaraan P3NK yang telah berjalan.
- (3) Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

(4) Studi . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 15 -

- (4) Studi Kelayakan P3NK atas rencana perluasan Wilayah Tangkapan dan/atau pengembangan lanjutan atas penyelenggaraan P3NK yang telah berjalan 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 Pengelola P3NK berdasarkan penugasan dari Kepala Daerah.
- (5) Penyusunan Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dapat dijadikan:
 - a. studi tersendiri; atau
 - b. bagian dari studi kelayakan pengelolaan kawasan atau Penyediaan Infrastruktur bersangkutan.
- (6) Penyusunan Studi Kelayakan P3NK dilakukan dengan memperhatikan pertimbangan aspek hukum, aspek teknis, aspek perencanaan dan tata ruang, aspek ekonomi, aspek sosial, aspek komersial, dan pendapat publik.
- (7) Pertimbangan pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan dengan cara mengadakan konsultasi publik terhadap masyarakat dan pelaku usaha di dalam dan di sekitar wilayah yang akan ditetapkan sebagai Wilayah Tangkapan, termasuk masyarakat termarjinalkan dan/atau masyarakat rentan.

Pasal 12

- (1) Sebelum pelaksanaan konsultasi publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (7), Perangkat Daerah atau BUMD yang menerima penugasan:
 - a. berkoordinasi dengan Kepala Daerah, instansi terkait, tokoh masyarakat, dan pelaku usaha yang akan dilibatkan dalam proses konsultasi publik; dan
 - b. mengundang masyarakat dan pelaku usaha yang akan dilibatkan dalam konsultasi publik.

(2) Pelaku . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 16 -

- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit mencakup pelaku usaha yang bergerak di bidang properti yang berada di sekitar Wilayah Tangkapan.
- (3) Dalam undangan konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, Perangkat Daerah atau BUMD yang menerima penugasan menyampaikan informasi mengenai:
 - a. tujuan konsultasi publik;
 - b. waktu dan tempat pelaksanaan konsultasi publik;
 - c. bentuk, cara, dan metode konsultasi publik yang akan dilakukan;
 - d. tempat dimana masyarakat dan pelaku usaha dapat memperoleh informasi tambahan; dan
 - e. lingkup saran, pendapat, dan tanggapan dari masyarakat.
- (4) Bentuk, cara, dan metode konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c mencakup:
 - a. lokakarya;
 - b. seminar;
 - c. *focus group discussion*;
 - d. temu warga;
 - e. forum dengar pendapat;
 - f. dialog interaktif; dan/atau
 - g. bentuk, cara, dan metode lain yang dapat digunakan untuk berkomunikasi secara dua arah.
- (5) Perangkat Daerah atau BUMD yang menerima penugasan dapat memilih salah satu atau kombinasi dari berbagai bentuk, cara, dan metode konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang secara efektif dan efisien dapat menjaring saran, pendapat, dan tanggapan masyarakat dan pelaku usaha.
- (6) Dalam pelaksanaan konsultasi publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (7), Perangkat Daerah atau BUMD yang menerima penugasan menyampaikan informasi paling sedikit mengenai:
 - a. tujuan, sasaran, dan prinsip P3NK;
 - b. pelaksana penyelenggaraan P3NK;
 - c. identifikasi kebutuhan Penyediaan Infrastruktur;
 - d. identifikasi . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 17 -

- d. identifikasi Wilayah Tangkapan dan batas-batas delineasinya;
 - e. profil pemrakarsa Penyediaan Infrastruktur dan Perangkat Daerah atau BUMD yang menerima penugasan; dan
 - f. identifikasi Penerima Manfaat di Wilayah Tangkapan.
- (7) Berdasarkan informasi yang disampaikan oleh Perangkat Daerah atau BUMD yang menerima penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), masyarakat dan pelaku usaha berhak menyampaikan saran, pendapat, dan tanggapan terhadap Studi Kelayakan P3NK.
 - (8) Saran, pendapat, dan tanggapan terhadap Studi Kelayakan P3NK yang disampaikan oleh masyarakat dan pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (7), didokumentasikan dan diolah oleh Perangkat Daerah atau BUMD penerima penugasan.
 - (9) Saran, pendapat, dan tanggapan masyarakat dan pelaku usaha yang telah diolah sebagaimana dimaksud pada ayat (8) digunakan oleh Perangkat Daerah atau BUMD yang menerima penugasan sebagai masukan dalam penyusunan Studi Kelayakan P3NK.
 - (10) Dalam hal penyusunan Studi Kelayakan P3NK dilakukan oleh Pengelola P3NK sebagai pihak yang menerima penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2), maka pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (9) dilaksanakan oleh Pengelola P3NK.
 - (11) Dalam hal penyusunan Studi Kelayakan P3NK dilakukan oleh Pengelola Kawasan atau pemrakarsa Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) dan ayat (4), maka pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (9) dilaksanakan oleh Pengelola Kawasan atau pemrakarsa Penyediaan Infrastruktur.

Pasal 13

- (1) Studi Kelayakan P3NK paling sedikit memuat:
 - a. latar belakang demografi, profil ekonomi, lokasi, sumber daya manusia, dan keunggulan yang dimiliki Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi;
 - b. kondisi . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 18 -

- b. kondisi terkini ekonomi dan ketenagakerjaan di dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi;
 - c. rencana dan studi pengembangan ekonomi di dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi, termasuk rencana dan/atau target Peningkatan Nilai;
 - d. kebutuhan Penyediaan Infrastruktur di dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi;
 - e. prinsip-prinsip dasar model bisnis (*business case model*) Penyediaan Infrastruktur;
 - f. pelaksanaan dan tata kelola penyelenggaraan P3NK;
 - g. aspek kelembagaan;
 - h. identifikasi Wilayah Tangkapan dan batas-batas delineasi; dan
 - i. identifikasi potensi nilai yang dapat ditangkap oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Kebutuhan Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d harus dapat mengidentifikasi Penyediaan Infrastruktur secara komprehensif yang menjadi prioritas pembangunan di dalam Koridor Ekonomi/Zona Ekonomi serta perkiraan kebutuhan investasi.
- (3) Prinsip-prinsip dasar model bisnis (*business case model*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e harus mengidentifikasi aspek strategis, aspek ekonomi, aspek sosial, aspek komersial, dan aspek finansial.
- (4) Pelaksanaan dan tata kelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f harus mengidentifikasi tahapan pelaksanaan, skema Pembiayaan untuk Penyediaan Infrastruktur, dan sumber Pendanaan yang berasal dari Dana P3NK, rencana target waktu, dan kewenangan Pengelola P3NK untuk melaksanakan pengendalian, pengawasan, dan evaluasi.
- (5) Identifikasi Wilayah Tangkapan dan batas-batas delineasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h ditetapkan sebagai berikut:
- a. untuk Wilayah Tangkapan yang telah ditetapkan sebagai kawasan TOD, maka delineasi Wilayah Tangkapan mengikuti delineasi kawasan TOD; atau
 - b. untuk . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 19 -

- b. untuk Wilayah Tangkapan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a ditetapkan berdasarkan kebijakan Kepala Daerah dengan memperhatikan sebaran dampak dari suatu inisiatif penciptaan nilai.

**BAB V
PENCIPTAAN NILAI KAWASAN**

Pasal 14

- (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 15

Penerapan kebijakan pemerintah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf a meliputi:

- a. perubahan rencana tata ruang; dan/atau
- b. konsolidasi tanah,

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 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 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 20 -

- 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 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 21 -

- (7) Dalam rangka pengembalian Pembiayaan Penyediaan Infrastruktur 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 kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3).

BAB VI

PENANGKAPAN NILAI KAWASAN

**Bagian Kesatu
Umum**

Pasal 17

- (1) Penangkapan nilai kawasan dilakukan dengan memetakan dan mengukur Peningkatan Nilai yang telah atau akan dihasilkan sebagai dampak dari penciptaan nilai yang dinikmati oleh Penerima Manfaat dan menangkap Peningkatan Nilai tersebut.
- (2) Penangkapan nilai kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan dalam rangka pendanaan nilai.
- (3) Penangkapan nilai kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk:
 - a. Dana P3NK; dan/atau
 - b. hasil pengembangan kawasan.

Pasal 18

- (1) Penangkapan nilai kawasan berupa Dana P3NK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf a dapat dilakukan melalui:
 - a. peningkatan pendapatan daerah;
 - b. pembayaran . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 22 -

- b. pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan non fiskal;
 - c. kompensasi pelampauan Koefisien Lantai Bangunan dalam bentuk tunai; dan/atau
 - d. Pengalihan Hak Membangun.
- (2) Penangkapan nilai kawasan berupa hasil pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf b dapat dilakukan melalui:
- a. pemanfaatan BMN/BMD hasil penciptaan nilai kawasan dalam bentuk fisik atau non tunai;
 - b. kompensasi pelampauan Koefisien Lantai Bangunan dalam bentuk fisik atau non tunai; dan/atau
 - c. integrasi horizontal Penyediaan Infrastruktur dan usaha properti.

Bagian Kedua

Peningkatan Pendapatan Daerah

Pasal 19

- (1) Peningkatan pendapatan daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a dapat mencakup:
 - a. peningkatan pendapatan daerah yang menyangkut tanah; dan/atau
 - b. peningkatan pendapatan daerah yang tidak menyangkut tanah.
- (2) Pemerintah Daerah menerapkan strategi untuk mengoptimalkan penerimaan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Strategi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus tetap memperhatikan prinsip keadilan, kemampuan membayar, dan kemanfaatan yang diperoleh Penerima Manfaat.
- (4) Perolehan peningkatan pendapatan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik seluruhnya maupun sebagian, dapat menjadi sumber Dana P3NK.

(5) Pengalokasian . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 23 -

- (5) Pengalokasian perolehan peningkatan pendapatan daerah sebagai sumber Dana P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengelolaan Keuangan Daerah.

Pasal 20

- (1) Peningkatan pendapatan daerah yang menyangkut tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a dapat mencakup peningkatan pendapatan dari Pajak Daerah berupa:
 - a. PBB-P2; dan/atau
 - b. BPHTB.
- (2) Peningkatan pendapatan Pajak Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merujuk pada tambahan perolehan pendapatan sebagai dampak dari Peningkatan Nilai terhadap NJOP atas tanah di dalam Wilayah Tangkapan yang dihasilkan baik secara langsung atau tidak langsung dari penerapan kebijakan pemerintah tertentu dan/atau Penyediaan Infrastruktur dan mengalokasikan tambahan perolehan penerimaan tersebut untuk Pendanaan sehubungan dengan Penyediaan Infrastruktur.
- (3) Tambahan perolehan pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan selisih lebih dari jumlah total pendapatan berdasarkan NJOP yang telah meningkat dikurangi jumlah pendapatan berdasarkan NJOP yang ditentukan sebagai lini dasar pendapatan Pajak Daerah.
- (4) Lini dasar pendapatan Pajak Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merujuk pada ditetapkannya lini dasar pendapatan daerah di tahun anggaran sebelum diumumkannya dan/atau dimulainya inisiatif penciptaan nilai kawasan.
- (5) Dalam rangka menetapkan lini dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pemerintah Daerah terlebih dahulu melakukan pemutakhiran penetapan NJOP sebelum adanya inisiatif penciptaan nilai kawasan, agar Peningkatan Nilai yang dihasilkan merefleksikan dampak dari inisiatif penciptaan nilai tersebut.

Pasal . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**
- 24 -

Pasal 21

- (1) Peningkatan pendapatan daerah yang tidak menyangkut tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b dapat mencakup peningkatan pendapatan daerah berupa:
 - a. Pajak Daerah selain PBB-P2 dan BPHTB;
 - b. Retribusi Daerah; dan/atau
 - c. lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.
- (2) Untuk menghitung tambahan pendapatan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dihasilkan oleh Peningkatan Nilai, Kepala Daerah menetapkan cara dan metode penentuan lini dasar.

Bagian Ketiga

Pembayaran Sukarela dengan Insentif Fiskal dan Insentif Non Fiskal

Pasal 22

- (1) Pembayaran sukarela dengan insentif fiskal dan insentif non fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b dapat dilakukan dalam bentuk pembayaran oleh Penerima Manfaat kepada Pengelola P3NK berdasarkan suatu kerja sama antara Pengelola P3NK dengan Wajib Pajak selaku Penerima Manfaat dalam rangka Pendanaan sehubungan dengan pengembangan kawasan dan/atau Penyediaan Infrastruktur yang memberikan manfaat dan nilai tambah kawasan.
- (2) Kerja sama dalam rangka Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam perjanjian kerja sama Pendanaan antara Pengelola P3NK dengan Wajib Pajak selaku Penerima Manfaat.
- (3) Pengelola P3NK harus mencatat setiap dana yang diterima dari pembayaran sukarela sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengelola P3NK harus melaporkan setiap dana yang bersumber dari penerimaan pembayaran sukarela sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan bentuk dan cara yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 25 -

Pasal 23

- (1) Wajib Pajak selaku Penerima Manfaat yang telah berkontribusi dalam bentuk pembayaran sukarela kepada Pengelola P3NK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dapat diberikan insentif fiskal sesuai dengan kewenangan Pemerintah Daerah.
- (2) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk pembebasan atau pengurangan kewajiban pembayaran PBB-P2 dan/atau BPHTB sehubungan dengan properti yang merupakan bagian dari proyek pembangunan yang memenuhi syarat.
- (3) Proyek pembangunan yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. terletak di dalam Wilayah Tangkapan yang ditetapkan;
 - b. proyek memenuhi persyaratan yang diatur dalam RDTR dan/atau RTBL; dan/atau
 - c. persyaratan lain yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Wajib Pajak selaku Penerima Manfaat yang telah mendapatkan properti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena perbuatan hukum tertentu, baik secara keseluruhan maupun sebagian, dapat menikmati insentif fiskal yang telah diberikan sehubungan dengan properti tersebut.
- (5) Insentif fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang.
- (6) Mekanisme pemberian insentif fiskal yang berlaku di masing-masing Wilayah Tangkapan diatur dalam RTBL yang melingkupi Wilayah Tangkapan tersebut.

Pasal 24

Selain insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif non-fiskal kepada Wajib Pajak selaku Penerima Manfaat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 26 -

Bagian Keempat

Kompensasi Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan

Pasal 25

- (1) Kompensasi pelampauan Koefisien Lantai Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf c dan Pasal 18 ayat (2) huruf b merupakan mekanisme pertukaran bersyarat berupa pelampauan Koefisien Lantai Bangunan kepada masyarakat atau pemilik selaku Penerima Manfaat di dalam lokasi tertentu dalam Wilayah Tangkapan, baik yang dikendalikan pengembangannya atau yang diarahkan untuk dikembangkan dalam rangka pengembangan kawasan yang berhubungan dengan kepentingan publik.
- (2) Lokasi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
 - a. pusat kegiatan primer;
 - b. pusat kegiatan sekunder;
 - c. kawasan strategis kepentingan ekonomi;
 - d. kawasan berorientasi transit;
 - e. kawasan yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir pemindahan antar moda (*park and ride*);
 - f. lokasi pertemuan angkutan umum massal; dan/atau
 - g. lokasi lainnya yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan lokasi yang masuk ke dalam zona insentif atau zona bonus dengan delineasi zona sebagaimana ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

Pasal 26

- (1) Masyarakat selaku Penerima Manfaat yang menerima pelampauan Koefisien Lantai Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) wajib memberikan kompensasi.
- (2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk tunai atau dalam bentuk fisik atau non tunai.

(3) Kompensasi . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 27 -

- (3) Kompensasi dalam bentuk tunai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. penggantian biaya penyediaan fasilitas publik yang telah terlebih dahulu dikeluarkan oleh Pengelola P3NK atau Pengelola Kawasan; dan/atau
 - b. penitipan dana kompensasi kepada Pengelola P3NK untuk kemudian digunakan untuk Pendanaan penyediaan fasilitas publik.
- (4) Pelaksanaan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan secara penuh di muka atau dilakukan secara bertahap atau angsuran sesuai dengan kesepakatan antara Pengelola P3NK dengan penerima pelampauan Koefisien Lantai Bangunan, sebagai sumber Dana P3NK.
- (5) Penentuan besaran kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Pengelola P3NK dengan memperhatikan potensi Peningkatan Nilai yang akan dinikmati oleh masyarakat selaku Penerima Manfaat yang menerima pelampauan Koefisien Lantai Bangunan.
- (6) Dalam hal lokasi properti yang mendapatkan penambahan pelampauan Koefisien Lantai Bangunan terletak di dalam kawasan yang dikelola oleh Pengelola Kawasan, maka besaran kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan berdasarkan rekomendasi dari Pengelola Kawasan.
- (7) Kompensasi dalam bentuk fisik atau non tunai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa penyediaan fasilitas publik.
- (8) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) merupakan tambahan terhadap kewajiban pengembang umum untuk penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Dalam hal lokasi properti yang mendapatkan penambahan pelampauan Koefisien Lantai Bangunan terletak di dalam kawasan yang dikelola oleh Pengelola Kawasan, dalam melakukan kesepakatan mengenai bentuk dan tata cara pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pengelola P3NK menerima rekomendasi dari Pengelola Kawasan.

Pasal . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 28 -

Pasal 27

- (1) Fasilitas publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (7) harus diserahterimakan kepemilikannya kepada Pemerintah Daerah dan dicatat menjadi BMD.
- (2) Serah terima fasilitas publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah tersedianya fasilitas publik untuk diserahterimakan dan telah dilakukannya pemeriksaan fisik oleh Pemerintah Daerah atau pihak yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Kewajiban pemeliharaan atas fasilitas publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal fasilitas publik yang telah diserahterimakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berada di dalam kawasan yang dikelola oleh Pengelola Kawasan yang berbentuk BUMN/BUMD, maka fasilitas publik tersebut dapat ditetapkan sebagai BMD yang bersifat khusus.
- (5) Pengelola Kawasan yang berbentuk BUMN/BUMD sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat ditunjuk langsung sebagai mitra kerja sama pemanfaatan atas BMD bersifat khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMD.

Pasal 28

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian pelampauan Koefisien Lantai Bangunan, bentuk kompensasi, perhitungan nilai kompensasi, dan tata cara pelaksanaan kompensasi diatur dalam peraturan Kepala Daerah.

Bagian Kelima

Pengalihan Hak Membangun

Pasal 29

- (1) Pengalihan Hak Membangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d merupakan instrumen untuk mendorong pengalihan secara sukarela Hak Membangun yang Dapat Dialihkan dari suatu tempat yang ingin dipertahankan atau dilindungi menuju tempat atau kawasan yang diharapkan untuk berkembang.

(2) Pengalihan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 29 -

- (2) Pengalihan Hak Membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
 - a. Pengalihan Hak Membangun berupa luas lantai dari satu bidang tanah ke bidang tanah lain dengan zona yang sama;
 - b. Pengalihan Hak Membangun dari bidang tanah yang peruntukannya dilindungi seperti ruang terbuka publik, ruang terbuka hijau, dan/atau bangunan cagar budaya ke bidang tanah dengan pemanfaatan ruang perumahan, komersial, dan lainnya yang umumnya mempunyai nilai ekonomi yang lebih prospektif; dan/atau
 - c. Pengalihan Hak Membangun berupa luas lantai dari satu bidang tanah ke bidang tanah lain pada zona yang berbeda dengan konversi luas lantai berdasarkan nilai ekonomi zona asal dan tujuan hak membangun.
- (3) Pelaksanaan Pengalihan Hak Membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan memperhatikan RTBL atau panduan perencanaan kawasan.

Pasal 30

- (1) Hak Membangun yang Dapat Dialihkan di atas tanah dengan hak pengelolaan yang peruntukannya dilindungi seperti ruang terbuka publik, ruang terbuka hijau, bangunan cagar budaya, sarana dan prasarana umum, serta fasilitas publik lainnya dapat dialihkan melalui akta otentik.
- (2) Pihak yang berwenang untuk mengalihkan Hak Membangun yang Dapat Dialihkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pemegang hak pengelolaan.
- (3) Pengalihan Hak Membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di atas tanah dengan hak pengelolaan yang merupakan BMN/BMD harus disetujui oleh:
 - a. Pengguna Barang atas BMN terhadap Hak Membangun yang Dapat Dialihkan di atas tanah yang merupakan BMN; dan
 - b. Kepala Daerah terhadap Hak Membangun yang Dapat Dialihkan di atas tanah yang merupakan BMD.

(4) Dalam . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 30 -

- (4) Dalam hal Hak Membangun yang Dapat Dialihkan dilakukan di atas tanah dengan hak pengelolaan yang bukan merupakan BMN/BMD, maka Pengalihan Hak Membangun di atas tanah tersebut dilakukan sesuai kesepakatan dengan pemegang hak pengelolaan bersangkutan.

Pasal 31

- (1) Setiap kompensasi atas Pengalihan Hak Membangun di atas tanah dengan hak pengelolaan yang merupakan BMN/BMD harus dibayarkan oleh penerima pengalihan ke Rekening Kas Umum Negara/Rekening Kas Umum Daerah.
- (2) Setiap kompensasi atas Pengalihan Hak Membangun di atas tanah dengan hak pengelolaan yang bukan merupakan BMN/BMD harus dibayarkan langsung oleh penerima pengalihan ke rekening milik pemegang hak pengelolaan.
- (3) Setiap transaksi Pengalihan Hak Membangun di atas tanah dengan hak pengelolaan yang merupakan BMN/BMD dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan negara atau penerimaan daerah.
- (4) Penerimaan atas Pengalihan Hak Membangun di atas tanah dengan hak pengelolaan yang merupakan BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau setiap penerimaan negara atau penerimaan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), baik seluruhnya maupun sebagian, dapat menjadi sumber Dana P3NK.
- (5) Pemanfaatan kompensasi atas Pengalihan Hak Membangun di atas tanah dengan hak pengelolaan yang berasal dari BMN sebagai sumber Dana P3NK dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pengalokasian penerimaan sebagai sumber Dana P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan keuangan negara dan Pengelolaan Keuangan Daerah.

Pasal . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 31 -

Pasal 32

- (1) Hak Membangun yang Dapat Dialihkan di atas tanah dengan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 atau hak atas tanah lainnya yang telah dialihkan harus didaftarkan dan dicatatkan pada kantor pertanahan.
- (2) Hak Membangun yang Dapat Dialihkan yang telah dialihkan bersifat permanen dan melekat pada hak pengelolaan atau hak atas tanah yang bersangkutan dan setiap hak-hak baru pengganti dari hak pengelolaan atau hak atas tanah tersebut.

Pasal 33

Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria teknis, pendaftaran, dan pencatatan Pengalihan Hak Membangun diatur dalam peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

Bagian Keenam

Pemanfaatan BMN/BMD Hasil Penciptaan Nilai Kawasan

Paragraf 1

Umum

Pasal 34

- (1) Pemanfaatan BMN/BMD hasil penciptaan nilai kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a dapat dilakukan dengan mengoptimalkan pemanfaatan BMN/BMD hasil penciptaan nilai kawasan yang berada di dalam Wilayah Tangkapan kepada Penerima Manfaat.
- (2) Pemanfaatan BMN/BMD hasil penciptaan nilai kawasan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN/BMD.

Paragraf . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 32 -

Paragraf 2

Pemanfaatan BMN Hasil Penciptaan Nilai Kawasan

Pasal 35

- (1) Pemanfaatan BMN hasil penciptaan nilai kawasan di dalam Wilayah Tangkapan dilaksanakan oleh:
 - a. Pengelola Barang; atau
 - b. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang,
dengan melakukan kerja sama dengan Pengelola P3NK.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mencakup:
 - a. penyusunan rencana pemanfaatan BMN yang dituangkan dalam bentuk dokumen rencana kerja;
 - b. pengidentifikasian kewajiban dan kontribusi yang harus dipenuhi mitra kerja sama pemanfaatan BMN selaku Penerima Manfaat;
 - c. pendampingan pelaksanaan pemilihan mitra kerja sama pemanfaatan BMN secara sebagian atau keseluruhan tahapan, termasuk pelelangan jika diharuskan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. pendampingan negosiasi ketentuan dalam perjanjian kerja sama pemanfaatan BMN; dan/atau
 - e. pengawasan pelaksanaan perjanjian kerja sama pemanfaatan BMN, termasuk pelaksanaan kewajiban mitra kerja sama pemanfaatan BMN.
- (3) Pengelola P3NK dapat diberikan kompensasi atas perannya dalam kerja sama dengan mitra kerja sama pemanfaatan BMN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan formula dan/atau besaran yang ditetapkan oleh Pengelola Barang/Pengguna Barang.
- (4) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibebankan kepada mitra kerja sama terpilih.

Pasal . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 33 -

Pasal 36

- (1) Tanah, gedung, bangunan, sarana, dan fasilitas yang disediakan oleh mitra kerja sama pemanfaatan BMN merupakan hasil kerja sama pemanfaatan BMN.
- (2) Hasil kerja sama pemanfaatan BMN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi BMN sejak diserahkan kepada Pemerintah Pusat sesuai dengan perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian.
- (3) Hasil kerja sama pemanfaatan BMN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dipindahtangankan kepada Pemerintah Daerah dalam rangka pengembangan kawasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN.
- (4) Setiap hasil sewa, kontribusi, kontribusi tetap, pembagian keuntungan, pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*), dan/atau kompensasi fiskal lainnya sehubungan dengan pemanfaatan BMN, selain BMN hasil kerja sama pemanfaatan BMN sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan PNBPN yang harus dibayarkan oleh mitra kerja sama ke Rekening Kas Umum Negara.

Paragraf 3

Pemanfaatan BMD Hasil Penciptaan Nilai Kawasan

Pasal 37

- (1) Pemanfaatan BMD hasil penciptaan nilai kawasan di dalam Wilayah Tangkapan dilaksanakan oleh Pengelola Barang atau Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/wali kota dengan melakukan kerja sama dengan Pengelola P3NK.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mencakup:
 - a. penyusunan rencana pemanfaatan BMD yang dituangkan dalam bentuk dokumen rencana kerja;
 - b. pengidentifikasian kewajiban yang harus dipenuhi mitra kerja sama pemanfaatan BMD selaku Penerima Manfaat;
 - c. pendampingan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 34 -

- c. pendampingan pelaksanaan pemilihan mitra kerja sama pemanfaatan BMD secara sebagian atau keseluruhan tahapan, termasuk pelelangan jika diharuskan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. pendampingan negosiasi ketentuan dalam perjanjian kerja sama pemanfaatan BMD; dan/atau
 - e. pengawasan pelaksanaan perjanjian kerja sama pemanfaatan BMD, termasuk pelaksanaan kewajiban mitra kerja sama pemanfaatan BMD.
- (3) Pengelola P3NK dapat diberikan kompensasi atas perannya dalam kerja sama dengan mitra kerja sama pemanfaatan BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan formula dan/atau besaran yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- (4) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat bersumber dari:
- a. APBD; dan/atau
 - b. penggantian dari mitra kerja sama terpilih.

Pasal 38

- (1) Tanah, gedung, bangunan, sarana, dan fasilitas yang disediakan oleh mitra kerja sama pemanfaatan BMD merupakan hasil kerja sama pemanfaatan BMD.
- (2) Hasil kerja sama pemanfaatan BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi BMD sejak diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian.
- (3) Setiap hasil sewa, kontribusi, kontribusi tetap, pembagian keuntungan, atau pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) sehubungan dengan pemanfaatan BMD, selain BMD hasil kerja sama pemanfaatan BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan pendapatan daerah yang harus dibayarkan oleh mitra kerja sama ke Rekening Kas Umum Daerah.

Paragraf . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 35 -

Paragraf 4

Kerja Sama Pemanfaatan BMN/BMD

Pasal 39

- (1) Mitra kerja sama pemanfaatan BMN/BMD selaku Penerima Manfaat dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan:
 - a. BMN/BMD yang menjadi obyek kerja sama;
 - b. hasil bangunan yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah; dan/atau
 - c. hasil kerja sama yang merupakan hak Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal BMN/BMD berupa tanah dan/atau bangunan yang dibangun dimaksudkan untuk difungsikan sebagai rumah susun, maka terhadap bangunan tersebut dapat diterbitkan bukti kepemilikan atas satuan unit rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali jika ditetapkan lain dalam perjanjian kerja sama pemanfaatan BMN/BMD.

Bagian Ketujuh

Integrasi Horizontal Penyediaan Infrastruktur
dan Usaha Properti

Pasal 40

- (1) Integrasi horizontal Penyediaan Infrastruktur dan usaha properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c dapat dilakukan dengan mengintegrasikan usaha properti ke dalam usaha Penyediaan Infrastruktur dengan tujuan agar keuntungan yang dihasilkan dari usaha properti dapat menutup seluruh atau sebagian biaya sehubungan dengan Penyediaan Infrastruktur.
- (2) Usaha properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan:
 - a. diselenggarakan sendiri oleh Pengelola Kawasan atau badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur secara langsung;
 - b. diselenggarakan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 36 -

- b. diselenggarakan oleh anak perusahaan dari Pengelola Kawasan atau badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur secara langsung; dan/atau
 - c. diselenggarakan oleh usaha patungan atau kerja sama operasi antara Pengelola Kawasan atau badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur dengan mitra kerja sama yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,
- selaku Penerima Manfaat.
- (3) Integrasi horizontal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Infrastruktur atau perjanjian kerja sama yang mendasari penyelenggaraan Penyediaan Infrastruktur.

Pasal 41

- (1) Dalam rangka mendukung penyelenggaraan usaha properti oleh badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2), maka Pengelola Kawasan atau badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur dapat mendayagunakan tanah termasuk ruang atas tanah dan ruang bawah tanah di sekitar lokasi Penyediaan Infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pendayagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara:
- a. pengadaan tanah dengan menggunakan anggaran dari Pengelola Kawasan atau badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur;
 - b. penyertaan modal negara/daerah kepada BUMN/BUMD yang bertindak sebagai Pengelola Kawasan atau badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur;
 - c. pemanfaatan BMN/BMD sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN/BMD;
 - d. kerja sama pemanfaatan tanah dengan Bank Tanah; dan/atau
 - e. kerja sama melalui skema konsolidasi tanah.

(3) Pendayagunaan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 37 -

- (3) Pendayagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 42

- (1) Pengelola Kawasan atau badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur berhak atas setiap hasil dari usaha properti bersangkutan, setelah dikurangi kewajiban-kewajiban kepada pihak lain sehubungan dengan pendayagunaan tanah atau ruang terkait.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada Pengelola Kawasan atau badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur berdasarkan permohonan dari Pengelola Kawasan atau badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur setelah mendapatkan rekomendasi dari Pengelola P3NK.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan melalui Pengelola P3NK yang paling sedikit memuat:
- a. usulan bentuk insentif;
 - b. usulan besaran insentif; dan
 - c. usulan jangka waktu pemberian insentif.
- (4) Berdasarkan hasil penelaahan mengenai permohonan insentif, Pengelola P3NK menyampaikan rekomendasi pemberian insentif kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
- a. pembebasan atau keringanan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 - b. pembebasan atau keringanan kewajiban pembayaran kepada Pemerintah Daerah sehubungan dengan pemanfaatan BMD; atau
 - c. insentif bentuk lainnya baik berupa insentif fiskal maupun insentif non-fiskal.
- (6) Pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(7) Pengelola . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 38 -

- (7) Pengelola Kawasan atau badan usaha yang menyelenggarakan Penyediaan Infrastruktur harus melaporkan penyelenggaraan integrasi horizontal penyediaan Infrastruktur dan usaha properti secara berkala setiap 3 (tiga) bulan dan/atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan kepada Pengelola P3NK.

**BAB VII
PENDANAAN NILAI KAWASAN**

**Bagian Kesatu
Umum**

Pasal 43

Pendanaan nilai kawasan dilakukan dengan penyaluran kembali Dana P3NK dan hasil pengembangan kawasan yang diperoleh dari Penerima Manfaat.

**Bagian Kedua
Pengelolaan Dana P3NK**

Pasal 44

Dana P3NK dimaksudkan untuk menyediakan Pendanaan untuk pengembangan kawasan, Penyediaan Infrastruktur, dan/atau peningkatan sarana dan prasarana dan pelayanan publik.

Pasal 45

Pemerintah Daerah dapat menetapkan kebijakan alokasi secara mengikat atas pendapatan daerah tertentu yang menjadi sumber Dana P3NK sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengelolaan Keuangan Daerah.

Pasal 46

- (1) Sumber Dana P3NK berasal dari sumber Dana P3NK hasil penangkapan nilai yang diatur dalam Peraturan Presiden ini.

(2) Selain . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 39 -

- (2) Selain bersumber dari hasil penangkapan nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dana P3NK juga dapat bersumber dari:
 - a. pinjaman dan/atau hibah; dan/atau
 - b. sumber dana lain yang sah dan tidak mengikat.
- (3) Pinjaman dan/atau hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pinjaman dan hibah daerah.
- (4) Sumber dana lain yang sah dan tidak mengikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat berupa dukungan dan/atau sumbangan dari masyarakat dan/atau pelaku usaha.
- (5) Dana P3NK tidak dapat dipergunakan untuk hal lain selain penggunaan yang telah disetujui oleh Kepala Daerah berdasarkan rekomendasi dari Menteri.
- (6) Penggunaan Dana P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (5) 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, obligasi daerah, dan sukuk daerah;
 - 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.

(7) Penggunaan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 40 -

- (7) Penggunaan Dana P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diprioritaskan berdasarkan inisiasi Penyediaan Infrastruktur yang menciptakan nilai kawasan dengan mempertimbangkan kelayakan Penyediaan Infrastruktur tersebut.
- (8) Dukungan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat diberikan dalam bentuk:
 - a. subsidi atau bantuan;
 - b. hibah;
 - c. pinjaman; atau
 - d. ekuitas.
- (9) Dukungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dapat dimanfaatkan untuk:
 - a. pengurangan biaya modal proyek;
 - b. dukungan sebagian konstruksi;
 - c. pengurangan tarif;
 - d. pembayaran ketersediaan; dan/atau
 - e. pembayaran bentuk lain.
- (10) Penyediaan Infrastruktur yang dapat didanai oleh Dana P3NK mencakup Penyediaan Infrastruktur di dalam maupun di luar Wilayah Tangkapan, baik secara langsung maupun tidak langsung memberikan manfaat bagi masyarakat dan/atau kegiatan perekonomian di Wilayah Tangkapan.
- (11) Selain penggunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), sebagian dari Dana P3NK dapat juga digunakan untuk biaya manajemen dan operasional Pengelola P3NK sesuai dengan besaran yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- (12) Dalam hal Dana P3NK belum cukup untuk biaya manajemen dan operasional Pengelola P3NK sebagaimana dimaksud pada ayat (11), maka biaya tersebut dapat dibebankan kepada APBD.

Pasal 47

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

(2) Kebutuhan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 41 -

- (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.

Bagian Ketiga

Pengelolaan Hasil Pengembangan Kawasan

Pasal 48

- (1) Hasil pengembangan kawasan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), Pasal 36 ayat (3), dan Pasal 38 ayat (2) dapat ditetapkan oleh Kepala Daerah untuk dikelola oleh Pengelola P3NK atau pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dikelola berdasarkan ketentuan dalam perjanjian kerjasama yang mendasari penyelenggaraan Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Pengelola P3NK

Pasal 49

- (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 . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 42 -

- (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 oleh Kepala Daerah.
- (5) Dalam hal P3NK dikelola secara lintas wilayah administrasi pemerintahan, masing-masing Kepala Daerah menetapkan Pengelola P3NK sesuai dengan kewenangannya.
- (6) Pengelola P3NK berwenang untuk:
 - a. mengusulkan besaran distribusi Dana P3NK;
 - b. melakukan Studi Kelayakan P3NK atau pendampingan penyiapan Studi Kelayakan P3NK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dan ayat (4);
 - c. melakukan konsultasi publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (7);
 - d. melakukan penandatanganan Perjanjian Dukungan Pendanaan;
 - e. menyalurkan Dana P3NK;
 - f. mengelola hasil pengembangan kawasan;
 - g. melakukan bimbingan teknis Penyediaan Infrastruktur dalam kaitannya dengan pelaksanaan P3NK;
 - h. menyusun laporan berkala sehubungan dengan perkembangan pelaksanaan P3NK; dan
 - i. melakukan kerjasama dengan badan hukum, yakni manajer investasi dan/atau bank kustodian untuk melakukan investasi melalui instrumen pasar modal.
- (7) Pengelolaan Dana P3NK dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengelolaan Keuangan Daerah.

Pasal 50

- (1) Pengelola P3NK dapat melakukan Perjanjian Dukungan Pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (6) huruf d dengan:
 - a. Pengelola Kawasan;
 - b. badan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 43 -

- 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*).
- (2) Dalam hal Pengelola P3NK berbentuk satuan kerja Perangkat Daerah, penandatanganan Perjanjian Dukungan Pendanaan dilakukan oleh Kepala Daerah atau pihak yang mendapatkan pelimpahan kewenangan.
 - (3) Perjanjian Dukungan Pendanaan memuat ketentuan mengenai pemberian dukungan Pendanaan yang bersumber dari Dana P3NK berdasarkan besaran dukungan atau proporsi distribusi yang disetujui oleh Kepala Daerah.
 - (4) Kewenangan persetujuan besaran dukungan atau proporsi distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilimpahkan kepada pimpinan Pengelola P3NK secara mandat.
 - (5) Perjanjian Dukungan Pendanaan dapat memuat kewajiban Pengelola P3NK dalam memberikan dukungan Pendanaan berdasarkan perjanjian tersebut terbatas pada dana yang diperolehnya secara aktual dari Dana P3NK di Wilayah Tangkapan terkait.
 - (6) Perjanjian Dukungan Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengelolaan Keuangan Daerah.

Pasal 51

- (1) Dukungan Pendanaan yang bersumber dari Dana P3NK dapat diberikan untuk Penyediaan Infrastruktur, baik secara sendiri maupun bersamaan dengan mekanisme pengembalian investasi dan/atau dukungan lainnya.
- (2) Mekanisme pengembalian investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. pembayaran layanan Infrastruktur oleh pengguna dalam bentuk tarif;
 - b. pembayaran . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 44 -

- b. pembayaran ketersediaan layanan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah; dan/atau
 - c. bentuk lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dukungan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. dukungan kelayakan Penyediaan Infrastruktur dari Pemerintah Pusat; dan/atau
 - b. dukungan atau insentif lainnya.
- (4) Mekanisme pengembalian investasi atau dukungan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

MONITORING, EVALUASI, DAN PELAPORAN

Pasal 52

Menteri melakukan koordinasi dengan kementerian, lembaga, dan/atau Kepala Daerah dalam pelaksanaan kebijakan P3NK.

Pasal 53

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

BAB IX

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 54

Setiap kewajiban perpajakan yang timbul karena pelaksanaan kegiatan penciptaan nilai, penangkapan nilai, dan pendanaan nilai sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden ini dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

Pasal . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 45 -

Pasal 55

Dalam hal P3NK diambil alih oleh Pemerintah Daerah provinsi atau Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4), penyelenggaraan P3NK oleh Pemerintah Daerah provinsi atau Pemerintah Pusat dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Presiden ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 56

Ketentuan mengenai pedoman pelaksanaan kegiatan penciptaan nilai, penangkapan nilai, dan pendanaan nilai diatur dalam Peraturan Menteri.

BAB X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 57

Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku:

- a. Penyediaan Infrastruktur yang sedang dilakukan penyusunan studi kelayakan pembangunan Infrastruktur tersebut dan akan diterapkan P3NK, maka penyusunan Studi Kelayakan P3NK dibuat sesuai dengan Peraturan Presiden ini.
- b. Penyediaan Infrastruktur yang telah dilakukan penyusunan studi kelayakan dan sedang dilakukan pembangunan Infrastruktur, yang kemudian teridentifikasi terdapat potensi penerapan P3NK serta akan diterapkan P3NK, maka penyusunan Studi Kelayakan P3NK dibuat untuk mengukur Peningkatan Nilai yang dapat ditangkap sesuai dengan Peraturan Presiden ini.
- c. Penyediaan Infrastruktur yang telah terbangun dan teridentifikasi terdapat potensi penerapan P3NK serta akan diterapkan P3NK, maka dilakukan penyusunan Studi Kelayakan P3NK untuk mengukur Peningkatan Nilai yang dapat ditangkap sesuai dengan Peraturan Presiden ini.

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 58

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 46 -

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 12 Agustus 2024

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 12 Agustus 2024

**MENTERI SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA,**

ttd.

PRATIKNO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2024 NOMOR 166

Salinan sesuai dengan aslinya

**KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA**

Deputi Bidang Perundang-undangan dan
Administrasi Hukum,



Lya Silvana Djaman