

RANCANGAN
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PENILAIAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia merupakan kekayaan nasional yang mempunyai nilai ekonomi, sosial dan magis religius untuk dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
b. bahwa untuk menghasilkan nilai tanah yang menjadi basis data dalam perumusan kebijakan di bidang pertanahan dan bidang lainnya yang terkait dengan tanah diperlukan penilaian tanah yang berkualitas dan dapat dipertanggungjawabkan;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penilaian Tanah;

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);
3. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
4. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENILAIAN TANAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Penilaian Tanah adalah proses kegiatan untuk memberikan estimasi nilai pada suatu bidang tanah atau zona di kawasan budi daya untuk mendapatkan informasi nilai tanah pada waktu tertentu.
2. Nilai Tanah adalah nilai dari permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu.
3. Nilai Zona adalah nilai hasil perhitungan rata-rata sampel Nilai Tanah setiap zona dalam satuan rupiah per meter persegi.
4. Peta Nilai Tanah adalah informasi Nilai Tanah yang digambarkan dalam sebuah peta berupa peta zona nilai tanah, peta nilai bidang tanah, dan peta lain yang memberikan informasi tentang Nilai Tanah.
5. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah gambaran Nilai Tanah yang relatif sama, dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta Zona Nilai Tanah dan ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan.
6. Nilai Bidang Tanah yang selanjutnya disingkat NBT adalah nilai dari bidang-bidang tanah hasil Penilaian Tanah massal secara sistematis dengan memanfaatkan uji statistik terhadap data dari masing-masing bidang tanah berdasarkan variabel pembentuk Nilai Tanah yang disajikan dalam bentuk peta NBT dan ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan.
7. Penilaian Massal adalah Penilaian Tanah yang sistematis untuk sejumlah sampel Nilai Tanah yang dilakukan pada waktu tertentu secara bersamaan dengan menggunakan prosedur standar dan diuji secara statistik.
8. Penilaian Individual adalah Penilaian Tanah untuk mendapatkan sampel Nilai Tanah individual dengan pendekatan pasar, biaya dan/atau pendapatan.
9. Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual,

dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

10. Simpangan Baku Relatif adalah ukuran statistik dari penyebaran relatif titik data dalam rangkaian data di sekitar rata-rata yang dinyatakan dengan persentase.
11. Indeks Sampel adalah indeks yang menggambarkan perbandingan sampel Nilai Tanah pada tahun berjalan dengan Nilai Tanah tahun sebelumnya pada zona atau lokasi yang sama.
12. Indeks Nilai Tanah adalah indeks rata-rata dari Indeks Sampel.
13. 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 anggaran pendapatan dan belanja negara.
14. Basis Data Nilai Tanah adalah sistem penyimpanan data Nilai Tanah spasial dan tekstual yang terstruktur dalam bentuk struktur dan format yang baku pada media digital untuk memudahkan pencarian, pengelolaan, dan penggunaan informasi Nilai Tanah.
15. Pengaduan Informasi Nilai Tanah adalah penyampaian keluhan yang disampaikan Pengadu kepada pengelola pengaduan atas keraguan/keberatan terhadap informasi Nilai Tanah yang disajikan oleh Kementerian.
16. Pengadu adalah seluruh pihak baik warga negara maupun penduduk, baik orang perseorangan, kelompok maupun badan hukum yang menyampaikan Pengaduan Informasi Nilai Tanah kepada Kementerian.
17. Skala Ketelitian Peta Nilai Tanah yang selanjutnya disebut Skala adalah skala kedetailan delineasi yang berupa garis imajiner sebagai gambaran batas-batas zona atau bidang yang memiliki keseragaman Nilai Tanah yang disajikan.
18. Penilai Tanah adalah orang yang memiliki kompetensi teknis Penilaian Tanah dan pemetaan Nilai Tanah.
19. Tenaga Lokal adalah orang perseorangan yang memahami karakteristik lokasi kegiatan Penilaian Tanah untuk membantu Penilai Tanah melaksanakan kegiatan pengumpulan data sampel Nilai Tanah.
20. Tanggal Penetapan Pemanfaatan adalah tanggal pada saat Nilai Tanah dinyatakan untuk dimanfaatkan.
21. Variabel Pembentuk Nilai Tanah adalah karakteristik fisik dan karakteristik lingkungan bidang tanah yang dapat diukur atau dihitung dan dapat mempengaruhi Nilai Tanah.
22. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

23. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
24. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.

BAB II SUBJEK DAN OBJEK PENILAIAN TANAH

Bagian Kesatu Subjek Penilaian Tanah

Pasal 2

- (1) Subjek Penilaian Tanah dilakukan oleh Penilai Tanah.
- (2) Penilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Penilai Tanah aparatur sipil negara; atau
 - b. Penilai Tanah non-aparatur sipil negara.
- (3) Penilai Tanah aparatur sipil negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. pejabat fungsional penata pertanahan;
 - b. pejabat fungsional penata kadastral; dan
 - c. pelaksana,
di lingkungan Kementerian yang telah mendapatkan pelatihan mengenai Penilaian Tanah.
- (4) Penilai Tanah non-aparatur sipil negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. penilai publik pada kantor jasa penilai publik atau tenaga ahli di bidang penilaian properti pada suatu badan usaha; dan
 - b. surveyor konsultan pemetaan pada suatu badan usaha.
- (5) Penilai Tanah non-aparatur sipil negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b bertugas untuk dan atas nama:
 - a. Kementerian;
 - b. Kantor Wilayah; atau
 - c. Kantor Pertanahan.
- (6) Penilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam melaksanakan tugasnya dapat dibantu oleh Tenaga Lokal.

Bagian Kedua Objek Penilaian Tanah

Pasal 3

- (1) Objek Penilaian Tanah meliputi:
 - a. bidang Tanah; atau
 - b. sekumpulan bidang Tanah (zona),
pada Tanah pertanian dan/atau Tanah nonpertanian di kawasan budi daya.
- (2) Dalam hal terdapat bangunan dan/atau vegetasi di atas objek Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Nilai Tanah merupakan nilai properti yang dipisahkan dari nilai bangunan dan/atau nilai vegetasi di atasnya.

BAB III PENYELENGGARAAN PENILAIAN TANAH

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

Penyelenggaraan Penilaian Tanah meliputi:

- a. pembuatan Peta Nilai Tanah; dan
- b. pembaruan Peta Nilai Tanah.

Pasal 5

- (1) Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 merupakan kewenangan Kementerian.
- (2) Kementerian dapat menugaskan penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan dengan mempertimbangkan:
 - a. efisiensi anggaran;
 - b. efektivitas waktu pelaksanaan;
 - c. kondisi geografis; dan/atau
 - d. ketersediaan sumber daya manusia.
- (3) Hasil Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Peta Nilai Tanah elektronik.
- (4) Peta Nilai Tanah elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditandatangani oleh direktur jenderal yang membidangi penilaian tanah, Kepala Kantor Wilayah, atau kepala Kantor Pertanahan.
- (5) Nilai Tanah yang tercantum dalam Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan nilai estimasi yang dinyatakan pada tanggal Penilaian.
- (6) Tanggal Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan pada tanggal 31 Desember pada tahun penyelenggaraan Penilaian Tanah.
- (7) Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan standardisasi:
 - a. sistem proyeksi pemetaan;
 - b. geometri;
 - c. struktur data atribut;
 - d. topologi;
 - e. penyajian peta;
 - f. penamaan file dan folder; dan
 - g. format pencetakan.
- (8) Format standardisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Bagian Kedua Sumber Data Penilaian Tanah

Pasal 6

- (1) Dalam Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diperlukan:
 - a. data transaksi; dan/atau
 - b. data penawaran.

- (2) Data transaksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan data hasil kegiatan transaksi jual beli pada waktu tertentu.
- (3) Data penawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan data harga properti yang ditawarkan kepada pembeli pada waktu tertentu.

Pasal 7

- (1) Dalam Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, data dan/atau informasi yang digunakan terdiri atas:
 - a. data dan/atau informasi spasial;
 - b. data dan/atau informasi nonspasial; dan/atau
 - c. data dan/atau informasi lainnya.
- (2) Data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh melalui:
 - a. unit penyebarluasan;
 - b. permohonan tertulis kepada instansi yang menjadi walidata dan/atau penyedia data lainnya; dan/atau
 - c. pengumpulan data dan/atau informasi secara mandiri.
- (3) Perolehan data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. ketersediaan/kebutuhan data dan/atau informasi;
 - b. tingkat akurasi data dan/atau informasi;
 - c. ketersediaan Penilai Tanah;
 - d. kebaruan data/atau informasi;
 - e. lokasi objek Penilaian Tanah; dan/atau
 - f. waktu pelaksanaan.

Pasal 8

- (1) Data dan/atau informasi spasial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. citra satelit dan/atau foto udara hasil rekaman terbaru;
 - b. informasi geospasial dasar yang digunakan paling sedikit memuat unsur:
 - 1. batas wilayah;
 - 2. transportasi;
 - 3. hidrografi; dan
 - 4. toponimi;
 - c. informasi geospasial tematik yang digunakan terdiri atas:
 - 1. peta bidang Tanah;
 - 2. peta rencana tata ruang kabupaten/kota; dan/atau
 - 3. peta batas kawasan hutan.
- (2) Data dan/atau informasi nonspasial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b merupakan data tekstual bidang Tanah.
- (3) Data dan/atau informasi lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c merupakan data dan/atau informasi lainnya yang diperlukan dalam penyelenggaraan Penilaian Tanah.

Pasal 9

- (1) Dalam Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilakukan pengumpulan data

dan/atau informasi harga Tanah melalui survei kepada responden terpilih.

- (2) Responden terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. pemilik Tanah yang telah melakukan transaksi jual beli;
 - b. pemilik Tanah yang berniat menjual Tanah;
 - c. perusahaan perantara perdagangan properti/agen properti;
 - d. badan usaha pengembang perumahan/properti;
 - e. lurah/kepala desa atau nama lain, atau perangkat desa lainnya; dan/atau
 - f. masyarakat sekitar.

Pasal 10

Dalam Penyelenggaraan Penilaian Tanah bidang Tanah/kawasan/zona yang tidak dilakukan Penilaian meliputi:

- a. objek vital nasional; atau
- b. objek yang tidak dapat dinilai dengan metode Penilaian Massal.

Bagian Ketiga Pembuatan Peta Nilai Tanah

Paragraf 1 Umum

Pasal 11

- (1) Pembuatan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a terdiri atas:
 - a. pembuatan Peta ZNT; dan
 - b. pembuatan Peta NBT.
- (2) Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan selama 5 (lima) tahun.
- (3) Dalam keadaan tertentu, Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat digunakan lebih atau kurang dari 5 (lima) tahun.
- (4) Keadaan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
 - a. keadaan kahar;
 - b. kebutuhan instansi pemerintah berdasarkan perjanjian kerja sama; dan/atau
 - c. ketersediaan anggaran.
- (5) Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperbarui paling sedikit satu (1) kali dalam satu (1) tahun.

Paragraf 2 Pembuatan Peta ZNT

Pasal 12

- (1) Pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. pembuatan Peta ZNT Skala 1:25.000;
 - b. pembuatan Peta ZNT Skala 1:10.000;
 - c. pembuatan Peta ZNT Skala 1:5.000; dan
 - d. pembuatan Peta ZNT Skala 1:2.500.

- (2) Pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahapan:
 - a. persiapan;
 - b. pembuatan zona awal Nilai Tanah;
 - c. survei batas zona awal Nilai Tanah;
 - d. pengumpulan data sampel Nilai Tanah;
 - e. analisis dan pengolahan data;
 - f. penyajian peta; dan
 - g. pelaporan.
- (3) Format tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 13

- (1) Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. pemilihan wilayah;
 - b. penyusunan dokumen administrasi;
 - c. koordinasi antar satuan kerja Kementerian dan pemangku kepentingan; dan
 - d. penyiapan alat kerja lapangan.
- (2) Pemilihan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada wilayah kabupaten/kota dengan kriteria:
 - a. belum memiliki peta ZNT;
 - b. memiliki peta ZNT dengan persentase cakupan di bawah 100% (seratus persen);
 - c. memiliki peta ZNT berumur lebih dari 4 (empat) tahun sejak pembuatan sebelumnya; dan/atau
 - d. terjadi pemekaran wilayah.
- (3) Penyusunan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan penyiapan dokumen pelaksanaan pembuatan Peta ZNT.
- (4) Dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
 - a. keputusan penyelenggaraan Penilaian Tanah dalam rangka pembuatan Peta ZNT;
 - b. surat tugas;
 - c. rencana jadwal kegiatan; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (5) Koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan dengan Kantor Wilayah dan pemangku kepentingan lainnya untuk penyampaian informasi:
 - a. rencana pembuatan Peta ZNT; dan
 - b. rencana area kerja.
- (6) Hasil koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan ke dalam berita acara.
- (7) Penyiapan alat kerja lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas:
 - a. data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9;
 - b. perangkat keras; dan
 - c. perangkat lunak.

Pasal 14

- (1) Pembuatan peta zona awal Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf b dilaksanakan dengan tahapan:
 - a. penentuan area kerja; dan
 - b. delineasi zona awal Nilai Tanah.
- (2) Penentuan area kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan dengan memperhatikan:
 - a. batas administrasi;
 - b. batas areal penggunaan lainnya;
 - c. batas Peta ZNT yang sudah ada sebelumnya; dan
 - d. lokasi yang memiliki pertumbuhan ekonomi yang dinamis.
- (3) Delineasi zona awal Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan berdasarkan penentuan area kerja dan berita acara hasil koordinasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (6).

Pasal 15

- (1) Survei batas zona awal Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat 1 huruf c dilaksanakan berdasarkan delineasi zona awal Nilai Tanah.
- (2) Survei batas zona awal Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mengamati kesesuaian hasil delineasi zona awal Nilai Tanah dengan keadaan faktual di lapangan.
- (3) Dalam hal terdapat ketidaksesuaian antara hasil delineasi zona awal Nilai Tanah dengan keadaan yang faktual di lapangan, dilakukan perbaikan delineasi zona awal Nilai Tanah.
- (4) Survei batas zona awal Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan peta zona awal Nilai Tanah yang digunakan sebagai peta kerja.

Pasal 16

- (1) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf d dilaksanakan berdasarkan peta zona awal Nilai Tanah hasil survei batas zona awal Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16.
- (2) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahapan:
 - a. pembagian lokasi pengumpulan data sampel Nilai Tanah; dan
 - b. pengisian formulir pengumpulan data sampel Nilai Tanah.
- (3) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan untuk mengumpulkan sampel Nilai Tanah sesuai dengan jenis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.
- (4) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan sampel:
 - a. dipilih dengan teknik penentuan kriteria tertentu (*purposive sampling*);
 - b. jumlah dalam setiap zona minimal 3 (tiga); dan

- c. paling lama 2 (dua) tahun terakhir untuk jenis penggunaan nonpertanian atau 4 (empat) tahun terakhir untuk jenis penggunaan pertanian sejak tanggal pelaksanaan survei.
- (5) Dalam hal pengumpulan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan, maka dilakukan pengumpulan data sampel individual.
- (6) Dalam hal pengumpulan data sampel individual sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dapat dilakukan, maka dilakukan perbandingan zona.

Pasal 17

- (1) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf e dilaksanakan berdasarkan hasil pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 menjadi data Nilai Tanah.
- (2) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. analisis dan pengolahan data sampel; dan
 - b. analisis dan pengolahan data Nilai Tanah;

Pasal 18

- (1) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a terdiri atas:
 - a. analisis dan pengolahan data sampel Nilai Tanah sesuai dengan jenis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8; dan
 - b. analisis dan pengolahan data sampel individual.
- (2) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dalam hal data sampel Nilai Tanah sesuai dengan jenis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dapat diperoleh.
- (3) Analisis dan pengolahan data sampel individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam hal data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat diperoleh.
- (4) Analisis dan pengolahan data sampel individual sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menggunakan pendekatan perbandingan data pasar.
- (5) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. menghitung nilai bangunan pada sampel yang terdapat bangunan di atasnya menggunakan standar perhitungan biaya per meter bangunan dan tabel penyusutan bangunan, khusus untuk analisis dan pengolahan data sampel Nilai Tanah sesuai dengan jenis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10;
 - b. menentukan harga Tanah;
 - c. melakukan penyesuaian sampel harga penawaran menjadi harga transaksi;
 - d. melakukan penyesuaian sampel jenis hak atas Tanah menjadi hak milik;
 - e. melakukan penyesuaian sampel sesuai dengan tanggal Penilaian; dan
 - f. menentukan Nilai Tanah per meter persegi sampel.

- (6) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menghasilkan Nilai Tanah per meter persegi sampel.
- (7) Dalam hal analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan maka dilakukan perbandingan zona.
- (8) Perbandingan zona sebagaimana dimaksud pada ayat (7) merupakan cara perhitungan dengan membandingkan antara zona yang akan dinilai dengan zona lain berkarakteristik relatif sama dan telah memiliki nilai.

Pasal 19

- (1) Analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf b dilakukan dengan menghitung rata-rata Nilai Tanah per meter persegi sampel setiap zona sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6).
- (2) Hasil rata-rata Nilai Tanah per meter persegi sampel setiap zona sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikontrol menggunakan metode Simpangan Baku Relatif.
- (3) Simpangan Baku Relatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan persentase:
 - a. $\leq 20\%$ (kurang dari atau sama dengan dua puluh persen) untuk skala 1:2.500;
 - b. $\leq 22,5\%$ (kurang dari atau sama dengan dua puluh dua koma lima persen) untuk skala 1:5.000;
 - c. $\leq 25\%$ (kurang dari atau sama dengan dua puluh lima persen) untuk skala 1:10.000; dan
 - d. $\leq 30\%$ (kurang dari atau sama dengan tiga puluh persen) untuk skala 1:25.000.
- (4) Dalam hal hasil Simpangan Baku Relatif tidak sesuai dengan persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan perbaikan delineasi zona awal Nilai Tanah dan/atau data sampel per meter persegi.
- (5) Hasil perhitungan rata-rata Nilai Tanah per meter persegi sampel setiap zona sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan nilai zona.
- (6) Nilai zona sebagaimana dimaksud pada ayat (5) yang berjumlah lebih dari 1 (satu) akan membentuk kumpulan nilai zona.
- (7) Kumpulan nilai zona sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan Peta ZNT.

Pasal 20

Penyajian peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf f merupakan kegiatan menampilkan informasi Peta ZNT.

Pasal 21

Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf g merupakan kegiatan penyusunan laporan pembuatan Peta ZNT.

Paragraf 3
Pembuatan Peta NBT

Pasal 22

- (1) Pembuatan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf b merupakan pembuatan Peta NBT Skala 1:1.000.
- (2) Pembuatan Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahapan:
 - a. persiapan;
 - b. survei lingkungan dan pengamatan bidang tanah;
 - c. penyusunan basis data Penilaian bidang Tanah;
 - d. pengumpulan data sampel Nilai Tanah;
 - e. analisis dan pengolahan data;
 - f. penyajian peta; dan
 - g. pelaporan.
- (3) Format tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 23

- (1) Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf a terdiri atas:
 - a. pemilihan wilayah;
 - b. penyusunan dokumen administrasi;
 - c. koordinasi antar satuan kerja Kementerian dan pemangku kepentingan; dan
 - d. penyiapan alat kerja lapangan.
- (2) Pemilihan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada kawasan perkotaan dengan satuan wilayah kabupaten/kota atau kecamatan atau desa/kelurahan dengan kriteria:
 - a. memiliki Peta ZNT dengan skala 1:2.500; dan
 - b. bidang Tanah yang telah terpetakan dan tervalidasi seluruhnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemilihan wilayah berdasarkan kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilaksanakan berdasarkan usulan kepala Kantor Wilayah atau kepala Kantor Pertanahan dengan mempertimbangkan kesiapan data pertanahan dan lainnya.
- (4) Penyusunan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan penyiapan dokumen pelaksanaan pembuatan Peta NBT.
- (5) Dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri atas:
 - a. keputusan penyelenggaraan Penilaian Tanah dalam rangka pembuatan Peta NBT;
 - b. surat tugas;
 - c. rencana jadwal kegiatan; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (6) Koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan untuk:
 - a. penyampaian informasi rencana pembuatan Peta NBT; dan
 - b. penentuan rencana area kerja.

- (7) Hasil koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dituangkan ke dalam berita acara.
- (8) Penyiapan alat kerja lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas:
 - a. data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9;
 - b. perangkat keras; dan
 - c. perangkat lunak.

Pasal 24

- (1) Survei lingkungan dan pengamatan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan untuk mendapatkan data dan informasi tentang karakteristik lingkungan bidang Tanah dan karakteristik bidang tanah di wilayah pembuatan Peta NBT.
- (2) Karakteristik lingkungan bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. kelas jalan;
 - b. lebar jalan;
 - c. letak jalan utama;
 - d. letak fasilitas;
 - e. zonasi atau peruntukan kawasan; dan/atau
 - f. risiko.
- (3) Karakteristik bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. luas;
 - b. lebar depan;
 - c. bentuk;
 - d. elevasi; dan/atau
 - e. letak.
- (4) Karakteristik lingkungan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperoleh dengan melakukan survei yang diawali dengan deliniasi lokasi menggunakan batas administrasi desa/kelurahan.
- (5) Karakteristik bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperoleh dengan analisis Peta Bidang Tanah.
- (6) Survei lingkungan dan pengamatan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan Variabel Pembentuk Nilai Tanah.

Pasal 25

- (1) Penyusunan basis data Penilaian bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf c merupakan kegiatan menyusun Variabel Pembentuk Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (6) untuk setiap bidang Tanah dari seluruh bidang Tanah di wilayah pembuatan Peta NBT.
- (2) Variabel Pembentuk Nilai Tanah untuk setiap bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam basis data.

Pasal 26

- (1) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf d dilaksanakan

berdasarkan Variabel Pembentuk Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2).

- (2) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahapan:
 - a. pembagian lokasi pengumpulan data sampel Nilai Tanah; dan
 - b. pengisian formulir pengumpulan data sampel Nilai Tanah.
- (3) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan metode survei sesuai dengan jenis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.
- (4) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan teknik penentuan kriteria tertentu (*purposive sampling*).
- (5) Pengumpulan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menghasilkan data sampel Nilai Tanah.

Pasal 27

- (1) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf e dilaksanakan berdasarkan hasil pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (4) menjadi data Nilai Tanah.
- (2) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. analisis dan pengolahan data sampel; dan
 - b. analisis dan pengolahan data Nilai Tanah.

Pasal 28

- (1) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf a menghasilkan Nilai Tanah per meter persegi sampel.
- (2) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5).

Pasal 29

- (1) Analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf b dilakukan untuk menghitung prediksi nilai setiap bidang Tanah berdasarkan Variabel Pembentuk Nilai Tanah menggunakan metode antara lain:
 - a. teknik statistika, meliputi:
 1. *geographically weighted regression*; atau
 2. *spatial autoregressive error model*;
 - b. kecerdasan buatan dan/atau *machine learning* meliputi *random forest*.
- (2) Analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan nilai bidang Tanah untuk menjadi kumpulan nilai bidang Tanah.
- (3) Kumpulan nilai bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Peta NBT.

Pasal 30

Penyajian peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf f merupakan kegiatan menampilkan informasi muka peta, informasi tepi peta, muatan, dan tata letak Peta NBT.

Pasal 31

Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) huruf g merupakan kegiatan penyusunan laporan pembuatan Peta NBT.

Bagian Keempat
Pembaruan Peta Nilai Tanah

Paragraf 1
Umum

Pasal 32

- (1) Pembaruan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b terdiri atas:
 - a. pembaruan Peta ZNT; dan
 - b. pembaruan Peta NBT.
- (2) Dalam hal terdapat pembaruan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan perubahan Peta Nilai Tanah.
- (3) Perubahan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan keputusan kepala Kantor Pertanahan terhadap zona yang diubah.

Paragraf 2
Pembaruan Peta ZNT

Pasal 33

- (1) Pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf a meliputi tahapan:
 - a. persiapan;
 - b. analisis dan delineasi ZNT yang mengalami perubahan;
 - c. survei batas ZNT yang akan diperbarui;
 - d. pengumpulan data sampel Nilai Tanah;
 - e. analisis dan pengolahan data;
 - f. penyajian peta; dan
 - g. pelaporan.
- (2) Format tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 34

- (1) Persiapan pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf a terdiri atas:
 - a. pemilihan wilayah;
 - b. penyusunan dokumen administrasi;
 - c. koordinasi antar satuan kerja Kementerian dan pemangku kepentingan; dan
 - d. penyiapan alat kerja lapangan.
- (2) Pemilihan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan terhadap keseluruhan wilayah kabupaten/kota yang telah memiliki Peta ZNT.
- (3) Penyusunan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan penyiapan dokumen pelaksanaan pembaruan Peta ZNT.

- (4) Dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
 - a. keputusan penyelenggaraan Penilaian Tanah dalam rangka pembaruan Peta ZNT;
 - b. surat tugas;
 - c. rencana jadwal kegiatan; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (5) Koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan dengan Kantor Wilayah dan pemangku kepentingan lainnya untuk penyampaian informasi:
 - a. rencana pembaruan Peta ZNT; dan
 - b. rencana area kerja.
- (6) Hasil koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan ke dalam berita acara.
- (7) Penyiapan alat kerja lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas:
 - a. data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9;
 - b. perangkat keras; dan
 - c. perangkat lunak.

Pasal 35

- (1) Analisis dan delineasi ZNT yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf b merupakan kegiatan pengamatan/pemeriksaan perubahan delineasi batas ZNT yang akan diperbarui.
- (2) Analisis dan delineasi ZNT yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. analisis Peta ZNT;
 - b. identifikasi perubahan penggunaan tanah; dan
 - c. delineasi perubahan batas ZNT.

Pasal 36

- (1) Survei batas ZNT yang akan diperbarui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf c dilaksanakan berdasarkan analisis dan delineasi ZNT yang akan diperbarui.
- (2) Survei batas ZNT yang akan diperbarui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mengamati kesesuaian hasil analisis dan delineasi ZNT yang akan diperbarui dengan keadaan yang faktual di lapangan.
- (3) Dalam hal terdapat ketidaksesuaian antara hasil analisis dan delineasi ZNT yang akan diperbarui dengan keadaan yang faktual di lapangan, dilakukan perbaikan delineasi ZNT yang akan diperbarui.
- (4) Survei batas ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan peta hasil survei batas ZNT yang diperbarui yang digunakan sebagai peta kerja.

Pasal 37

- (1) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf d dilaksanakan berdasarkan peta hasil survei batas ZNT yang diperbarui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (4).

- (2) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahapan:
 - a. pembagian lokasi pengumpulan data sampel Nilai Tanah; dan
 - b. pengisian formulir pengumpulan data sampel Nilai Tanah.
- (3) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan untuk mengumpulkan sampel Nilai Tanah sesuai dengan jenis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.
- (4) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan sampel:
 - a. dipilih dengan teknik penentuan kriteria tertentu (*purposive sampling*);
 - b. dilakukan secara proporsional dan merata;
 - c. jumlah dalam setiap zona yang mengalami perubahan penggunaan tanah minimal 3 (tiga); dan
 - d. sampel transaksi pada tahun berjalan untuk jenis penggunaan nonpertanian dan pertanian.

Pasal 38

- (1) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf e dilaksanakan berdasarkan hasil pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 menjadi data Nilai Tanah.
- (2) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. analisis dan pengolahan data sampel; dan
 - b. analisis dan pengolahan data Nilai Tanah.

Pasal 39

- (1) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf a menghasilkan Nilai Tanah per meter persegi sampel.
- (2) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2).

Pasal 40

- (1) Analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf b dilakukan dengan membandingkan antara sampel Nilai Tanah tahun terkini terhadap nilai zona tahun sebelumnya.
- (2) Perbandingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan indeks sampel.
- (3) Indeks sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dirata-ratakan sesuai dengan penggunaan Tanahnya menjadi Indeks Nilai Tanah.
- (4) Dalam hal menentukan rata-rata Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikontrol menggunakan metode:
 - a. analisis manual;
 - b. statistik *Box Plot*; dan
 - c. metode lainnya.

- (5) Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
 - a. Indeks Nilai Tanah pertanian; dan
 - b. Indeks Nilai Tanah nonpertanian.
- (6) Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan sebagai faktor perkalian terhadap nilai zona yang penggunaan Tanahnya tetap dan perubahan Nilai Tanahnya wajar.
- (7) Perkalian Indeks Nilai Tanah dengan nilai zona sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menghasilkan nilai zona yang diperbarui.
- (8) Dalam hal hasil Indeks Nilai Tanah yang diperoleh tidak wajar dan/atau mengalami perubahan penggunaan tanah, dilakukan analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) sampai dengan ayat (4).
- (9) Hasil analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (8) menghasilkan nilai zona baru.
- (10) Nilai zona diperbarui sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan/atau nilai zona baru sebagaimana dimaksud pada ayat (9) merupakan kumpulan nilai zona.
- (11) Kumpulan nilai zona sebagaimana dimaksud pada ayat (10) merupakan hasil pembaruan Peta ZNT.

Pasal 41

Penyajian peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berlaku mutatis mutandis terhadap penyajian pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf f.

Pasal 42

Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 berlaku mutatis mutandis terhadap pelaporan pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf g.

Paragraf 3

Pembaruan Peta NBT

Pasal 43

- (1) Pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal merupakan pembaruan Peta NBT Skala 1:1.000.
- (2) Pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahapan:
 - a. persiapan;
 - b. identifikasi perubahan fisik dan lingkungan bidang Tanah;
 - c. survei lingkungan dan pengamatan bidang tanah;
 - d. pembaruan basis data Penilaian bidang Tanah;
 - e. pengumpulan data sampel Nilai Tanah;
 - f. analisis dan pengolahan data;
 - g. penyajian peta; dan
 - h. pelaporan.
- (3) Format tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 44

- (1) Persiapan pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf a terdiri atas:
 - a. pemilihan wilayah;
 - b. penyusunan dokumen administrasi;
 - c. koordinasi antar satuan kerja Kementerian dan pemangku kepentingan; dan
 - d. penyiapan alat kerja lapangan.
- (2) Pemilihan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan terhadap keseluruhan wilayah kabupaten/kota yang telah memiliki Peta NBT.
- (3) Penyusunan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan penyiapan dokumen pelaksanaan pembaruan Peta NBT.
- (4) Dokumen administrasi sebagaimana dimaksud ayat (3) terdiri atas:
 - a. keputusan penyelenggaraan Penilaian Tanah dalam rangka pembaruan Peta NBT;
 - b. surat tugas;
 - c. rencana jadwal kegiatan; dan
 - d. dokumen lainnya yang diperlukan.
- (5) Koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan dengan Kantor Wilayah dan pemangku kepentingan lainnya untuk penyampaian informasi:
 - a. rencana pembaruan Peta NBT; dan
 - b. rencana wilayah pembaruan Peta NBT.
- (6) Hasil koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan ke dalam berita acara.
- (7) Penyiapan alat kerja lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas:
 - a. data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9;
 - b. perangkat keras; dan
 - c. perangkat lunak.

Pasal 45

- (1) Identifikasi perubahan fisik dan lingkungan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan identifikasi fisik dan lingkungan bidang tanah terhadap bidang tanah:
 - a. tidak mengalami perubahan; dan/atau
 - b. mengalami perubahan.
- (2) Fisik dan lingkungan bidang tanah yang tidak mengalami perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilanjutkan ke tahap pengumpulan data sampel Nilai Tanah.
- (3) Fisik dan lingkungan bidang tanah yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disebabkan oleh:
 - a. layanan pertanahan, terdiri dari:
 1. pendaftaran tanah pertama kali;
 2. pemecahan atau pemisahan bidang tanah;
 3. penggabungan bidang tanah;
 4. pengukuran ulang bidang tanah;

5. peningkatan kualitas data bidang tanah; dan/atau
6. layanan pertanahan lainnya;
- b. faktor alam.
- (4) Faktor alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan faktor yang terjadi secara alamiah atau di luar kendali manusia.
- (5) Perubahan fisik dan lingkungan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengakibatkan:
 - a. perubahan fisik dan lingkungan bidang tanah secara menyebar; dan/atau
 - b. perubahan fisik dan lingkungan bidang tanah secara mengelompok.
- (6) Hasil identifikasi perubahan fisik dan lingkungan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen indikatif perubahan Peta NBT.

Pasal 46

- (1) Survei lingkungan dan pengamatan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf c dilaksanakan berdasarkan dokumen indikatif perubahan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (6).
- (2) Survei lingkungan dan pengamatan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku mutatis mutandis terhadap survei fisik dan lingkungan bidang tanah dalam pembuatan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.

Pasal 47

- (1) Pembaruan basis data Penilaian bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf d merupakan kegiatan menyusun Variabel Pembentuk Nilai Tanah untuk bidang tanah yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) huruf b.
- (2) Variabel Pembentuk Nilai Tanah untuk bidang tanah yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam bentuk basis data.

Pasal 48

- (1) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf e dilaksanakan berdasarkan Variabel Pembentuk Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2).
- (2) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahapan:
 - a. pembagian lokasi pengumpulan data sampel Nilai Tanah; dan
 - b. pengisian formulir pengumpulan data sampel Nilai Tanah.
- (3) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan metode survei sesuai dengan jenis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.
- (4) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. bidang tanah yang tidak mengalami perubahan dilaksanakan dengan teknik penentuan kriteria

- tertentu (*purposive sampling*) dengan sekurang-kurangnya 3 (tiga) sampel;
- b. bidang tanah yang mengalami perubahan:
 - 1. menyebar dilaksanakan dengan teknik penentuan kriteria tertentu (*purposive sampling*) berdasarkan zonasi dengan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) sampel; dan
 - 2. mengelompok dilaksanakan berdasarkan kluster yang berasal dari hasil pengamatan dan penyebab perubahan bidang tanah dengan sekurang-kurangnya 3 (tiga) sampel.
 - c. pemilihan atau pengambilan sampel merupakan sampel pada tahun berjalan berdasarkan Variabel Pembentuk Nilai Tanah di wilayah pembaruan Peta NBT; dan
 - d. pemilihan atau pengambilan sampel dilakukan secara proporsional dan merata.
- (5) Dalam hal pengumpulan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan, maka sampel pembentuk Nilai Tanah diambil menggunakan Penilaian Individual.
 - (6) Jumlah sampel yang menggunakan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak melebihi jumlah sampel transaksi dan penawaran.
 - (7) Hasil Pengumpulan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa peta sebaran sampel Nilai Tanah.

Pasal 49

- (1) Analisis dan Pengolahan Data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf f dilaksanakan berdasarkan peta sebaran Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (7).
- (2) Analisis dan Pengolahan Data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahapan:
 - a. analisis dan pengolahan data sampel; dan
 - b. analisis dan pengolahan data Nilai Tanah.

Pasal 50

- (1) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) huruf a menghasilkan Nilai Tanah per meter persegi sampel.
- (2) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2).

Pasal 51

- (1) Analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) huruf b dilakukan dengan membandingkan antara sampel Nilai Tanah tahun terkini terhadap Nilai Bidang Tanah tahun sebelumnya.
- (2) Perbandingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan indeks sampel.
- (3) Indeks sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dirata-ratakan sesuai dengan zonasi menjadi Indeks Nilai Tanah.

- (4) Dalam hal menentukan rata-rata Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikontrol menggunakan metode:
 - a. analisis manual;
 - b. statistik *Box Plot*; dan
 - c. metode lainnya.
- (5) Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digunakan sebagai faktor perkalian terhadap Nilai Bidang Tanah dengan ketentuan:
 - a. bidang tanah yang tidak mengalami perubahan fisik dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) huruf a; dan
 - b. bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara menyebar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) huruf a.
- (6) Perkalian Indeks Nilai Tanah dengan Nilai Bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menghasilkan Nilai Bidang Tanah yang diperbarui.
- (7) Dalam hal Bidang Tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara mengelompok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) huruf b, maka dilakukan Penilaian Individual dengan menggunakan pendekatan perbandingan data pasar sekurang-kurangnya 3 (tiga) sampel.
- (8) Sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikontrol dengan menggunakan metode Simpangan Baku Relatif kurang dari 15% (lima belas persen).
- (9) Hasil analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (8) menghasilkan Nilai Bidang Tanah baru.
- (10) Nilai Bidang Tanah diperbarui sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dan/atau Nilai Bidang Tanah baru sebagaimana dimaksud pada ayat (9) merupakan kumpulan Nilai Bidang Tanah.
- (11) Kumpulan Nilai Bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (10) merupakan hasil pembaruan Peta NBT.

Pasal 52

Penyajian peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 berlaku mutatis mutandis terhadap penyajian pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf g.

Pasal 53

Pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 berlaku mutatis mutandis terhadap pelaporan pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf h.

BAB IV

PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH

Pasal 54

- (1) Pemanfaatan Peta Nilai Tanah merupakan pemanfaatan informasi Nilai Tanah yang digunakan untuk mendukung kegiatan:
 - a. layanan pertanahan dan tata ruang yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

- b. kepentingan lainnya yang berhubungan dengan Nilai Tanah.
- (2) Pemanfaatan informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan melalui keputusan.
- (3) Pemanfaatan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai:
 - a. dasar dalam penentuan tarif PNPB layanan pertanahan dan tata ruang;
 - b. kegiatan penyusunan perencanaan tata ruang wilayah nasional, provinsi, kabupaten dan/atau kota;
 - c. referensi untuk menghitung perkiraan biaya pengadaan tanah pada tahap perencanaan;
 - d. referensi untuk menghitung perubahan Nilai Tanah sebelum dan setelah kegiatan konsolidasi tanah; dan/atau
 - e. data atau informasi sekunder untuk kepentingan lainnya.
- (4) Pemanfaatan informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dilaksanakan melalui perjanjian kerja sama.
- (5) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan untuk pemanfaatan Peta Nilai Tanah oleh kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah dan/atau pihak lainnya.
- (6) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Format keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (8) Format perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 55

- (1) Pemanfaatan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 54 ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara mengunggah Peta Nilai Tanah ke dalam sistem pada tanggal 2 Januari.
- (2) Dalam hal sistem sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengalami kendala sehingga mengalami keterlambatan pengunggahan, maka dilakukan perpanjangan terhadap penetapan pemanfaatan Peta Nilai Tanah tahun sebelumnya.
- (3) Perpanjangan terhadap penetapan pemanfaatan Peta Nilai Tanah tahun sebelumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilaksanakan melalui penetapan perpanjangan pemanfaatan Peta Nilai Tanah yang dibuat per tanggal 3 Januari tahun berikutnya setelah pelaksanaan kegiatan pembuatan atau pembaruan Peta Nilai Tanah.
- (4) Perpanjangan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku hingga tanggal 31 Januari tahun

berikutnya setelah pelaksanaan kegiatan pembuatan atau pembaruan Peta Nilai Tanah.

- (5) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan melalui keputusan.
- (6) Format keputusan perpanjangan pemanfaatan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (7) Dalam hal sistem sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih mengalami kendala lebih dari tanggal 31 Januari tahun berikutnya setelah pelaksanaan kegiatan pembuatan atau pembaruan Peta Nilai Tanah, maka kepala Kantor Pertanahan membuat berita acara keterlambatan mengunggah peta nilai tanah lebih dari 31 Januari yang menerangkan bahwa pengunggahan Peta Nilai Tanah belum dapat dilakukan.
- (8) Format berita acara keterlambatan mengunggah peta nilai tanah lebih dari 31 Januari sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tercantum dalam Lampiran IX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Menteri ini.
- (9) Dalam hal keterlambatan pengunggahan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bukan disebabkan sistem yang mengalami kendala, maka kepala Kantor Wilayah setempat memberi surat teguran secara tertulis kepada kepala Kantor Pertanahan terkait.
- (10) Format surat teguran secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tercantum dalam Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Menteri ini.

Pasal 56

- (1) Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dapat dilakukan oleh kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah dalam hal:
 - a. proyek strategis nasional; dan/atau
 - b. perjanjian kerja sama.
- (2) Dalam hal kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah melaksanakan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk tim penyelenggaraan Penilaian Tanah.
- (3) Tim penyelenggara Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang berasal dari Kementerian terdiri dari:
 - a. unsur perwakilan Kementerian yang membidangi urusan Penilaian Tanah;
 - b. kepala bidang Kantor Wilayah yang membidangi urusan Penilaian Tanah; dan
 - c. kepala seksi Kantor Pertanahan yang membidangi urusan Penilaian Tanah.
- (4) Tim penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh pimpinan satuan kerja yang melaksanakan Penilaian Tanah.
- (5) Ketentuan mengenai penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 53 serta mengenai Pemanfaatan Peta Nilai Tanah

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 dan Pasal 55 berlaku secara mutatis mutandis terhadap Penyelenggaraan Penilaian Tanah yang dilaksanakan oleh kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah.

BAB V BASIS DATA DAN SISTEM INFORMASI

Pasal 57

- (1) Pengelolaan Basis Data Nilai Tanah dilakukan dengan memanfaatkan Sistem Informasi Penilaian Tanah berbasis elektronik.
- (2) Sistem Informasi Penilaian Tanah berbasis elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk mendukung pelaksanaan pembuatan dan pembaruan Peta Nilai Tanah yang dilaksanakan secara terintegrasi dengan sistem informasi pertanahan lainnya.

BAB VI PENGADUAN INFORMASI NILAI TANAH

Pasal 58

- (1) Pengaduan Informasi Nilai Tanah dilaksanakan untuk menindaklanjuti keberatan terhadap informasi Nilai Tanah.
- (2) Keberatan terhadap informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan melalui kanal pengaduan yang disediakan oleh Kementerian.

Pasal 59

Pengaduan Informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) berasal dari pemilik dan/atau bukan pemilik bidang Tanah, yang terdiri atas:

- a. perorangan meliputi:
 1. warga negara Indonesia; atau
 2. warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.
- b. instansi pemerintah;
- c. badan hukum;
- d. yayasan sosial atau keagamaan;
- e. organisasi masyarakat; atau
- f. badan usaha atau lembaga yang tidak berbadan hukum.

Pasal 60

- (1) Penyampaian Pengaduan Informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) disampaikan secara tertulis kepada kepala Kantor Pertanahan setempat yang ditandatangani oleh pengadu dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. salinan identitas diri pengadu, atau akta pendirian badan hukum, atau akta pendirian badan usaha atau lembaga tidak berbadan hukum atau yang dikuasakannya;
 - b. salinan sertifikat hak atas tanah atau bukti penguasaan lainnya;
 - c. kutipan zona Nilai Tanah;

- d. informasi bidang tanah yang berisi sekurang-kurangnya lokasi bidang tanah dan pemetaan sederhana;
 - e. bukti transaksi jual beli; dan/atau
 - f. bukti lainnya yang menerangkan Nilai Tanah.
- (2) Penyampaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima oleh petugas loket pengaduan untuk ditindaklanjuti ke penanganan pengaduan.

Pasal 61

- (1) Penanganan pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 dilaksanakan melalui proses:
- a. telaah pengaduan;
 - b. analisis materi pengaduan dan pemeriksaan data spasial dan tekstual Nilai Tanah;
 - c. analisis peta di studio dan merevisi peta atau pengecekan lapangan dan pengambilan sampel;
 - d. pembuatan berita acara penelitian data atau berita acara penelitian lapangan;
 - e. pembuatan berita acara penanganan pengaduan, kutipan Nilai Tanah, dan Surat Keputusan revisi;
 - f. pelaporan; dan
 - g. penyerahan hasil penanganan pengaduan kepada pengadu.
- (2) Dalam hal penanganan pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbukti adanya kesalahan informasi Nilai Tanah, maka dilakukan perubahan terhadap penetapan Peta Nilai Tanah.
- (3) Format proses penanganan Pengaduan Informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Menteri ini.

BAB VII PENDANAAN

Pasal 62

Pendanaan penyelenggaraan Penilaian Tanah di lingkungan Kementerian bersumber dari:

- a. anggaran dan pendapatan belanja negara;
- b. anggaran dan pendapatan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 63

Dalam hal sistem informasi Pengelolaan Basis Data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 tidak dapat dilaksanakan secara elektronik, kegiatan pengelolaan Basis Data Nilai Tanah dilaksanakan secara manual.

Pasal 64

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. Peta Nilai Tanah yang sedang dalam proses pembuatan atau proses pembaruan diselesaikan sesuai dengan ketentuan sebelum Peraturan Menteri ini berlaku;
- b. Peta Nilai Tanah yang sedang dimanfaatkan untuk layanan pertanahan dan tata ruang, dan kepentingan lainnya yang berhubungan dengan Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 tetap berlaku sampai adanya pembaruan Informasi Nilai Tanah yang dilaksanakan menurut Peraturan Menteri ini; dan
- c. Perjanjian kerja sama pemanfaatan Peta Nilai Tanah yang ditandatangani sebelum Peraturan Menteri ini tetap berlaku sampai berakhirnya jangka waktu perjanjian kerja sama.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 65

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

AGUS HARIMURTI YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ASEP N. MULYANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN ... NOMOR ...