

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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 61 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 225, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6994);
3. Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 372);

4. Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 373);
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 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. 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.
5. 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.
6. 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.

7. Penilaian Individual adalah Penilaian Tanah untuk mendapatkan sampel Nilai Tanah individual dengan pendekatan pasar, biaya dan/atau pendapatan.
8. 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.
9. Simpangan Baku Relatif adalah ukuran statistik dari penyebaran relatif titik data dalam rangkaian data di sekitar rata-rata yang dinyatakan dengan persentase.
10. Indeks Sampel adalah indeks yang menggambarkan perbandingan sampel Nilai Tanah pada tahun berjalan dengan Nilai Tanah tahun sebelumnya pada zona atau lokasi yang sama.
11. Indeks Nilai Tanah adalah indeks rata-rata dari Indeks Sampel.
12. 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.
13. 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.
14. Pengaduan Informasi Nilai Tanah adalah penyampaian keluhan yang disampaikan Pengadu kepada pengelola pengaduan atas keraguan/keberatan terhadap informasi Nilai Tanah yang disajikan oleh Kementerian.
15. Pengadu adalah seluruh pihak baik warga negara maupun penduduk, baik orang perseorangan, kelompok maupun badan hukum yang menyampaikan Pengaduan Informasi Nilai Tanah kepada Kementerian.
16. 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.
17. Penilai Tanah adalah orang yang memiliki kompetensi teknis Penilaian Tanah dan pemetaan Nilai Tanah.
18. Tenaga Lokal adalah orang perseorangan yang memahami karakteristik lokasi kegiatan Penilaian Tanah untuk membantu Penilai Tanah melaksanakan kegiatan pengumpulan data sampel Nilai Tanah.
19. Tanggal Penetapan Pemanfaatan adalah tanggal pada saat Nilai Tanah dinyatakan untuk dimanfaatkan.

20. Variabel Pembentuk Nilai Tanah adalah karakteristik fisik dan karakteristik lingkungan bidang tanah yang dapat diukur atau dihitung dan dapat mempengaruhi Nilai Tanah.
21. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
22. Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
23. 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 di luar peruntukan kehutanan.

- (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

- (1) Penyelenggaraan Penilaian Tanah meliputi:
 - a. pembuatan Peta Nilai Tanah; dan
 - b. pembaruan Peta Nilai Tanah.
- (2) Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Peta ZNT;
 - b. Peta NBT; dan
 - c. Peta lain yang memberikan informasi tentang Nilai Tanah.
- (3) Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a 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.
- (4) Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b menggunakan standardisasi:
 - a. sistem proyeksi pemetaan;
 - b. geometri;
 - c. struktur data atribut;
 - d. penyajian peta;
 - e. penamaan file dan folder; dan
 - f. format pencetakan.
- (5) Standardisasi Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan standardisasi Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

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) Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah dalam hal:
 - a. proyek strategis nasional; dan/atau
 - b. pelaksanaan perjanjian kerja sama.
- (4) Dalam hal kementerian/lembaga dan/atau pemerintah daerah melaksanakan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibentuk tim penyelenggaraan Penilaian Tanah.
- (5) Tim penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang berasal dari Kementerian terdiri atas:
 - a. unsur perwakilan Kementerian yang membidangi Penilaian Tanah;
 - b. kepala bidang Kantor Wilayah yang membidangi Penilaian Tanah; dan
 - c. kepala seksi Kantor Pertanahan yang membidangi Penilaian Tanah.
- (6) Tim penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh pimpinan satuan kerja yang melaksanakan Penilaian Tanah.

Pasal 6

- (1) Hasil Penyelenggaraan Penilaian Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 berupa Peta Nilai Tanah elektronik.
- (2) Nilai Tanah yang tercantum dalam Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai estimasi yang dinyatakan pada tanggal Penilaian.
- (3) Tanggal Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan pada tanggal 31 Desember pada tahun penyelenggaraan Penilaian Tanah.

Bagian Kedua Sumber Data Penilaian Tanah

Pasal 7

- (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 8

- (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 9

- (1) Data dan/atau informasi spasial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 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; dan/atau
 - 3. peta batas kawasan hutan.
- (2) Data dan/atau informasi nonspasial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b merupakan data tekstual bidang Tanah.
- (3) Data dan/atau informasi lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c merupakan data dan/atau informasi lainnya yang diperlukan dalam penyelenggaraan Penilaian Tanah.

Pasal 10

- (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. pemerintah pusat/pemerintah daerah;
 - f. kepala desa/lurah atau nama lain, atau perangkat desa/perangkat kelurahan lainnya; dan/atau

- g. masyarakat sekitar di lokasi Penilaian Tanah.

Pasal 11

Dalam Penyelenggaraan Penilaian Tanah bidang Tanah/zona yang tidak dilakukan Penilaian Tanah 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 12

- (1) Pembuatan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) 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 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Paragraf 2 Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

Pasal 13

- (1) Pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 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) Rincian tahapan pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang

merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 14

- (1) Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 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 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 dalam berita acara.
- (7) Penyiapan alat kerja lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas:
 - a. data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9;
 - b. perangkat keras; dan
 - c. perangkat lunak.

Pasal 15

- (1) Pembuatan peta zona awal Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) 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 kawasan budi daya di luar peruntukan kehutanan; dan

- c. batas Peta ZNT yang sudah ada sebelumnya.
- (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 14 ayat (6).

Pasal 16

- (1) Survei batas zona awal Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf c dilaksanakan berdasarkan delineasi zona awal Nilai Tanah.
- (2) Survei batas zona awal Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mengetahui 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) dan/atau ayat (3) menghasilkan peta zona awal Nilai Tanah yang digunakan sebagai peta kerja.

Pasal 17

- (1) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf d dilaksanakan berdasarkan peta zona awal Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.
- (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 7.
- (4) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
- a. sampel dipilih dengan teknik penentuan kriteria tertentu (*purposive sampling*);
 - b. jumlah sampel dalam setiap zona paling sedikit 3 (tiga); dan
 - c. informasi transaksi sampel 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 (5) tidak dapat dilakukan, maka dilakukan perbandingan zona.

Pasal 18

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

Pasal 19

- (1) Analisis dan pengolahan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a dilakukan melalui:
 - a. analisis dan pengolahan data sampel Nilai Tanah sesuai dengan jenis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7; atau
 - b. analisis dan pengolahan data sampel individual.
- (2) Analisis dan pengolahan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dalam hal data sampel Nilai Tanah sesuai dengan jenis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 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 Nilai Tanah 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;
 - 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 Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menghasilkan Nilai Tanah per meter persegi sampel.
- (7) Dalam hal analisis dan pengolahan data sampel Nilai Tanah 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 yang berkarakteristik relatif sama dan telah memiliki nilai.

Pasal 20

- (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) berpedoman pada metode Simpangan Baku Relatif.
- (3) Metode 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 deliniasi 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) Kumpulan nilai zona sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan Peta ZNT.
- (7) Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditandatangani oleh:
 - a. direktur yang membidangi penilaian tanah;
 - b. Kepala Kantor Wilayah; atau
 - c. Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 21

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

Pasal 22

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

Paragraf 3

Pembuatan Peta Nilai Bidang Tanah

Pasal 23

- (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) Rincian tahapan pembuatan Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 24

- (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) Ketentuan mengenai persiapan pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) sampai dengan ayat (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pembuatan Peta NBT.

Pasal 25

- (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 26

- (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 27

- (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) dilaksanakan untuk mengumpulkan sampel Nilai Tanah sesuai dengan jenis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.
- (4) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan teknik penentuan kriteria tertentu (*purposive sampling*).
- (5) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menghasilkan data sampel Nilai Tanah.

Pasal 28

- (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 (5) 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.
- (3) Analisis dan pengolahan data dalam pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 berlaku secara

mutatis mutandis terhadap analisis dan pengolahan data dalam pembuatan Peta NBT.

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) Penggunaan metode sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan direktorat jenderal yang membidangi penilaian tanah.
- (3) Analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan nilai bidang Tanah.
- (4) Kumpulan nilai bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Peta NBT.
- (5) Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditandatangani oleh:
 - a. direktur yang membidangi penilaian tanah;
 - b. Kepala Kantor Wilayah; atau
 - c. Kepala Kantor Pertanahan.

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 4 ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. pembaruan Peta ZNT; dan
 - b. pembaruan Peta NBT.
- (2) Pembaruan Peta Nilai Tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Dalam hal terdapat pembaruan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan perubahan Peta Nilai Tanah.
- (4) Perubahan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan keputusan kepala Kantor Pertanahan.

Paragraf 2
Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah

Pasal 33

- (1) Pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf a meliputi tahapan:
 - a. persiapan;
 - b. analisis dan delineasi zona yang mengalami perubahan;
 - c. survei batas zona yang akan diperbarui;
 - d. pengumpulan data sampel Nilai Tanah;
 - e. analisis dan pengolahan data;
 - f. penyajian peta; dan
 - g. pelaporan.
- (2) Rincian 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 33 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 dilaksanakan terhadap kabupaten/kota yang telah memiliki Peta ZNT.
- (3) Persiapan pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 berlaku secara mutatis mutandis terhadap persiapan pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 35

- (1) Analisis dan delineasi zona yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf b merupakan kegiatan pemeriksaan batas zona yang akan diperbarui.
- (2) Analisis dan delineasi zona yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. analisis Peta ZNT;
 - b. identifikasi perubahan penggunaan tanah; dan
 - c. delineasi perubahan batas zona.

Pasal 36

Survei batas zona yang akan diperbarui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf c mutatis mutandis dengan kegiatan survei batas zona awal Nilai Tanah pada pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.

Pasal 37

- (1) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf d 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 paling sedikit 3 (tiga); dan
 - d. sampel transaksi pada tahun berjalan untuk jenis penggunaan pertanian dan nonpertanian.
- (2) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah pada pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 38

- (1) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf e dilaksanakan berdasarkan hasil pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37.
- (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.
- (3) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mutatis mutandis dengan analisis dan pengolahan data sampel pada pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Pasal 39

- (1) Analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) huruf b dilakukan dengan membandingkan antara sampel Nilai Tanah pada saat penilaian 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) Rata-rata Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berpedoman pada metode:
 - a. analisis manual;
 - b. statistik *Box Plot*; dan/atau
 - c. lainnya dengan persetujuan direktorat jenderal yang membidangi penilaian tanah.
- (5) Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
 - 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.
- (12) Pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (11) ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 40

Penyajian peta pada pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyajian pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf f.

Pasal 41

Pelaporan pada pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaporan pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf g.

Paragraf 3

Pembaruan Peta Nilai Bidang Tanah

Pasal 42

- (1) Pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf b 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) Rincian tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 43

Persiapan pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 berlaku secara mutatis mutandis terhadap persiapan pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf a.

Pasal 44

- (1) Identifikasi perubahan fisik dan lingkungan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 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 atas:
 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) Fisik dan lingkungan bidang tanah yang mengalami perubahan 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 45

- (1) Survei lingkungan dan pengamatan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf c dilaksanakan berdasarkan dokumen indikatif perubahan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (6).
- (2) Survei lingkungan dan pengamatan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mutatis mutandis dengan survei fisik dan lingkungan bidang tanah dalam pembuatan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25.

Pasal 46

- (1) Pembaruan basis data Penilaian bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf d merupakan kegiatan menyusun Variabel Pembentuk Nilai Tanah untuk bidang tanah yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 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 47

- (1) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf e dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. bidang tanah yang tidak mengalami perubahan dilaksanakan dengan teknik penentuan kriteria tertentu (*purposive sampling*) dengan paling sedikit 3 (tiga) sampel;
 - b. bidang tanah yang mengalami perubahan:
 1. menyebar dilaksanakan dengan teknik penentuan kriteria tertentu (*purposive sampling*) berdasarkan zonasi dengan paling sedikit 10 (sepuluh) sampel; dan
 2. mengelompok dilaksanakan berdasarkan kluster yang berasal dari hasil pengamatan dan penyebab perubahan bidang tanah dengan paling sedikit 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.
- (2) Pengumpulan data sampel Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mutatis mutandis dengan kegiatan pengumpulan data sampel Nilai Tanah pada pembuatan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.

Pasal 48

- (1) Analisis dan pengolahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf f dilaksanakan berdasarkan peta sebaran Nilai Tanah.
- (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.
- (3) Analisis dan pengolahan data sampel sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mutatis mutandis dengan kegiatan analisis dan pengolahan data sampel pada pembaruan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38.

Pasal 49

- (1) Analisis dan pengolahan data Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) huruf b dilakukan dengan membandingkan antara sampel Nilai Tanah tahun pada saat penilaian 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) Rata-rata Indeks Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berpedoman pada metode:
 - a. analisis manual;
 - b. statistik *Box Plot*; dan/atau
 - c. lainnya dengan persetujuan direktorat jenderal yang membidangi penilaian tanah.
- (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 44 ayat (1) huruf a; dan
 - b. bidang tanah yang mengalami perubahan fisik dan lingkungan secara menyebar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 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 44 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) berpedoman 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.
- (12) Pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud pada ayat (11) ditandatangani oleh direktur jenderal yang membidangi penilaian tanah.

Pasal 50

Penyajian peta pada pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyajian pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf g.

Pasal 51

Pelaporan pada pembuatan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaporan pembaruan Peta NBT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf h.

BAB IV

PEMANFAATAN PETA NILAI TANAH

Pasal 52

- (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 pada 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 PNBPN layanan pertanahan dan tata ruang;
 - b. data dan informasi untuk kegiatan penyusunan rencana tata ruang;
 - c. data dan informasi untuk menghitung perkiraan biaya pengadaan tanah pada tahap perencanaan;
 - d. data dan informasi 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 pada ayat (1) huruf b dilaksanakan melalui perjanjian kerja sama atau persetujuan dari direktur jenderal yang membidangi penilaian tanah.
- (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) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (8) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 53

- (1) Pemanfaatan Peta Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 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) 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) 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) 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) Surat teguran secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tercantum dalam Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Menteri ini.

BAB V
SISTEM INFORMASI PENILAIAN TANAH

Pasal 54

- (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.
- (3) Dalam hal sistem informasi Pengelolaan Basis Data Nilai Tanah tidak dapat dilaksanakan secara elektronik, kegiatan pengelolaan Basis Data Nilai Tanah dilaksanakan secara manual.

BAB VI
PENGADUAN INFORMASI NILAI TANAH

Pasal 55

- (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 56

Pengaduan Informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 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 57

- (1) Penyampaian Pengaduan Informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 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 58

Tahapan Penanganan Pengaduan Informasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Menteri ini.

BAB VII PENDANAAN

Pasal 59

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 60

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, tetap berlaku sampai adanya pembaruan Informasi Nilai Tanah yang dilaksanakan berdasarkan 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 61

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,

NUSRON WAHID

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

PLT. DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,

ASEP N. MULYANA

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